

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE 18. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 23.11.2020
Beginn: 17:01 Uhr
Ende: 18:45 Uhr (Ende des öffentl. Teils: 17:52 Uhr)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna Dritte BGM/Stadträtin
Hackelsperger, Claus Stadtrat
Müller, Thomas Stadtrat
Ober, Andreas Stadtrat
Pletl jun., Josef Stadtrat
Rank, Christian Stadtrat
Schwindl, Heribert Stadtrat

Anwesend ab Beschluss-Nr. 350
Vertretung für Herrn Dennis Diermeier.
Anwesend ab Beschluss-Nr. 349

Siller, Walter Stadtrat

Protokollführung

Schnell, Markus Verwaltungsamtmann

Verwaltung

Schmid, Andreas Stadtbaumeister

Ortssprecher (Gäste)

Karl, Michael Ortssprecher Kapfelberg
Zirkel, Silvia Ortssprecherin Staubing

Gäste

6 Gäste bis Beschluss-Nr. 353
5 Gäste bis Beschluss-Nr. 356
4 Gäste bis Beschluss-Nr. 357

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis Zweiter BGM/Stadtrat Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 02.11.2020	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Büroflächen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1518/2 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung zu einem Mehrgenerationenhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1199/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Am Lehenberg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1096/3 der Gemarkung Kapfelberg (Schultertsdorf)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer doppelseitigen, beleuchteten, freistehenden Werbeanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 960/102 der Gemarkung Kelheim (Weltenburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 767, 770/1 der Gemarkung Kelheimwinzer (Zum Altmühlspitz)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Carports an das Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1332/8 der Gemarkung Kelheim (Schwalbenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses, Anbau einer Diele und eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 568/55 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung über der Garage und einer Praxis auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 44/1 u. 44/2 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage Nördlich-Schultertsdorf); 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	Vorberatung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 18. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.01 Uhr die 18. Sitzung des Bauausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

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

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	Genehmigung der Niederschrift vom 02.11.2020
Beschluss-Nr. 348	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 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 02.11.2020.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Büroflächen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1518/2 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße)
Beschluss-Nr. 349	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Büroflächen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1518/2 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Dieses Vorhaben wurde bereits in der Bauausschusssitzung am 09.03.2020 als Antrag auf Vorbescheid behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierfür wurde im Beschluss Nr. 70 erteilt. Das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde hat einen Bescheid hierfür am 09.06.2020 erteilt.

Für das Baugrundstück existiert kein Bebauungsplan, es liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Mischgebiet im Außenbereich ausgewiesen.

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

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange, soweit dies durch die Stadt Kelheim, Fachbereich Planen und Bauen, prüfbar ist, werden nicht beeinträchtigt.

Durch das Baugrundstück führt der Hauptsammler Thaldorf, es handelt sich hierbei um die Hauptentsorgungsleitung des gesamten Abwassers von Thaldorf. Daher sind die in der Grunddienstbarkeit festgelegten Vereinbarungen durch den Bauherrn zu beachten. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass der Hausanschluss der Fl. Nr. 1517 der Gemarkung Thaldorf über das zu bebauende Grundstück mit der Fl. Nr. 1518 verläuft und nicht überbaut werden darf. Der Bauherr hat vor Baubeginn mit dem Zweckverband zur Wasserversorgung Hopfenbachtal-Gruppe Kontakt aufzunehmen um Rücksprache zu halten.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Hopfenbachstraße gewährleistet.

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung hat der Bauherr zu organisieren und zu finanzieren. Dazu gehört z. B. die Eintragung einer Dienstbarkeit sowie die Erstellung eines Hausanschlusses. Die näheren Einzelheiten hierzu sowie die Regularien der Kostentragung sind vom Bauherrn vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzuklären.

Das Baugrundstück befindet sich im inneren Bereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co. KG.

Aus diesem Grund ist die Fachstelle Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um ein Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB

handelt, das denn Flächennutzungsplan nicht widerspricht, öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Erweiterung einer Splittersiedlung ist nicht zu befürchten.

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.

Sämtliche anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstücks sind vom Antragsteller zu übernehmen. Die näheren Einzelheiten und die Kostentragung sind vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zu regeln.

Die in der Grunddienstbarkeit festgelegten Vereinbarungen sind an das Grundstück gebunden. Folglich sind diese für den neuen Grundstücksbesitzer ebenfalls verbindlich und daher zu beachten.

Die Fachstelle Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstück Fl. Nr. 1516 (Hopfenbach) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung zu einem Mehrgenerationenhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1199/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Am Lehenberg)
	Beschluss-Nr. 350
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung zu einem Mehrgenerationenhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1199/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Am Lehenberg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Bebauung im Außenbereich ausgewiesen.

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

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB 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. Die geplante Nutzungsänderung zu einem Mehrgenerationenhaus hätte nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim keine Erweiterung der Splittersiedlung, sondern eher eine Entwicklung nach Innen zur Folge.

Die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes ist bereits vorhanden.

Somit sprechen dem Bauvorhaben öffentliche Belange nicht entgegen und die Erschließung ist gesichert.

Die Nutzungsänderung zu einem Mehrgenerationenhaus wird durch die Antragsteller angestrebt, damit auch in Zukunft ein, bedingt durch einen Schicksalsschlag, alleinlebender Elternteil unterstützt und der über Generationen hinweg bestehende Mittelpunkt der Familie erhalten werden kann.

Von einer Aufstockung des bestehenden Wohnhauses wird auf Grund des Gebäudealters und der damit verbundenen mangelhaften Fundierung vom Architekten abgeraten.

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

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 natürliche Eigenart der Landschaft wird durch das Bauvorhaben nicht verändert und die Erweiterung einer Splittersiedlung muss nicht befürchtet werden.

Sämtliche eventuell zusätzlich anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind von den Antragstellern zu übernehmen.

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 PKW-Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1163/2 (Am Lehenberg) der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1096/3 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)
Beschluss-Nr. 351	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Bau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1096/3 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Der Vorbescheid wurde in der Bauausschusssitzung am 08.06.2020 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen hierfür wurde erteilt. Der Vorbescheid wurde am 21.07.2020 durch das Landratsamt Kelheim erteilt.

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 ihrer Ausführung und Nutzung öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Wohnhaus würde eine Baulücke in Schultersdorf 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 Versorgungsleitungen 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 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 entgegeng gehalten werden.

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen 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 entgegengehalten werden.

Sämtliche anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstücks sind vom Antragsteller zu übernehmen.

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

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.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

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

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer doppelseitigen, beleuchteten, freistehenden Werbeanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 960/102 der Gemarkung Kelheim (Weltenburger Straße)

Beschluss-Nr. 352

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer doppelseitigen, beleuchteten, freistehenden Werbeanlage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 960/102 der Gemarkung Kelheim (Weltenburger Straße) 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 beantragte Werbeanlage würde auf einer Fläche errichtet, die zwar im genehmigten Flächennutzungsplan als Gelände für Bahnanlagen eingetragen ist (§ 34 Abs. 2 BauGB) aber keine Bahnanlagen mehr aufweist und jetzt im Privatbesitz ist. Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

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

Die Entscheidung über die Beurteilung der straßenverkehrsrechtlichen Situation hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim unter Einbeziehung der Unteren Straßenverkehrsbehörde des Landratsamtes Kelheim und des Staatlichen Bauamtes Landshut zu erfolgen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der Sachverhalt wurde vom Bauausschuss ausführlich diskutiert. Bei der Diskussion stellte sich heraus, dass die Mitglieder des Bauausschusses mehrheitlich gegen die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens waren. Die Bauausschussmitglieder verwiesen darauf, dass solche Werbeanlagen bereits in der Vergangenheit vom Bauausschuss grundsätzlich abgelehnt wurden.

Der Fachbereich Planen und Bauen erläuterte dem Gremium, dass in der Beschlussvorlage aus baurechtlichen Gründen von der Bauverwaltung vorgeschlagen wurde, dem geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da keine rechtlichen Gründe ersichtlich sind, die eine Ablehnung rechtfertigen.

Vom Bauausschuss wurde dann über folgenden vom Fachbereich Planen und Bauen vorgeschlagenen Beschlussvorschlag abgestimmt.

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

Der Beschlussvorschlag des Fachbereiches Planen und Bauen wurde mit 8:1 Stimmen abgelehnt.

Daraufhin wurde folgender Beschluss durch den Bauausschuss gefasst.

Beschluss:

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

Die geplante Werbeanlage wird als störend im Straßenbild empfunden und fügt sich nach § 34 Abs. 1 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Verteiler:

- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 767, 770/1 der Gemarkung Kelheimwinzer (Zum Altmühlspitz)
Beschluss-Nr. 353	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Wohnhauses mit 12 Wohnungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 767, 770/1 der Gemarkung Kelheimwinzer (Zum Altmühlspitz) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „An der Kirche (Neu)“ vom 30.01.1995 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenze**
das geplante Wohngebäude überschreitet in südwestlicher Richtung mit ca. 40 m² das Baufenster;
- **Dachvorsprünge am Ortgang**
lt. BBP sind Dachvorsprünge am Ortgang von 0,3 m bis 0,7 m zulässig allerdings darf der Ortgang bei Balkonen über 0,30 m hinausragen. Daher wird für den Ortgang im Osten eine Befreiung notwendig, weil hier der Ortgang die vorgeschriebenen 0,70 m um 0,30 m überschreitet obwohl kein Balkon vorhanden ist;

In dem geplanten Gebäude entstehen 6 WE mit bis zu 40 m² und 6 WE mit einer Größe von 40 – 120 m². Folglich hat der Bauherr für das geplante Gebäude (6 x 1,2 ST und 6 x 1,5 ST = 16,2 ST) laut Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 17 Stellplätze zu errichten. Auf dem Grundstück wurden bereits 2 Wohnhäuser mit insgesamt 24 Wohnungen (12 WE bis zu 40 m² / 12 WE mit 40 – 120 m²) genehmigt die einen Stellplatzbedarf von 33 Parkplätzen auslösen. Daher hat der Bauherr für die nun insgesamt 36 entstehenden Wohnungen 50 Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim zu errichten.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht) 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.

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

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 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 Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Der Bauwerber wird auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

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

Das Baugrundstück hat bereits folgende Bezeichnung: „Zum Altmühlspitz 27“.

Die Stadt grenzt mit Grundstück Fl. Nr. 737/2 der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Carports an das Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1332/8 der Gemarkung Kelheim (Schwalbenstraße)
	Beschluss-Nr. 354
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Carports an das Wohnhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1332/8 der Gemarkung Kelheim (Schwalbenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld Überarbeitung“ vom 02.06.2017 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Der geplante Carport überschreitet einen Brutto-Rauminhalt von 75 m³ und ist somit nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1a nicht mehr als verfahrensfrei zu betrachten. Daher ist der Bauantrag in einem Genehmigungsverfahren zu behandeln.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Wandhöhe**
lt. BBP ist eine Wandhöhe im Mittel von 3,00 m zulässig, geplant ist eine Wandhöhe 3,50 m – max. 4,00 m;
- **Baufenster**
der geplante Carport liegt mit ca. 25 m² außerhalb des Baufensters;

Der geplante Carport wird auf einem Bodendenkmal errichtet. Es handelt sich hierbei um eine Siedlung der Bronze- und Urnenfeldzeit bzw. um einen Bestattungsort der frühen Bronze- und Hallstattzeit. Weiters wird hier eine historische Richtstätte vermutet. Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht, Grenzbebauung) 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.

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Kelheim ist am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Grundsätzlich muss bei der Ein- und Ausfahrt in bzw. aus dem Grundstück in die Schwalbenstraße eine Gefährdung und Behinderung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen sein (§ 10 StVO).

Im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrt sind die notwendigen Sichtfelder einzuhalten. Die Sichtfelder sind ständig von jeglichen Sichthindernissen freizuhalten. Hierzu zählen auch Einfriedungen und Bepflanzungen usw. die geeignet sind, die Sicht einzuschränken.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Die Bauwerber werden auf den Grünordnungsplan und die darin festgelegte Pflanzungsbindung hingewiesen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1332/13 (Schwalbenstraße) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses, Anbau einer Diele und eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 568/55 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße)
Beschluss-Nr. 355	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines bestehenden Einfamilienhauses, Anbau einer Diele und eines Carports auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 568/55 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Klause“ vom 16.06.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung des Baufensters**
das Wohngebäude und der geplante Carport liegen außerhalb des Baufensters;
- **Dachneigung Wohnhaus**
lt. BBP ist das Wohnhaus mit einer Dachneigung von 48° - 52° zu errichten, geplant ist das Wohnhaus mit einer Dachneigung von 45°;
- **Traufvorsprung**
lt. BBP ist ein Traufvorsprung von mind. 0,50 m, geplant ist er mit 0,20 m;
- **Kniestock**
lt. BBP ist ein Kniestock mit 0,80 m zu berücksichtigen, geplant ist ein Kniestock mit 0,815 m;
- **Dachform Carport**
lt. BBP ist ein Satteldach zu errichten, geplant ist der Carport mit einem Pultdach;
- **Traufhöhe Carport / Nebengebäude**

lt. BBP ist eine Traufhöhe von 2,50 m zu berücksichtigen, geplant ist der Carport mit einer Traufhöhe von 2,55 m;

Bei angrenzenden Gebäuden wurden bereits vergleichbare Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschluss:

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

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

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 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 bzw. der Garage ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Bauantrag 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 9	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung über der Garage und einer Praxis auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 44/1 u. 44/2 der Gemarkung Grons-dorf (Gronsdorfer Hang)
	Beschluss-Nr. 356
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung über der Garage und einer Praxis auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 44/1 u. 44/2 der Gemarkung Grons-dorf (Gronsdorfer Hang) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Grons-dorf“ vom 24.03.1971 und dem Deckblatt 04 vom 22.05.1984 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
die geplanten Gebäude (Wohnhaus, Praxis und Garage mit Einliegerwohnung) liegen nur teilweise im Baufenster;
- **Maß der baulichen Nutzung**
lt. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von E+1 zu berücksichtigen, geplant ist ein max. Maß der baulichen Nutzung von max. U+II;
- **Dachform Wohnhaus, Praxis u. Garage**
lt. BBP ist die Garage dem Wohnhaus anzupassen, somit sind Wohnhaus, Garage und Praxis mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist die Gebäude mit einem Flachdach zu errichten;
- **Traufhöhe**
lt. BBP ist das Wohnhaus mit einer max. Traufhöhe von -talseitig- 6,50 m zu errichten, geplant ist eine talseitige Traufhöhe von bis zu 9,75 m;

Auf Grund der topographischen Verhältnisse (extreme Hangbebauung) ist, wie im Plan dargestellt, das Flachdach die rezessivste Dachlösung. Das Flachdach des geplanten Baukörpers erscheint, von der Straße aus betrachtet, nicht so massiv. Trotz der Überschreitung der vom BBP vorgegebenen Traufhöhe fügt sich dadurch das Gebäudeensemble in die bereits existierende Bebauung ein. Befreiungen hinsichtlich der Festsetzung „Dachform“ wurden, auch in Verbindung mit Flachdächern, im Bereich des Bebauungsplanes „Gronsdorf“, bereits ausgesprochen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung 3 Stellplätze zu errichten. Für die Arztpraxis mit einer voraussichtlichen Nutzfläche von 150 m² sind pro 25 m² Hauptnutzfläche 1 Stellplatz, somit 6 Stellplätze, nachzuweisen. Laut den vorliegenden Bauunterlagen können insgesamt 9 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung werden somit erfüllt, es wäre aber wünschenswert, wenn die Bauherren bei der Einreichung eines Antrages auf Baugenehmigung die Anzahl der Stellplätze erhöhen würden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) 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.

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

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,50 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, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen. Die für das Bauvorhaben notwendigen 9 Stellplätze können auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 26/9 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verteiler:

- Antrag auf Vorbescheid 3 x
- Planen und Bauen 3.2.1
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage Nördlich-Schultersdorf); 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. 357
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 24.04.2017 beantragte Herr Josef Keil, Marienplatz 1, 93309 Kelheim die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim für das Grundstück Fl.Nr. 819 der Gemarkung Kapfelberg, sowie die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes zur Verwirklichung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 819 der Gemarkung Kapfelberg.

Die Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan soll von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet für erneuerbare Energien geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt mittels Deckblatt Nr. 28. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 121 „Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich Schultersdorf“ erfolgt im Parallelverfahren.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat den für den Beginn des Verfahrens erforderlichen Aufstellungsbeschluss in seiner Sitzung am 29.05.2017 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.06.2017 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.

Der vom Ingenieurbüro Komplan erarbeitete Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich Schultersdorf), wurde dem Stadtrat der Stadt Kelheim am 18.12.2017 zur Billigung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgelegt. Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hatte zuvor in seiner Sitzung am 11.12.2017 dem Stadtrat der Stadt Kelheim die Billigung für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB einstimmig empfohlen.

In einer emotionalen Diskussion über den Sachverhalt in der Stadtratssitzung am 18.12.2017 lehnte der Stadtrat der Stadt Kelheim den Vorschlag des Bauausschusses,

den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage nördlich Schultersdorf) für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und für die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB zu billigen, mit 11:10 Stimmen ab.

Der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderliche Verfahrensschritt konnte somit nicht durchgeführt werden. Die Fortführung des Verfahrens ruhte dann bis auf Weiteres.

Mit E-Mail vom 16.09.2020 bittet nun der Antragsteller, Herr Josef Keil, Marienplatz 1, 93309 Kelheim um die Wiederaufnahme und Fortführung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderungsverfahrens sowie des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.Nr. 819 der Gemarkung Kapfelberg mit einer Größe von insgesamt 9,3 ha.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Südliche Grundstücksgrenze Feldweg Fl.Nr. 818 der Gemarkung Kapfelberg;
Im Westen: Östliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 817 der Gemarkung Kapfelberg;
Im Süden: Nördliche Grundstücksgrenze Feldweg Fl.Nr. 814 der Gemarkung Kapfelberg;
Im Osten: Westliche Grundstücksgrenze Straße Fl.Nr. 833 der Gemarkung Kapfelberg.

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage Nördlich-Schultersdorf) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet erneuerbare Energien (SO)“ nach § 11 BauNVO zur Schaffung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ausgewiesen.

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 28 (Freiflächenphotovoltaikanlage Nördlich-Schultersdorf), 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 Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss und dem Stadtrat von Städteplanerin und Landschaftsarchitektin Doris Maroski vom Stadtplanungsbüro KomPlan aus Landshut, vorgestellt.

Der Sachverhalt wurde vom Bauausschuss kurz diskutiert. Aus dem Gremium des Bauausschusses wurde dann vorgeschlagen, vor einer Entscheidung über den Sachverhalt eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Im Rahmen einer Ortsbesichtigung könnte sich jedes Ausschussmitglied und auch jedes Stadtratsmitglied ein Bild von der Situation vor Ort machen, und dann besser entscheiden, ob an der beantragten Stelle eine Freiflächenphotovoltaikanlage entstehen sollte und wie sich diese dort in das Landschaftsbild einfügt. Aus diesem Grund sollte die Entscheidung über die Billigung für die öffentliche Auslegung verschoben werden.

Von der Verwaltung wurde dann vorgeschlagen die Entscheidung über den Sachverhalt auf die nächste Bauausschusssitzung zu verschieben und im Vorfeld der Sitzung eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Beschluss:

Die Entscheidung über die Billigung des Vorentwurfes 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 wird zurückgestellt.

Im Rahmen der nächsten Bauausschusssitzung am 14.12.2020 wird vorab eine Ortsbesichtigung der Fläche durch den Bauausschuss durchgeführt. Hierzu sind alle Stadtratsmitglieder einzuladen, da die abschließende Entscheidung zum Sachverhalt dann dem Stadtrat obliegt.

Der Sachverhalt ist dann in der nächsten Bauausschusssitzung am 14.12.2020 vorzubereiten und dem Stadtrat in seiner Sitzung am 21.12.2020 zur Entscheidung vorzulegen.

Verteiler:

- Fachbereich Planen und Bauen 3.2
- Fachbereich Planen und Bauen 3.1
- Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung 1.7
- Planungsbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Baugenehmigungsbehörde-
- Akt 610-20/FNPL D 28
- Akt

Verschiedenes -öffentlich:

Werbeanlagensatzung im Stadtgebiet von Kelheim

Von den Ausschusmitgliedern Ober und Rank wurde angeregt zu prüfen, ob es nicht möglich ist, für das Stadtgebiet von Kelheim, eine Werbeanlagensatzung zu erarbeiten. Mit dieser könnte verhindert werden, dass weiterhin solche großen Werbeanlagen, wie diejenige, die gerade in der Bauausschusssitzung vorgelegt wurde, entstehen.

Bauverwaltungsleiter Schnell erwiderte, dass dieses Ansinnen von den Bauausschusmitgliedern in der Vergangenheit schon öfter geäußert wurde. Von der Verwaltung wurde hierzu jedoch immer ausgeführt, dass eine solche Werbeanlagensatzung zwar erarbeitet werden kann, diese aber jedoch rechtlich, aufgrund der Vielzahl von bereits bestehenden und auch genehmigten großflächigen Werbeanlagen im Stadtgebiet, voraussichtlich nicht durchgesetzt und aufrechterhalten werden könnte. Hierzu sind bereits in der Vergangenheit zu viele rechtmäßig genehmigte Bezugsfälle im gesamten Stadtgebiet entstanden, als dass man neue Anlagen jetzt so einfach zukünftig per Satzung verbieten könnte. Der Fachbereich war hierzu in der Vergangenheit schon öfter im Austausch mit anderen Gemeinden, die eine Schaffung einer Werbeanlagensatzung für das gesamte Stadtgebiet angestrebt hatten, jedoch rechtlich gescheitert waren. Dem Fachbereich wurde hier aufgrund der rechtlichen Unsicherheit und des damit verbundenen enormen Arbeitsaufwan-

des eine solche Satzung zu erarbeiten abgeraten. Rechtsanwälte von Werbeanlagenbetreibern haben sich bereits darauf spezialisiert, solche Werbeanlagensatzungen regelmäßig wieder zu Fall zu bringen.

Erster Bürgermeister Schweiger, dem die rechtliche Problematik bekannt war, sprach an, dass er trotzdem mit dem Landratsamt Kelheim, hier in Person vom Baurechtsjuristen Herrn Post, das Gespräch bezüglich der Werbanlagen suchen wird. Außerdem wird er mit dem Gemeindeflagspräsidenten Herrn Brandl und dem Ministerium Kontakt aufnehmen. Vielleicht ist für die Zukunft eine Lösung möglich.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 02.11.2020 wurde vom Bauausschuss mit dem Beschluss des Tagesordnungspunktes 1 gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 - 2026 genehmigt.

Die Niederschrift war während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Mitglieder ausgelegt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:45 Uhr die 18. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung