

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 10. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 12.07.2021
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:55 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
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 Leiter FB P. & B./SBM

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig Stadtrat

Gäste

4 Gäste bis Beschluss-Nr. 304

Abwesende Personen

--

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Genehmigung der Niederschrift vom 21.06.2021	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1696/6 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines 2-Familienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1335 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Austausch von Werbeanlagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 594 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung, einer Praxis und einer Garage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 44/1 u. 44/2 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Umnutzung und Erweiterung einer Bäckerei zu einem Mehrparteienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1173/5 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer beklebten und beleuchteten Großflächentafel, Wandanlage, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 448/3 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/51 der Gemarkung Kelheimwinzer (Erhardiweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau eines Dachgeschosses mit Balkonanbau und Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 357/1 u. 355/1 der Gemarkung Kelheim (Friedhofstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
10	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Balkonüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1853/5 der Gemarkung Kelheim (C.-A.-Lang-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
11	Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Teil- und Wiederaufbau der Nebengebäude sowie Neuerrichtung eines Vierseithofes mit 3 WE nach Brandfall auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1712 der Gemarkung Thaldorf (Schlait)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

12	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1705/52 der Gemarkung Kelheim (Rebenring)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Hauses mit 2 WE und einer Praxis auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 49/3 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
14	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1299/6 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 128 „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 10. Sitzung des Bauausschusses. In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 10. 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 21.06.2021

Beschluss-Nr. 289

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 21.06.2021.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1696/6 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg)

Beschluss-Nr. 290

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Wintergartens an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1696/6 der Gemarkung Kelheim (Rebenweg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Rebenweg" vom 29.07.1969 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten

- **Baugrenze**
der Wintergarten liegt außerhalb des Baufensters;
- **Dachform**
lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 23° - 28° zu errichten, geplant ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von 5°;

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

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

TOP 3 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines 2-Familienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1335 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)

Beschluss-Nr. 291

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1335 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) 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 (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 nur in einem Punkt den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Wohneinheiten**

lt. BBP sind auf dem Grundstück „Parzelle 74“ max. 3 WE möglich, geplant ist zum bereits existierenden Wohnhaus mit 3 WE ein Zweifamilienhaus zu errichten so dass letztendlich 5 WE entstehen würden;

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1335 der Gemarkung Kelheim hat eine Fläche von 1577 m². Das geplante Gebäude würde sich noch innerhalb des Baufensters befinden. Die durch den BBP vorgegebene GFZ von 0,6 und GRZ von 0,4 würden durch das geplante Bauvorhaben nicht überschritten.

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und/oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Eine Bebauung der vorhandenen Fläche wie beabsichtigt würde ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung u. Umweltfragen entsprechen und wäre eine klassische Nachverdichtung.

Laut der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das bereits existierende Wohnhaus 5 Stellplätze vorhanden und für das geplante Zweifamilienhaus weitere 4,5 Stellplätze (2 WE mit mehr als 40 m², folglich 2 x 2,25 ST) einzuplanen. Somit müssen insgesamt 10 Stellplätze durch den Bauherrn nachgewiesen werden. Auf den beiliegenden Bauunterlagen sind 10 Stellplätze ersichtlich.

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

Dem Antrag auf Baugenehmigung 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 eines Nebengebäudes bzw. einer 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, auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1323/1 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Austausch von Werbeanlagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 594 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße)
Beschluss-Nr. 292	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Austausch von Werbeanlagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 594 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße) 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 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 Entscheidung über die Beurteilung der straßenverkehrsrechtlichen Situation hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim unter Einbeziehung der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 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 Stadt Kelheim grenzt mit der Fl. Nr. 521/7 der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an (Bürgersteig Alleestraße).

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. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit einer Einliegerwohnung, einer Praxis und einer Garage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 44/1 u. 44/2 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang)

Beschluss-Nr. 293

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

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

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ 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 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 10,57 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.

Das geplante Bauvorhaben soll jedoch in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“, Deckblatt Nr. 09 entsprechend übernommen werden und somit dann den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ Deckblatt Nr. 9 entsprechen. Eine Erklärung der Bauherren gem. § 33 des Baugesetzbuches (BauGB) über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt dem Fachbereich Planen und Bauen vor.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung 3 Stellplätze zu errichten. Für die Arztpraxis mit einer Hauptnutzfläche von 100,53 m² sind pro 25 m² Hauptnutzfläche 1,75 Stellplätze, somit 7 Stellplätze, nachzuweisen. Laut den vorliegenden Bauunterlagen können insgesamt 11 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung werden somit erfüllt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gronsdorf“ Deckblatt Nr. 4 nach § 31 BauGB wird befürwortet, da das geplante Bauvorhaben in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 19 „Gronsdorf“ Deckblatt Nr. 9 aufgenommen wird und somit dem zukünftigen Bebauungsplan entsprechen soll. Eine Erklärung der Bauherren gem. § 33 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt vor.

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 können von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

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

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 der Fläche des Grundstückes mit der 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.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 6 Antrag auf Baugenehmigung auf Umnutzung und Erweiterung einer Bäckerei zu einem Mehrparteienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1173/5 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße)

Beschluss-Nr. 294

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 2

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umnutzung und Erweiterung einer Bäckerei zu einem Mehrparteienhaus auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1173/5 der Gemarkung Kelheim (Kelheimwinzerstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer Überarbeitung“ 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

- **Anzahl Wohneinheiten**
It. BBP sind in der Parzelle 123 max. 3 WE zulässig, geplant sind 9 WE;
- **Dachform**
It. BBP ist ein SD / PD / WD / ZD zulässig, geplant ist teilweise ein FD;
- **Schutzzaun**
It. BBP ist straßenseitig ein Zaun mit 1,20 m zulässig, geplant ist ein Schallschutzzaun mit 2,10 m;

Das geplante Bauvorhaben entspricht jedoch den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“ Deckblatt Nr. 2. Eine Erklärung des Bauherrn gem. § 33 des Baugesetzbuches (BauGB) über die Anerkennung der künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt dem Fachbereich Planen und Bauen vor.

Gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“ Deckblatt Nr. 2 sind für das Mehrparteienhaus 16 Stellplätze zu errichten. Die Anzahl der Stellplätze wurde bereits im Vorfeld in einem Durchführungsvertrag festgelegt.

An Hand des beiliegenden Stellplatzplanes können die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) 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 den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“ Deckblatt Nr. 1 nach § 31 BauGB wird befürwortet, da das geplante

Bauvorhaben den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer - Überarbeitung“ Deckblatt Nr. 2 entspricht. Eine Erklärung des Bauherrn gem. § 33 des Baugesetzbuches (BauGB) liegt vor.

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 können vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Flächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 1176/30 (Kelheimwinzerstraße) und der Fl. Nr. 1173/2 (Kleiberstraße) der Gemarkung Kelheim 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 Errichtung einer beklebten und beleuchteten Großflächentafel, Wandanlage, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 448/3 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße)

Beschluss-Nr. 295

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 6 Dagegen: 3

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer beklebten und beleuchteten Großflächentafel, Wandanlage, auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 448/3 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Affecking 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 Entscheidung über die Beurteilung der straßenverkehrsrechtlichen Situation hat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim unter Einbeziehung der Stadt Kelheim, Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung, 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 Einverständniserklärung des Grundstücksbesitzers zur Aufstellung der Werbeanlage liegt vor, die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Der Sachverhalt wurde von den Mitgliedern des Bauausschusses diskutiert. Hierbei stellte sich heraus, dass verschiedene Bauausschussmitglieder Bedenken wegen einer möglichen Ablenkungswirkung und damit eventuell verbundenen Verkehrsgefährdungen hatten. Sie gaben zu Protokoll, dass Sie dem Bauantrag wegen einer möglichen Verkehrsgefährdung durch die ablenkende Wirkung der Werbeanlage nicht zustimmen können. Der Bereich der Regensburger Straße, an der die Werbeanlage errichtet werden soll, ist durch Fußgängerüberwege, Ampel und Geh- und Radweg besonders belebt. Eine zusätzliche Ablenkung durch eine Werbeanlage sei hier zu gefährlich und nicht mehr vertretbar.

Der Bauausschuss stimmte dann anschließend über folgenden Beschlussvorschlag des Fachbereiches Planen und Bauen ab.

„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 wurde mit 6:3 Stimmen abgelehnt.

Das gemeindliche Einvernehmen wird somit mit 6:3 Stimmen nicht erteilt.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt, da die Stadt Kelheim durch die ablenkende Wirkung der Werbeanlage eine zusätzliche Gefährdung der Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich der Regensburger Straße sieht.

Aufgrund des durch Fußgängerüberwege, Ampel und Geh- und Radweg besonders belebten Bereiches ist eine zusätzliche Ablenkung durch eine weitere Werbeanlage zu gefährlich und nicht mehr vertretbar.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/51 der Gemarkung Kelheimwinzer (Erhardiweg)

Beschluss-Nr. 296

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/51 der Gemarkung Kelheimwinzer (Erhardiweg) 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

- **Überschreitung der Baugrenze**
der Wintergarten liegt mit ca. 5 m² und die Garage mit ca. 15 m² außerhalb des Baufensters;
- **Kniestock Wohnhaus**
lt. BBP ist ein Kniestock von bis zu 0,75 m zulässig, geplant ist ein Kniestock mit 1,60 m. Die max. traufseitige Wandhöhe ab natürlichen Geländeverlauf von 4,50 m wird allerdings mit 4,38 m nicht überschritten;
- **Traufvorsprung**
lt. BBP ist ein Traufvorsprung mit mind. 0,40 m und max. 0,80 m zu errichten, geplant ist kein Traufvorsprung;
- **Ortgang**
lt. BBP ist ein Ortgang mit mind. 0,30 m und max. 0,70 zu errichten, die Planung weist keinen Ortgang auf;

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

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil 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, vom Bauherrn 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 dem Grundstück Fl. Nr. 348/103 (Erhardiweg) der Gemarkung Kelheimwinzer an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 9 Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau eines Dachgeschosses mit Balkonanbau und Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 357/1 u. 355/1 der Gemarkung Kelheim (Friedhofstraße)

Beschluss-Nr. 297

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Ausbau eines Dachgeschosses mit Balkonanbau und Errichtung von Stellplätzen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 357/1 u. 355/1 der Gemarkung Kelheim (Friedhofstraße) 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 (WA) zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Durch den Ausbau des Dachgeschosses sollen im bereits bestehenden Wohnhaus insgesamt 3 Wohneinheiten mit jeweils mehr als 40 m² Wohnfläche geschaffen werden. Gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind von Seiten der Antragstellerin hierfür (3 x 2,25 ST = 6,75 ST) 7 Stellplätze nachzuweisen.

Der Fachbereich Planen und Bauen hat die Bauwerberin darauf hingewiesen, dass der Stellplatznachweis nicht ausreichend ist was die Anzahl und die Anordnung der Stellplätze betrifft. Ein Vertreter der Bauherrin hat sich gegenüber dem Fachbereich Planen und Bauen dahingehend geäußert, dass der Planer der Auffassung ist, dass die Stellplätze ausreichen müssten.

Unabhängig von der Anzahl der Stellplätze bieten die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) sowie die neue Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim einem Bauherrn grundsätzlich das Wahlrecht, die Stellplätze nachzuweisen oder abzulösen. Nach einem BayVGH Urteil vom 23.08.2001 ist eine Gemeinde jedoch nicht verpflichtet, einen Ablösevertrag abzuschließen. So kann z. B. die Ablösung von Stellplätzen mit der städtebaulichen Begründung verweigert werden, dass die Wohn-, Arbeits- und Lebensqualität in einem bestimmten Gebiet gewahrt werden soll und diese dann gefährdet wäre, wenn weitere Wohnnutzung ohne die erforderlichen Stellplätze entstünde.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht usw.) obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde. In diesem Zusammenhang ersucht die Stadt Kelheim die Baugenehmigungsbehörde auch zu prüfen, ob die nachgewiesenen Stellplätze gem. der neuen Stellplatzsatzung als ausreichend eingestuft werden und ob die Anordnung der Stellplätze den Vorgaben entspricht.

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. § 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.

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 der Bauherrin auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Sollte die Überprüfung des Landratsamtes ergeben, dass die Anzahl der Stellplätze nicht ausreichend ist und die Anordnung der Stellplätze nicht den Vorgaben entspricht, so kann von Seiten der Stadt ein Ablösevertrag nicht in Aussicht gestellt werden da der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim ohne die erforderlichen Stellplätze die Wohn- und Lebensqualität gefährdet sieht.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 344/5 der Gemarkung Kelheim (Friedhofstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

<p>TOP 10 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Balkonüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1853/5 der Gemarkung Kelheim (C.-A.-Lang-Straße)</p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 298</p> <p style="text-align: center;"><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</p>
--

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Balkonüberdachung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1835/5 der Gemarkung Kelheim (C.-A.-Lang-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Hemauer Str. und Kellerberg“ vom 09.06.1989 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Baufenster**
die Balkonüberdachung liegt außerhalb des Baufensters;

Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

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

Beschluss:

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

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 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.

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

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1862/2 (C.-A.-Lang-Straße) 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 Baugenehmigung auf Sanierung, Teil- und Wiederaufbau der Nebengebäude sowie Neuerrichtung eines Vierseithofes mit 3 WE nach Brandfall auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1712 der Gemarkung Thaldorf (Schlait)

Beschluss-Nr. 299

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Sanierung, Teil- und Wiederaufbau der Nebengebäude sowie Neuerrichtung eines Vierseithofes mit 3 WE nach Brandfall auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1712 der Gemarkung Thaldorf (Schlait) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB da es sich um eine alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle handelt 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.

Von verschiedenen Vertretern des Landratsamtes wurde im Vorfeld bei einer Besprechung am 31.08.2020 den Antragstellern eine mündliche Zusage über das beantragte Bauvorhaben, sogar mit 3 Wohneinheiten im Unterschied zur abgebrannten Hofstelle mit nur einer Wohneinheit, erteilt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über den nicht öffentlichen Flurweg der sich im Besitz des Antragstellers befindet und ist somit gewährleistet.

Die ver- und entsorgungstechnische Erschließung hat der Bauherr zu organisieren und zu finanzieren. Die näheren Einzelheiten hierzu sowie die Regularien der Kostentragung sind vom Bauherrn vor Baubeginn abzuklären.

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. 4 Nr. 3 BauGB handelt, das dem 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.

Für die anfallenden Abwässer ist eine fachgerechte Entsorgung zu gewährleisten.

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

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1577 (Flur Schlait) der Gemarkung Thaldorf an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 12 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1705/52 der Gemarkung Kelheim (Rebenring)

Beschluss-Nr. 300

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1705/52 der Gemarkung Kelheim (Rebenring) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 "Am Rebenweg" vom 29.07.1969 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten

- **Baufenster**
Überschreitung des Baufensters mit dem Wohngebäude um ca. 80 m² in nördlicher und mit der Garage um ca. 10 m² in nordöstlicher Richtung;
- **Dachdeckung**
laut Bebauungsplan ist die Dachdeckung mit dunkelbraunen oder roten Pfannen zulässig, geplant ist die Eindeckung mit anthrazitfarbenen Dachziegeln;
- **Dachform**
lt. BBP ist die Garage dem Hauptgebäude anzupassen und mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist die Garage mit einem begrünten Flachdach;

Die Überschreitung des Baufensters in Richtung Norden begründen die Bauherren damit, dass der Freizeitwert des nun nach Süden ausgerichteten Restgrundstücks vergrößert wird.

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

Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB werden befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 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 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 dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wird eine Hausnummer zugeteilt.
Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Eigentümer.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1723 (Rebenring) der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 13 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Hauses mit 2 WE und einer Praxis auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 49/3 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang)

Beschluss-Nr. 301

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Hauses mit 2 WE und einer Praxis auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 49/3 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Der Abbruch des Bestandsgebäudes ist verfahrensfrei (Art. 57 Abs. 5 Nr. 1 BayBO) da es sich um ein freistehendes Gebäude der Gebäudeklasse 1 handelt. Mindestens einen Monat vor Beseitigung der Anlage ist dies der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.

Bei der geplanten Praxis (Baukörper 1) und dem neuen Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten (Baukörper 2) handelt es sich um zwei unabhängige Gebäude die auf dem Grundstück an gleicher Stelle wie das abzubrechende Haus errichtet werden.

Bei der Craniosacralpraxis (hat sich aus der Osteopathie entwickelt) handelt es sich um eine gesundheitliche Einrichtung die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 Nr. 3 in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Folglich ist das gesamte geplante Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Überschreitung der Baugrenze**
Baukörper 1 (Praxis) liegt außerhalb des Baufensters, Baukörper 2 (Wohnhaus) überschreitet in Richtung Osten das Baufenster mit ca. 48 m²;
- **Dachform**
lt. BBP sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 23° – 28° zulässig, geplant ist das Wohnhaus mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 12°, die Praxis wird mit einem Flachdach geplant;
- **Ortgang**
lt. BBP ist ein Ortgang von 0,15 m – 0,25 m zulässig, geplant ist im Baukörper 1 kein Ortgang und im Baukörper 2 ein Ortgang mit 1,00 m;
- **Traufe**
lt. BBP ist eine Traufe von 0,40 – 0,60 m zu berücksichtigen, im Baukörper 1 ist keine Traufe geplant und der Baukörper 2 wird mit einer Traufe von 1,00 m geplant;

In der näheren Umgebung sind bereits Bauvorhaben umgesetzt worden, bei denen ähnliche Befreiungen hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes wie Überschreitung der Baugrenze, Dachform usw. erteilt wurden. Im Zuge der Gleichbehandlung hält der Fachbereich Planen und Bauen die Erteilung von Befreiungen hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplanes für vertretbar.

Der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim entsprechend sind für das Wohnhaus mit 2 WE mit jeweils mehr als 40 m² Wohnfläche jeweils 2,25 ST, also insgesamt 4,5 ST zu errichten. Für eine Praxis sind pro 25 m² Hauptnutzfläche 1,75 Stellplätze zu berücksichtigen. Bei einer Größe des Behandlungszimmers von 20,80 m² ist ein Stellplatzbedarf von 1,75 ST die Folge. Folglich hat das Bauvorhaben einen Stellplatzanspruch von insgesamt 6,25 Stellplätzen.

Die Betreiberin der Praxis beantragt eine Ausnahme von vorgenannter Regelung hinsichtlich der Praxis, da aus Ihrer Sicht 1 Stellplatz ausreicht. Sie begründet dies mit der Terminierung der Therapiesitzungen in Ihrer Praxis. Sie plant immer nur einen Patien-

ten bzw. eine Patientin pro Therapiesitzung und zwischen den Terminen werden großzügige Nach- und Vorbereitungszeiten eingeschoben. Somit kommt es zu keinen Patientenüberschneidungen und zu keinen Wartezeiten. Außerdem benötigt die Ärztin selbst keinen Stellplatz da Sie das Nachbargrundstück bewohnt und somit fußläufig die Praxis erreichen kann. Aus diesem Grund erachtet Sie einen Stellplatz für die Praxis als ausreichend.

Der Fachbereich Planen und Bauen möchte dem Bauausschuss der Stadt Kelheim vorzuschlagen, dass diesem Antrag entsprochen wird, da sich immer nur ein Patient in der Psychotherapiepraxis aufhalten wird und die Ärztin für sich selbst keinen Stellplatz benötigt. Der Patientenstellplatz kann zur Verfügung gestellt werden. Mit dieser Ausnahme von der Stellplatzsatzung sollte aber die Bedingung verknüpft sein, dass in diesem Zusammenhang dafür zu sorgen ist, dass die Patienten nur für die Dauer der Behandlung den Patientenparkplatz benutzen und nicht darüber hinaus!

Sollte vorgenannten Antrag durch den Bauausschuss der Stadt Kelheim entsprochen werden, dann würden die nachgewiesenen 6 Stellplätze sich als ausreichend erweisen.

Die Nachbarunterschriften liegen 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.

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim stimmt dem Antrag auf Reduzierung der laut Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim notwendigen 1,75 Stellplätze auf 1 Stellplatz für die Praxis zu. Ausschlaggebend ist die Tatsache, dass sich immer nur ein Patient in der Psychotherapiepraxis aufhalten wird und für diesen Patienten ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden kann und von der Ärztin kein Stellplatz benötigt wird. Mit dieser Ausnahme von der Stellplatzsatzung soll die Bedingung verknüpft sein, dass dafür Sorge zu tragen hat, dass die Patienten nur für die Dauer der Behandlung den Patientenparkplatz benutzen und nicht darüber hinaus! Die für das Bauvorhaben notwendigen Stellplätze können somit nachgewiesen werden.

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.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 45/4 und 44/4 der Gemarkung Gronsdorf (Gronsdorfer Hang) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 14 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1299/6 der Gemarkung Thaldorf (Großberghofener Straße)

Beschluss-Nr. 302

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1299/6 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 liegt außerhalb des Baufensters;

Die beantragte Befreiung von der aufgeführten Festsetzung des BBPs „Großberghofen-Siedlung“ wurde in der Umgebungsbebauung bereits in der Vergangenheit erteilt.

Die beantragte Befreiung von der planerischen Festsetzung „Baufenster“ begründen die Planer damit, dass der BBP vor mehr als 50 Jahren aufgestellt wurde, die bereits bestehenden Gebäude einfach mit einem Baufenster umzogen wurden und damals nicht absehbar war, dass sich die Wertigkeit der Grundstücke extrem verändern würde.

Gemäß der Zielvorgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen vorhandene Potenziale im Bestand durch Aktivierung, Re-Aktivierung und / oder bauliche Verdichtung besser ausgeschöpft werden. Die Bebauung des Grundstücks mit der Fl. Nr. 1299/6 der Gemarkung Thaldorf würde zwar nicht innerhalb eines Baufensters aber trotzdem im Bereich eines Bebauungsplanes liegen und es würde ganz den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsprechen

Wenn man eine Luftbildaufnahme des gesamten Siedlungsbereichs betrachtet, so ist ersichtlich, dass sich im Lauf der Jahre in den Hinterliegergrundstücken eine weitere Zeilenbebauung entwickelt hat. Der Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim ist der Anschauung, dass mit dem geplanten Gebäude ein Lückenschluss umgesetzt und die Errichtung des geplanten Doppelhauses eine wünschenswerte Nachverdichtung darstellen würde.

In diesem Zusammenhang möchte der Fachbereich Planen und Bauen auch auf das vom Bundestag verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz verweisen. Ziel des Baulandmobilisierungsgesetzes ist die bauplanungsrechtliche Erleichterung der Schaffung von Wohnraum, um dem angespannten Wohnungsmarkt in deutschen Städten entgegenzuwirken.

Darunter fallen z. B. auch Befreiungen von Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus und folglich auch die im Zusammenhang damit stehende Schaffung von Bauland.

Im neuen [§ 31 Abs. 3 BauGB](#) wird explizit die Möglichkeit für Gemeinden geregelt, innerhalb von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Einzelfall von Festsetzungen im Bebauungsplan zugunsten des Wohnungsbaus zu befreien, wenn dies unter der Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Eine zeit- und auch kostenintensive Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes könnte somit vermieden werden, gerade auch unter dem Gesichtspunkt, dass im gesamten Bebauungsplanbereich nur noch bei 3 weiteren Grundstücken eine (wie vom Gesetzgeber gewünschte) Nachverdichtung möglich wäre.

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.

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, Orgänge 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: Schnell, Markus

**TOP 15 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 128
„Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beschluss-Nr. 303

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.06.2021 beantragt die Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 192 Teilfläche, 1580 Teilfläche, 1580/2 Teilfläche und 1569 der Gemarkung Thaldorf sowie die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt.

Der Bebauungsplan soll gemäß des Verzeichnisses der Stadt Kelheim die Nummer 128 erhalten. Durch die Bebauungsplanaufstellung soll ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden und die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Agri - Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Der Strom der Agri - Freiflächenphotovoltaikanlage soll, wenn die Möglichkeit besteht zur Herstellung von „Grünem“ Wasserstoff genutzt werden.

Der Antragsteller hat nach eigenen Angaben bereits einen Nutzungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Die Leistung der Anlage, die insgesamt ca. 26.400 Module aufweisen soll, beträgt ca. 14.124 kwp.

Sämtliche Kosten die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung anfallen, werden laut Antrag vom 16.06.2021 vom Vorhabenträger, der Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen getragen.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger der Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag, in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen. In diesem Vertrag werden die weiteren Einzelheiten zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt. Weiterhin ist in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger erstellen zu lassen.

Der Sachverhalt wurde vom Bauausschuss ausführlich diskutiert. Im Rahmen der Diskussion wurde von verschiedenen Ausschussmitgliedern angesprochen, dass Sie aufgrund der Größe der Freiflächenphotovoltaikanlage und deren möglicher Wirkung, vor einer Entscheidung eine Ortsbesichtigung für notwendig und sinnvoll erachten würden. Diesem Ansinnen schlossen sich die restlichen Ausschussmitglieder an.

Ausschussmitglied Ober stellte daher den Antrag auf Zurückstellung der Entscheidung zu diesem Tagesordnungspunkt und Vertagung auf die nächste Sitzung. Im Vorfeld der

Sitzung soll ein nichtöffentlicher Ortstermin durchgeführt werden, an dem der Vorhabenträger dem Gremium die Planung vor Ort erläutert.

Beschluss:

Die Entscheidung über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 128 „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf – Mitte II“ nach § 2 Abs. 1 BauGB wird zurückgestellt.

Im Vorfeld der nächsten Bauausschusssitzung ist eine nichtöffentliche Ortsbesichtigung durch den Bauausschuss durchzuführen, in der die Planung dem Bauausschuss durch den Vorhabenträger vor Ort vorgestellt und erläutert wird.

Anschließend soll der Tagesordnungspunkt erneut in der Bauausschusssitzung behandelt werden.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 304
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.06.2021 beantragt die Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianstraße 4, 84381 Johanniskirchen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf Mitte II“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 192 Teilfläche, 1580 Teilfläche, 1580/2 Teilfläche und 1569 der Gemarkung Thaldorf sowie die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von Gewerbegebietsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet für erneuerbare Energien (Freiflächenphotovoltaikanlage) nach § 11 Abs. 2 BauNVO geändert werden. Durch die Änderung der vorbereitenden Bauleitplanung soll die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 36.

Der Antragsteller hat nach eigenen Angaben bereits einen Nutzungsvertrag mit dem Grundstückseigentümer geschlossen. Die Leistung der Anlage, die insgesamt ca. 26.400 Module aufweisen soll, beträgt ca. 14.124 kwp.

Sämtliche Kosten die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung anfallen, werden laut Antrag vom 16.06.2021 vom Vorhabenträger, der Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen getragen.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger der Firma Sonnwerk Energy GmbH, Florianistraße 4, 84381 Johanniskirchen ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag, in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzuschließen. In diesem Vertrag werden die weiteren Einzelheiten zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt. Weiterhin ist in Verbindung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Vorhabenträger erstellen.

Der Sachverhalt wurde vom Bauausschuss ausführlich diskutiert. Im Rahmen der Diskussion wurde von verschiedenen Ausschussmitgliedern angesprochen, dass Sie aufgrund der Größe der Freiflächenphotovoltaikanlage und deren möglicher Wirkung, vor einer Entscheidung eine Ortsbesichtigung für notwendig und wünschenswert erachten würden. Diesem Ansinnen schlossen sich die restlichen Ausschussmitglieder an.

Ausschussmitglied Ober stellte daher den Antrag auf Zurückstellung der Entscheidung zu diesem Tagesordnungspunkt und Vertagung auf die nächste Sitzung. Im Vorfeld der Sitzung soll ein nichtöffentlicher Ortstermin durchgeführt werden, an dem der Vorhabenträger dem Gremium die Planung vor Ort erläutert.

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

Die Entscheidung über die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 36 (Freiflächenphotovoltaikanlage Thaldorf – Mitte II) nach § 2 Abs. 1 BauGB wird zurückgestellt.

Im Vorfeld der nächsten Bauausschusssitzung ist eine nichtöffentliche Ortsbesichtigung durch den Bauausschuss durchzuführen, in der die Planung dem Bauausschuss durch den Vorhabenträger vor Ort vorgestellt und erläutert wird.

Anschließend soll der Tagesordnungspunkt erneut in der Bauausschusssitzung behandelt werden.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Sitzung vom 21.06.2021 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 18:40 Uhr die 10. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung