NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 6. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 03.05.2021
Beginn:	17:01 Uhr
Ende	18:00 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	in der Dreifachturnhalle
Gesetzliche Mitgliederzahl:	9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian	Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/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)

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

Ortssprecher (Gäste)

Karl, Michael	Ortssprecher Kapfelberg
Zirkl, Silvia	Ortssprecherin Staubing

Gäste

3 Gäste bis Beschluss-Nr. 175
4 Gäste bis Beschluss-Nr. 187
1 Gast von Beschluss-Nr. 174 bis 186 (Fa. Meine Umwelt, Hr. Grundner)

Abwesende Personen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 12.04.2021 Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Veranden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1150/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hirseweg) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau Wohnhaus und Ausbau Dachgeschoss, Neubau Garage und Werkstatt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 22 der Gemarkung Staubing (Holzharlandener Weg) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
4	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1126 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hausweg) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines Anbaus eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/46 der Gemarkung Affecking (Enzianstraße) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 628 der Gemarkung Kapfelberg (Jägerweg) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung einer Garage und Nutzungsänderung des Untergeschosses zu einem Friseursalon sowie Neubau einer Dreifachgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 151/4 der Gemarkung Lohstadt (Zum Gries) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
8	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1299/11 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
9	Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1300 der Gemarkung Thaldorf (Leitenweg) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
10	Tekturantrag auf Baugenehmigung (Schlussplanung) auf Sanierung eines Einzeldenkmales mit Freischankfläche und Neubau von 2 Wohngebäuden auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 4, 23 und 27 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße und Benefiziatengasse) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
11	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 489 der Gemarkung Affecking (Maurerweg) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	

12	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau zweier Lagerhallen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1604 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße) Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	
13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage" durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01 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	
14	Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG); Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Carporterrichtung auf der hinteren Gartenfläche mit Photovoltaikanlage auf dem Dach im Bereich des Anwesens Emil-Ott-Straße 18 in Kelheim; Stellungnahme der Stadt Kelheim nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung	

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 6. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.01 Uhr die 6. 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 12.04.2021

Beschluss-Nr. 174

Entscheidungsergebnis:
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 12.04.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Veranden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1150/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hirseweg)

Beschluss-Nr. 175

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Veranden auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/52 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hirseweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Auf der Röte" vom 09.08.1994 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

- **Dachform Terrassen- und Eingangsüberdachung**
  lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 38° zu errichten, geplant ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 22° (Eingangsbereich) bzw. 16° Terrasse);

- **Dachneigung Garage**
  lt. BBP ist die Garage dem Wohnhaus anzupassen und mit einem Satteldach mit 32° - 38° zu errichten, geplant ist die Garage mit einem Satteldach mit einer Neigung von 22° zu errichten;

- **Farbe Dacheindeckung**
  lt. BBP sind als Dachdeckung rote Pfannen zu verwenden, geplant ist die Dächer mit schiefergrauen Pfannen zu decken;

- **Überschreitung der Baugrenze**
  die Terrasse liegt außerhalb des Baufensters;

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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 5,00 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 können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

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. Nrn. 348/103, 348/105 (Erhardiweg) und Fl. Nr. 348/99 (Hirseweg) der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	**Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau Wohnhaus und Ausbau Dachgeschoss, Neubau Garage und Werkstatt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 22 der Gemarkung Staubing (Holzharlandener Weg)** Beschluss-Nr. 176 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau Wohnhaus und Ausbau Dachgeschoss, Neubau Garage und Werkstatt auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 22 der Gemarkung Staubing (Holzharlandener Weg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim - Staubing 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 (MD) 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 (MD) zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 16 (Holzharlandener Weg) und Fl. Nr. 23 (Kindergarten) der Gemarkung Staubing an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	**Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1126 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hausweg)** Beschluss-Nr. 177 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1126 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hausweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für landwirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB, da das geplante Betriebsleiterhaus sowie das

Austragshaus als Altenteiler dem landwirtschaftlichen Betrieb unmittelbar dient und das Haus des bisherigen Betriebsleiters in ein Austragshaus umfunktioniert wird.

Es handelt sich um eine Landwirtschaft mit der Betriebsnummer 092731370253. Betriebsleiterhäuser gehören wie Austragshäuser landwirtschaftlicher Betriebe zu den nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Vorhaben. Rechtfertigungsgrund ist immer, dass das Betriebsleiterhaus dem notwendigen Generationswechsel, so wie dies im vorliegenden Antrag der Fall ist, zur Verfügung steht und damit dem landwirtschaftlichen Betrieb dient. Daher ist ein Betriebsleiterwohnhaus genauso wie ein Altenteilhaus bei einer Landwirtschaft, auch im Außenbereich, grundsätzlich zu bejahen.

Dem Bauvorhaben sprechen somit öffentliche Belange nicht entgegen und die Erschließung ist gesichert.

Sämtliche Kosten für eine eventuell weiter gehende Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind von den Antragstellern zu übernehmen.

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 privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, das einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und dem Vorhaben öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Sämtliche 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 Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1134/41 der Gemarkung Kelheimwinzer (Hausweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5	**Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines Anbaus eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/46 der Gemarkung Affecking (Enzianstraße)** Beschluss-Nr. 178 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung eines Anbaus eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 546/46 der Gemarkung Affecking (Enzianstraße) 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 Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Nachbarschaftsrecht, 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, 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 Daches auf dem Gebäude ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge usw. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummerierung erhalten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 546/108 (Enzianstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6	**Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 628 der Gemarkung Kapfelberg (Jägerweg)** Beschluss-Nr. 179 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 628 der Gemarkung Kapfelberg (Jägerweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 71 „Am Jägerweg" vom 25.02.1992 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 jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Maß der baulichen Nutzung**
  lt. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von I+D vorgesehen, geplant wird das Wohnhaus mit II;

- **Überschreitung der Baugrenze**
  Wohnhaus und Garage überschreiten die Baugrenze im N-W um ca. 35,00 m²;

- **Dachform und -neigung Wohnhaus**
  lt. BBP ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 44° umzusetzen, geplant ist ein Zeltdach mit einer Dachneigung von 22° zu errichten;

- **traufseitige Wandhöhe**
  lt. BBP ist eine traufseitige Wandhöhe von 4,50 m zu berücksichtigen, bedingt durch die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Wandhöhe von 6,40 m erreicht;

- **Traufhöhe**
  lt. BBP ist eine Traufhöhe von max. 2,75 m einzuhalten, geplant ist die Garage mit einer Traufhöhe von 2,90 m;

- **Dachform Garage**
  lt. BBP ist eine Garage mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist die Garage mit einem Flachdach;

Die Bauherrin bezieht sich mit Ihrer Argumentation für die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung auf die Tatsache, dass in Einzelfallentscheidungen immer wieder

Befreiungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ausgesprochen wurden. Der Fachbereich Planen und Bauen ist der Anschauung, dass die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung an geplanter Stelle kein Problem darstellt da die geplante Befreiung keine Beeinträchtigung für die Nachbargrundstücke darstellt. Mit den vorliegenden Unterschriften haben die Nachbarn dem geplanten Bauvorhaben Ihre Zustimmung erteilt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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.

Garagenvorplätze (Stauräume bzw. Stellplätze) dürfen nicht geteert oder betoniert werden, sondern sind mit einer wasserdurchlässigen Befestigung auszuführen.

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.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 627 der Gemarkung Kapfelberg (Jägerweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 7	**Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung einer Garage und Nutzungsänderung des Untergeschosses zu einem Friseursalon sowie Neubau einer Dreifachgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 151/4 der Gemarkung Lohstadt (Zum Gries)** Beschluss-Nr. 180 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung einer Garage und Nutzungsänderung des Untergeschosses zu einem Friseursalon sowie Neubau einer Dreifachgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 161/4 der Gemarkung Lohstadt (Zum Gries) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.
Ein Friseursalon ist gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in einen Allgemeinen Wohngebiet zulässig da es sich um einen nicht störenden Handwerksbetrieb handelt.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Wohnhaus mit drei WE à max. 120 m² (3 x 1,5 ST = 4,5) 5 Stellplätze zu errichten. Für den Friseursalon mit 37,87 m² (1 ST à 60 m²) ist ein Stellplatz zu berücksichtigen.
Auf den Planunterlagen können 6 Stellplätze nachgewiesen werden, somit sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim erfüllt.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden und nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Anfallendes Oberflächenwasser soll einem Sickerschacht zugeführt werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

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 wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 160/2 (Zum Gries) der Gemarkung Lohstadt an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8	**Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1299/11 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße)** Beschluss-Nr. 181 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1299/11 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 47 „Großberghofen-Siedlung" vom 22.08.1969 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet 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

- **Baufenster**
  das geplante Wohnhaus kann nur mit ca. 14 % im vorgeschriebenen Baufenster platziert werden;

- **Dachneigung, -deckung und -farbe**
  lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Neigung von 25° - 28° und dunkelbraunen Pfannen zu errichten, geplant ist ein Satteldach mit einer Neigung von 22° und Flächenziegel, sowie den Anbau mit einem Flachdach zu errichten;

- **Trauf- und Ortgangvorsprung**
  lt. BBP ist ein Traufvorsprung von 0,40 – 0,60 m und ein Ortgangvorsprung mit 0,10 – 0,20 m zu berücksichtigen, geplant ist das Wohnhaus ohne Vorsprünge zu errichten;

- **Traufhöhe**
  lt. BBP ist eine talseitige Traufhöhe ab gewachsenen Boden von 6,50 m zulässig, geplant ist das Haus in einem Gelände mit starker Hangsituation zu errichten, am Gebäudeeckpunkt im Südosten ist daher eine Traufhöhe von 7,00 m vorzufinden, ansonsten wird die vorgeschriebene Traufhöhe eingehalten;

Die beantragten Befreiungen von den aufgeführten Festsetzungen des BBPs „Großberghofen-Siedlung" sind in der Umgebungsbebauung bereits erteilt worden.

Die beantragte Befreiung der planerischen Festsetzung „Baufenster" begründen die Planer damit, dass einerseits unter Einhaltung der vorgeschriebenen Abstandsflächen und andererseits durch die extreme Hanglage ein weiteres Einrücken in das Baufenster nicht möglich ist.

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Die weitere Bebauung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1299/11 der Gemarkung Thaldorf würde zwar nur zu einem geringen Teil innerhalb des Baufensters liegen, es würde aber ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsprechen. In diesem Zusammenhang möchte der Fachbereich Planen und Bauen auch auf das Weihnachts- und Neujahrsgrußwort des Regierungspräsidenten von Niederbayern, Herrn Haselbeck, verweisen und folgendes zitieren: „Lebenswerte Heimat bedeutet die Stärkung unserer Ortskerne und zugleich das Schonen von Flächen in den Außenbereichen."

Der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim ist der Anschauung, dass mit dem geplanten Gebäude die Baulinie der bereits an der Großberghofener Straße liegenden Häuser eingehalten wird und der geplante Bau einen Lückenschluss darstellt.
Wie bereits der Kreisbaumeister in einen mit den Stadtbaumeistern des Landkreises Kelheim angesetzten Zoommeeting anmerkte, sollte die Genehmigungsbehörde unter gewissen Gesichtspunkten, wie z. B. Einhaltung einer Baulinie, Berücksichtigung der Abstandsflächen und Vorliegen der Nachbarunterschriften, so viel Fingerspitzengefühl beweisen und ein Bauvorhaben genehmigen, auch wenn es nachweislich mit weniger als 50 % innerhalb des im BBP festgesetzten Baufensters liegt.

Es wäre wünschenswert den Vorgaben der Regierung und dem Worten des Regierungspräsidenten Folge zu leisten und nicht als Verhinderer aufzutreten.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

<u>Beschluss:</u>

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.

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von der Bauherrin mit Einreichung eines Bauantrages auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1299/9 (Großberghofener Straße) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 9	**Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1300 der Gemarkung Thaldorf (Leitenweg)** Beschluss-Nr. 182 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1300 der Gemarkung Thaldorf (Leitenweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet (MI) 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 Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1303 der Gemarkung Thaldorf (Leitenweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 10	**Tekturantrag auf Baugenehmigung (Schlussplanung) auf Sanierung eines Einzeldenkmales mit Freischankfläche und Neubau von 2 Wohngebäuden auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 4, 23 und 27 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße und Benefiziatengasse)** Beschluss-Nr. 183 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Tekturantrag auf Baugenehmigung (Schlussplanung) auf Sanierung eines Einzeldenkmales mit Freischankfläche und Neubau von 2 Wohngebäuden auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 4, 23 und 27 der Gemarkung Kelheim (Altmühlstraße und Benefiziatengasse) wurde dem Bauausschuss erneut vorgelegt da erst nach der Bauausschusssitzung am 23.03.2021 eine Stellungnahme der Denkmalbehörde dem LRA Kelheim vorgelegt wurde die eine erneute Überplanung notwendig machte.

Bereits am 17.02.2020, 18.05.2020 (Änderung der ursprünglichen Planung) und am 18.01.2021 wurde dem Bauausschuss jeweils ein Antrag über Sanierung eines Einzeldenkmals sowie Neubau von zwei Wohngebäuden vorgelegt und dieser hat dafür jeweils das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Mit Bescheid vom 06.10.2020 hat das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde einen Genehmigungsbescheid bereits erlassen.

Der vorliegende, vom Landratsamt als Baugenehmigungsbehörde für notwendig gehaltene 4. Tekturantrag bezieht sich nur auf die Errichtung einer Freischankfläche mit 39,89 m² welche gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 15 d BayBO verfahrensfrei ist (Freischankfläche bis 40 m² ist verfahrensfrei) und der von der Benefiziantengasse kommenden Durchfahrt.

Die Durchfahrt (im Haus 3) von der Benefiziatengasse zu den Hinterliegergrundstücken und der Ausbau des Dachgeschosses (im Haus 2) zu weiteren Wohnraum wurden zwar bereits als Tekturantrag in der Bauausschusssitzung am 18.01.2021 behandelt, ein Einwand der Denkmalbehörde macht aber nun eine erneute Überplanung der Durchfahrtssituation notwendig. Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung wird die Durchfahrt von der Benefiziatengasse kommend nun mit einem Rundbogen ausgestattet. Der Rundbogen stellt nach Ansicht der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege eine deutlich geringere Beeinträchtigung des Ensembles dar.

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

In der Denkmalliste - Baudenkmäler für den Landkreis Kelheim - ist das Anwesen Altmühlstraße 8 in Kelheim als Einzeldenkmal eingetragen und befindet sich im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim. Das Gebäude wird als zweieinhalbgeschossiges Gasthaus mit breitgelagerten Satteldachbau in Jura-Bauweise mit Vorschussgiebel beschrieben. Das Gebäude wird dem 17. Jahrhundert zugerechnet. Zusätzlich liegen die Grundstücke, die mit dem Bauvorhaben in Zusammenhang gebracht werden können, im Bereich des Bodendenkmals Nr. 770296. Es handelt sich hierbei um mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile sowie um eine Siedlung der späten Latènezeit in der historischen Altstadt Kelheim.
Aus diesem Grund ist die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen.

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

Die Sanierung und das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem besonderen Wohngebiet (WB nach § 4a BauNVO) zulässig.

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

Der errechnete Stellplatzbedarf von 13 Stellplätzen für die Gastronomie verändert sich zu dem bereits genehmigten Bauantrag nicht da die Freischankfläche keine Mehrung der Stellplätze zur Folge hat.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim berechnen sich die Stellplätze für das beantragte Bauvorhaben wie folgt:

- die Gastronomie umfasst insgesamt eine Fläche von 126,33 m²
  1 ST pro 10 m² Nettogastraumfläche = 13,0 ST (12,63)
- 13 WE mit einer Fläche zwischen 40 m² und 120 m²
  1,5 ST pro WE = 19,5 ST
- 1 WE mit einer Fläche unter 40 m²
  1,2 ST pro WE = 1,2 ST (2,4)

Der Bereich „Wohnen" löst einen Stellplatzbedarf von
20,70 ST + 4,14 ST (=20 % Besucherplätze) = 25 ST (24,84) aus.
Zusätzlich zu den 25 ST „Wohnen" werden 13 ST „Gastronomie" benötigt, das bedeutet einen Stellplatzbedarf von 38 ST.
Es werden 21 Stellplätze errichtet, diese werden ausschließlich für die Wohnungen genutzt.
Für das Bestandsgebäude können 22 Bestandsstellplätze aufgeführt werden, folglich können alle Stellplätze nachgewiesen werden.

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

Der Stadt Kelheim liegen die Nachbarunterschriften 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 a BauNVO in einem Besonderen Wohngebiet (WB) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege sind am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen, da es sich bei der Sanierung des Gebäudes „Altmühlstr. 8" um ein Einzeldenkmal handelt, welches innerhalb des denkmalgeschützten Altstadtensembles liegt. Gleiches gilt für die geplanten Neubauten da diese sich ebenfalls im Bereich des Altstadtensembles Kelheim sowie eines Bodendenkmales befinden.

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.

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

Dem geplanten Bauvorhaben werden die entsprechenden Hausnummern zugeteilt.
Die zugehörigen Hausnummernschilder werden 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. 1/17 und 1/16 der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 11	**Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 489 der Gemarkung Affecking (Maurerweg)** Beschluss-Nr. 184 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung zweier Einfamilienhäuser mit je einer Doppelgarage auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 489 der Gemarkung Affecking (Maurerweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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.

Die imaginäre Baulinie wird durch die beiden geplanten Einfamilienhäuser entlang des Maurerweges fortgesetzt. Der Ziegeleiweg und die östlichen Grundstücksgrenzen der Bauparzellen entlang des Maurerweges stellen die Abgrenzung zum Außenbereich dar. Die zu bebauende Teilfläche der Fl. Nr. 489 der Gemarkung Affecking, welche auch ver- und entsorgungstechnisch über den Maurerweg erschlossen ist, liegt im Innenbereich.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn mit Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 493/2 (Ziegeleiweg) und Fl. Nr. 663/2 (Maurerweg) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 12	**Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau zweier Lagerhallen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1604 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße)** Beschluss-Nr. 185 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau zweier Lagerhallen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1604 der Gemarkung Thaldorf (Hauptstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

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

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

Momentan wird der zu überbauende Teilbereich der Fl. Nr. 1604 der Gemarkung Thaldorf als Lagerplatz für Container, LKW, usw. genutzt. Nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim ist eine weitere Überbauung mit Lagerhallen, sowie bereits auf der Flurnummer geschehen, die sinnvollere Nutzung und hat keine Erweiterung einer Splittersiedlung zur Folge.

Die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes ist bereits vorhanden.

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

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 zum Teil 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 weitere Erschließungsmaßnahmen des Außenbereichsgrundstückes sind von der Antragstellerin zu übernehmen.

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.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 13	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);** **Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage" durch das vorhabenbezogene Deckblatt Nr. 01** **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. 186 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 31.10.2019 beantragt die Energiehof Thoma GmbH & Co.KG, Schwaben 9, 93309 Kelheim bei der Stadt Kelheim die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben – Biogasanlage Teil 1: Anlage" durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 01.

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

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. 11 vom 20.01.2020 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Bauleitplanverfahren begonnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Schwaben-Biogasanlage Teil 1: Anlage", Deckblatt Nr. 01, werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Änderung der Bauleitplanung soll die baurechtliche Zulässigkeit für die Erweiterung der Biogasanlage Energiehof Thoma GmbH & Co.KG sowie für die Errichtung u. a. einer Klärschlammtrocknung geschaffen werden, um gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung voranzutreiben und mit dem Ausbau der erneuerbaren Energien gleichzeitig den Klimaschutz zu unterstützen, sowie dem Allgemeinwohl zu dienen. Die Biogasanlage soll bezüglich der Errichtung von zwei Behältern zur Biogaserzeugung, der Anpassung der Einsatzstoffe und der Gasmenge, der Errichtung einer Klärschlammtrocknung, der Errichtung eines Warmwasserspeichers, der Errichtung einer Holzhackschnitzelheizung, sowie der Errichtung und dem Betrieb von PV-Anlagen und der Errichtung und dem Betrieb von Power to Gas Anlagen (zur Wasserstofferzeugung) auf eine zukünftige nachhaltige Nutzung erweitert und umgebaut werden. um die Biogasanlage auf einen möglichst modernen, nach den neuesten Umweltgesetzen betriebenen und zukunftsorientierten Betrieb auszurichten.

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

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist nicht erforderlich, da die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für Erneuerbare Energien (Biogas) nach § 11 BauNVO unverändert bleibt.

<u>Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:</u>
Das Plangebiet, dass im Stadtgebiet von Kelheim, im Ortsteil Schwaben nördlich der Ortsstraße Schwaben liegt umfasst das Grundstück Fl.Nr. 3840/1 der Gemarkung Stausacker mit einer Gesamtfläche von 25917 m² und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/1 der Gemarkung Stausacker;
Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/1 der Gemarkung Stausacker;
Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/1, der Gemarkung Stausacker;
Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/1 der Gemarkung Stausacker.

Die Vorentwurfsplanung wurde dem Bauausschuss von Herrn Alois Grundner von der meineumwelt GmbH vorgestellt.

<u>Beschluss:</u>

Die Stadt Kelheim billigt den durch das Fachbüro meineumwelt GmbH, Buch 6 a, 83569 Vogtareuth, erarbeiteten Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 105 „Schwaben Biogasanlage Teil 1: Anlage", vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 01 i. d. F. vom 03.05.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht i. d. F. 03.05.2021 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.

Sachbearbeiter: Sippl, Franz

TOP 14	**Vollzug des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG);** **Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Carporterrichtung auf der hinteren Gartenfläche mit Photovoltaikanlage** **auf dem Dach im Bereich des Anwesens Emil-Ott-Straße 18 in Kelheim;** **Stellungnahme der Stadt Kelheim nach Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG** Beschluss-Nr. 187 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 9 Dagegen: 0**

I. Sachverhalt:

Der Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Carporterrichtung auf der hinteren Gartenfläche mit Photovoltaikanlage auf dem Dach im Bereich des Anwesens Emil-Ott-Straße 18 in Kelheim (Grundstück Fl.Nr. 293 der Gemarkung Kelheim) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Grundstück Fl.Nr. 293 der Gemarkung Kelheim, auf dem die Carporterrichtung auf der hinteren Gartenfläche mit Photovoltaikanlage auf dem Dach geplant ist, befindet sich im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles Kelheim.

Nach Angaben des Landratsamtes Kelheim unterliegt die Errichtung des Carports der Baugenehmigungspflicht.

Nach Art. 6 Abs. 3 Satz 1 DSchG entfällt die denkmalrechtliche Erlaubnis, sofern für das Vorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist.

Vor diesem Hintergrund soll das Vorhaben denkmalfachlich beurteilt werden, um vor Einreichung der Eingabepläne auf eine ensembleverträgliche Lösung hinwirken zu können.

Das Carport, das im hinteren Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 293 der Gemarkung Kelheim errichtet werden soll, weist eine Länge von ca. zehn Metern und eine Breite von 6 m auf.

Das Gebäude soll ein Pultdach erhalten, dessen Dachfläche von vier Metern im Westen auf zweieinhalb Meter im Osten abfallen soll. Auf nahezu der gesamten Dachfläche ist eine PV-Anlage vorgesehen.

II. Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege:

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege nimmt mit Schreiben vom 19.04.2021 zum geplanten Vorhaben u. a. wie folgt Stellung:

„Auf dem Urkataster der Stadt Kelheim von 1817 ist zu erkennen, dass der von der Anfrage betroffene Grundstücksbereich hinter dem Anwesen (hier Nr. 70) damals – wie im Übrigen große Flächen im Blockinnern – unbebaut waren und offenbar als Garten genutzt wurde. Vor diesem Hintergrund stellt eine weitere Bebauung dieser historischen Grünfläche aus denkmalfachlicher Sicht eine negative Entwicklung dar.

Sollte einer Bebauung aus Sicht des Landratsamtes Kelheim vor dem o. g. Hintergrund und unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit nicht grundsätzlich widersprochen werden können, sollte der Carport in traditionellen Materialien – d. h. historischen Nebengebäuden entsprechend – als verputzter Massivbau oder mit unbehandelter Holzschalung verkleideter Ständerbau errichtet werden."

Ferner ist aus der Sicht des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege die Errichtung einer Photovoltaikanlage im Ensemblebereich bei Beachtung folgender Punkte grundsätzlich möglich:

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 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 BLfD wird an der weiteren Planung beteiligt und anschließend im Rahmen des Erlaubnisverfahrens erneut um Stellungnahme gebeten.

III. Stellungnahme des Fachbereiches Planen und Bauen –Denkmalschutz:

Der Fachbereich Planen und Bauen –Denkmalschutz schlägt vor, dem Vorhaben unter der Maßgabe zuzustimmen, dass die denkmalfachlichen Anforderungen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege an das Vorhaben eingehalten werden. Ausgenommen hiervon ist die teilweise Einsehbarkeit der PV-Anlage von der Befreiungshalle, die hinnehmbar ist. Die Photovoltaikanlage ist nicht aus dem öffentlichen Raum innerhalb des Ensembles einsehbar und tritt optisch von der Befreiungshalle wegen des vorhandenen Baubestandes auf dem benachbarten Grundbesitz nur teilweise in Erscheinung.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim nimmt zum Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Carporterrichtung auf der hinteren Gartenfläche mit Photovoltaikanlage auf dem Dach im Bereich des Anwesens Emil-Ott-Straße 18 in Kelheim gemäß Art. 15 Abs. 1 Satz 1 DSchG wie folgt Stellung:

Die Stadt Kelheim stimmt dem geplanten Vorhaben unter der Maßgabe zu, dass die denkmalfachlichen Anforderungen des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege an das

Vorhaben eingehalten werden. Ausgenommen hiervon ist die teilweise Einsehbarkeit der PV-Anlage von der Befreiungshalle, die hinnehmbar ist.

Die Photovoltaikanlage ist nicht aus dem öffentlichen Raum innerhalb des Ensembles einsehbar und tritt optisch von der Befreiungshalle wegen des vorhandenen Baubestandes auf dem benachbarten Grundbesitz nur teilweise in Erscheinung.

Verschiedenes -öffentlich:

Einzäunung Bushaltestelle Gundelshausen

Stadtrat Fischer sprach erneut die Situation bezüglich der Einzäunung der Bushaltestelle in Gundelshausen an. Ihm war auf die Anfrage diesbezüglich in der letzten Sitzung gesagt worden, dass er eine Information über den Sachstand erhält. Er hat aber bis jetzt noch keine Informationen erhalten.

Stadtbaumeister Schmid informierte, dass der Zaun auf eine Länge von 20 m genauso aufgestellt wurde, wie es in einer Besprechung zwischen Bediensteten der Stadt Kelheim und Herrn Stadtrat Fischer besprochen wurde. Dies wurde ihm von städtischen Mitarbeitern bestätigt. Die Arbeiten hierzu sind somit erledigt.

Stadtrat Fischer fügte an, dass er natürlich gesehen habe, dass der Zaun in einem Teilbereich der Bushaltestelle aufgestellt worden ist, dies aber so nicht abschließend sein kann, da hier immer noch die an der Bushaltestelle wartenden Kinder auf das Bahngleis laufen können. In dieser Form sei der Zaun sinnlos. Er möchte noch einmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Antrag von den Eltern der wartenden Kinder gestellt wurde die sich Sorgen machen, dass die Kinder auf die Gleise laufen. Sollte hier etwas passieren, ist die Stadt Kelheim, auch in der Person des ersten Bürgermeisters oder der Verwaltung in der Haftung. Von Seiten des Bürgermeisters und des Stadtbaumeisters wurde noch einmal betont, dass der Zaun genauso aufgestellt wurde wie dies vor Ort besprochen wurde.

Stadtrat Fischer antwortete, dass er dies nicht so hinnehmen werde und erneut einen schriftlichen Antrag im Stadtrat hierzu stellen wird.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:
Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 12.04.2021 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.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:32 Uhr die 6. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger Erster Bürgermeister	Schnell Protokollführung