

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 15. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 21.11.2022
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:32 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	
Häckl jun., Thomas	Stadtrat	Vertretung für Herrn Josef Pletl jun.
Müller, Thomas	Stadtrat	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	Anwesend ab Beschluss-Nr. 339
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Schnell, Markus	Verwaltungsamtman
-----------------	-------------------

Verwaltung

Hierl, Klaus	Techn. Angestellter
Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat
Schweiger, Stephan	Stadtrat

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Pletl jun., Josef	Stadtrat	Entschuldigt
-------------------	----------	--------------

Verwaltung

Schmid, Andreas	Leiter FB P. & B./SBM	Entschuldigt
-----------------	-----------------------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1118/1 Gemarkung Kapfelberg (Schulterdorf)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1107/2 Gemarkung Kapfelberg (Schulterdorf)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Balkons an ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1201/29 Gemarkung Kelheim (Adlerstraße 3)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Plakatwerbetafel auf Monofuß auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 725 Gemarkung Affecking (Regensburger Straße 7)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung-Tektur zu einem Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 501/131 Gemarkung Affecking in Kelheim (Nähe Bertholdstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Vollzug des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG); Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Anlage von Kurzumtriebskulturen auf Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 3840, Fl.Nr. 3840/2, Fl.Nr. 3850/3 und Fl.Nr. 3850/4 der Gemarkung Stausacker	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 15. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 15. 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.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Christian Schweiger lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 07.11.2022 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 8:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1118/1 Gemarkung Kapfelberg (Schulterdorf)

Beschluss-Nr. 338

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses zur Eigennutzung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1118/1 der Gemarkung Kapfelberg (Schulterdorf) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Für den Ortsteil Schulterdorf liegt eine neue Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB vor.

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

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

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 1118/1 der Gemarkung Kapfelberg (Schulterdsdorf) ist gemäß den Voraussetzungen des Baugesetzbuches ausreichend über das Straßengrundstück Fl.Nr. 1094/0 der Gemarkung Kapfelberg erschlossen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Mit dem geplanten Bau von 2 Stellplätzen auf dem Grundstück können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

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

Beschluss:

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

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 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. 1094 der Gemarkung Kapfelberg (Schulterdsdorf) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1107/2 Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf)

Beschluss-Nr. 339

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage zur Eigennutzung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1107/2 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Für den Ortsteil Schultersdorf liegt eine neue Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB vor.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und ist im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 35, das jedoch schon die formelle Planreife aufweist, als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 1107/2 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf) ist gemäß den Voraussetzungen des Baugesetzbuches ausreichend über das Straßengrundstück Fl.Nr. 1108 der Gemarkung Kapfelberg erschlossen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Mit dem geplanten Bau von einer Doppelgarage auf dem Grundstück können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

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

Beschluss:

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

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 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. 1108 der Gemarkung Kapfelberg (Schultersdorf) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Balkons an ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1201/29 Gemarkung Kelheim (Adlerstraße 3)
	Beschluss-Nr. 340
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau eines Balkons an ein Bestandsgebäude auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1201/29 Gemarkung Kelheim wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 Kelheimwinzer Überarbeitung vom 15.01.2018 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 Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch:

- **Grundflächenzahl**

Lt. BBP ist eine GFZ von 0,4 zulässig, der Umbau hat eine GFZ von 0,44 zur Folge;

- **Abstandsfläche**

der Bebauungsplan ordnet hinsichtlich der Abstandsflächen die Anwendung des Artikel 6 der BayBO an, das bedeutet das Gebäude und bauliche Anlagen nur unter Einhaltung von den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden können. Hier widerspricht aber der Bauantrag den Festsetzungen des Bebauungsplanes, denn der Balkon ist ohne die notwendigen Grenzabstände geplant. Folglich werden die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Süden nicht eingehalten und das Bauvorhaben stellt somit eine Abweichung vom Art. 6 Abs. 1 BayBO dar;

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Nachbarrecht, Grenzbebauung, Abstandsflächenrecht) 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 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 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. 1201/32 der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Plakatwerbetafel auf Monofuß auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 725 Gemarkung Affecking (Regensburger Straße 7)
Beschluss-Nr. 341	
<u>Entscheidungsergebnis:</u>	
Dafür: 9 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Bauantrag auf Errichtung einer Plakatwerbetafel auf Monofuß auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 725 der Gemarkung Affecking (Regensburger Straße 7) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.7 „Klausen“ vom 04.10.1967 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Das Baugrundstück ist als Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Bauvorhaben ist nach Art der baulichen Nutzung in einem Mischgebiet zulässig.

Das geplante Vorhaben ist eine Ersatzmaßnahme für die bereits bestehende und genehmigte Werbetafel die an einem bestehenden Gebäude befestigt ist und im selben Zuge abgebaut werden soll. Die Baugenehmigung für die bestehende Werbetafel wurde durch das Landratsamt Kelheim (Baugenehmigungsbehörde) am 05.03.2010 erteilt.

Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Errichtung außerhalb des Baufensters**

Eine Stellungnahme des Fachbereichs 5 „Öffentliche Sicherheit und Ordnung“ der Stadt Kelheim liegt dem Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kelheim vor und dem Bauamt bei. Nach Prüfung des Sachverhaltes ist der Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung zu dem Ergebnis gekommen, dass unter der Zugrundelegung der vorgelegten Unterlagen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht gegen die geplante Errichtung der Werbeanlage keine grundsätzlichen Einwendungen bestehen.

Folgende Bedingungen und Auflagen sind jedoch zu beachten

- Die Werbeanlage darf nicht reflektieren oder blenden. Sie ist so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden kann.
- Die Werbeanlage muss hinsichtlich Wand- und Standfestigkeit; bzw. Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.

Die Stellungnahme des Fachbereichs 5 „Öffentliche Sicherheit und Ordnung“ ergeht vorbehaltlich der Stellungnahmen von Unterer Straßenverkehrsbehörde, Staatlichen Bauamt und Polizeiinspektion Kelheim, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beim Landratsamt Kelheim.

Die Stellungnahmen und die sich daraus ergebenden Nebenbestimmungen der o. g. Fachstellen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

Das Einvernehmen des Grundstücksbesitzers zur Errichtung der Werbetafel auf der Fl. Nr. 725 der Gemarkung Affecking liegt vor.

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

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Der Sachverhalt wurde von den Bauausschussmitgliedern intensiv diskutiert. Hierbei wurde auf die große Ablenkungsgefahr für den fließenden Verkehr und die aufdringliche, massive Wirkung, die die geplante Werbeanlage durch ihre Größe und

den Abbruch der Garagen, und der damit verbundenen freien Einsehbarkeit der Werbeanlage von allen Seiten entfaltet, verwiesen.

Die Ausschussmitglieder hielten eine solche frei stehende und aus beiden Richtungen ersichtliche Werbeanlage, mitten im Einmündungsbereich der Affeckinger Straße in die Regensburger Straße, aufgrund der Errichtung außerhalb der Baugrenzen näher am bestehenden Straßenraum als städtebaulich nicht vertretbar, und die damit verbundenen Gefahren durch die ablenkende Wirkung aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen für nicht hinnehmbar.

Der Bauausschuss stimmte anschließend über folgenden, vom Fachbereich Planen und Bauen vorbereiteten, Beschlussvorschlag ab.

„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 Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die neu zu errichtende Werbetafel muss deckungsgleich mit der bereits existierenden und im Zuge der Baumaßnahme abzubauenen Werbetafel aufgestellt werden, d. h. sie darf nicht über die Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 725 der Gemarkung Affecking in den öffentlichen Grund hinausragen.

Die untere Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Kelheim ist im weiteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.“

Der Beschlussvorschlag wurde mit 9:0 Stimmen abgelehnt.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird nicht befürwortet, da durch die Errichtung der Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen sehr nah an der Straße die Grundzüge der Planung berührt werden, die Abweichung aufgrund der massiven und der aufdringlichen Wirkung der freistehenden Werbeanlage städtebaulich nicht vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar ist.

Außerdem wird die Errichtung dieser massiven freistehenden Werbeanlage mitten im Einmündungsbereich der Affeckinger Straße in die Regensburger Straße, aufgrund der Nähe zum bestehenden Straßenraum und der damit verbundenen Gefahren durch die ablenkende Wirkung aus straßenverkehrsrechtlichen Gründen für nicht vertretbar erachtet.

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung-Tektur zu einem Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 501/131 Gemarkung Affecking in Kelheim (Nähe Bertholdstraße)

Beschluss-Nr. 342

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung-Tektur zu einem Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 501/131 Gemarkung Affecking in Kelheim (Nähe Bertholdstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 78 „Affecking – Mitterweg – Saueräcker II“ Deckblatt Nr. 1 vom 19.10.2010 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- **Mindestgröße der Baugrundstücke**
It. BBP ist eine Mindestgröße für ein Baugrundstück für ein EFH mit 550 m² festgesetzt, geplant ist das Einfamilienhaus auf einem Grundstück mit 412 m² zu bauen;
- **GFZ**
It. BBP ist eine GFZ von 0,4 zu beachten, durch die Errichtung des Wohnhauses auf dem geteilten Grundstück wird die GFZ überschritten und erreicht einen Wert von 0,61

Für die vorgenannten Befreiungen wurden bereits in der Bauausschusssitzung am 01.08.2022 das Einvernehmen erteilt und die Baugenehmigung durch das Landratsamt Kelheim wurde am 21.09.2022 erteilt.

Auf Grund von geringfügigen Änderungen zur ersten und bereits genehmigten Planung ist eine Tektur zum ursprünglichen Plan notwendig geworden.

Der nachgereichte Plan widerspricht in weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes

- **Ausführung der Einfriedung**
It. BBP ist ein Holzlatten bzw. Hanichelzaun zulässig, geplant ist eine verputzte Gartenmauer mit einer Höhe von 1,98 m;
- **Aufschüttung**
It. BBP ist eine Aufschüttung von max. 0,50 m zulässig, geplant ist eine Stützmauer an der südlichen Grundstücksgrenze mit 0,75 m um das Grundstück auszugleichen, folglich wird auch die zulässige Höhe der Aufschüttung überschritten;

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wie z.B. das

Abstandsflächenrecht oder die Beschattung und Belichtung des Nachbargrundstückes obliegt nicht der Stadt Kelheim, sondern dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

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

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

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden. Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei 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 können, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 501/65 (Bertholdstraße) der Gemarkung Affecking an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Sippl, Franz

TOP 6	Vollzug des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG); Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Anlage von Kurzumtriebskulturen auf Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 3840, Fl.Nr. 3840/2, Fl.Nr. 3850/3 und Fl.Nr. 3850/4 der Gemarkung Stausacker
	Beschluss-Nr. 343
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Antrag auf Erteilung einer Erlaubnis zur Anlage von Kurzumtriebskulturen (auch Kurzumtriebsplantage (KUP) oder Energiewald genannt) auf Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 3840, Fl.Nr. 3840/2, Fl.Nr. 3850/3 und Fl.Nr. 3850/4 der Gemarkung Stausacker mit einer Gesamtfläche von ca. 2,9 Hektar wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Auf der Kurzumtriebsplantage (KUP) ist vorgesehen, Pappeln zu pflanzen.

Kurzumtriebskulturen werden als landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen eingestuft. Aufgrund der vorgeschriebenen regelmäßigen Nutzung erreichen sie nur eingeschränkte Wuchshöhen. Es handelt sich um keinen Wald, sondern um Ackerflächen.

Die Stadt Kelheim grenzt mit dem Grundstück Fl.Nr. 3828/2 der Gemarkung Stausacker an das zur Anlage von Kurzumtriebskulturen vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 3850/4 der Gemarkung Stausacker an. Bei dem städt. Grundstück Fl.Nr. 3828/2 der Gemarkung Stausacker handelt es sich um die Gemeindeverbindungsstraße „Schwabener Straße“, die im Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen unter der laufenden Nummer 289 eingetragen und entsprechend gewidmet ist.

Aus nachbarlicher Sicht bestehen gegen die Anlage von Kurzumtriebskulturen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3850/4 der Gemarkung Stausacker keine Einwände.

Die zur Anlage von Kurzumtriebskulturen vorgesehenen Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 3840, Fl.Nr. 3840/2, Fl.Nr. 3850/3 und Fl.Nr. 3850/4 der Gemarkung Stausacker liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 119 „SO Landwirtschaft Gut Schwaben.“

Nach den planlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind im Bereich der vorgesehenen Kurzumtriebskulturen Grünflächen zur Bereitstellung der nachzuweisenden Freiflächen hinsichtlich der Freilandhaltung von Legehennen mit Pflanzgebot geplant.

Die Kurzumtriebskulturen widersprechen diesen grünordnerischen Festsetzungen, nachdem es sich hierbei um Ackerflächen handelt.

Dies stellt die Auslaufflächen und somit die Freilandhaltung von Legehennen auf der Fläche der Kurzumtriebskulturen im Ausmaß von ca. 2,9 Hektar in Frage.

Die Bauverwaltung schlägt deshalb im Hinblick auf die städt. Planung (Grünordnungsplan) vor, gegen die Anlage von Kurzumtriebskulturen auf Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 3840, Fl.Nr. 3840/2, Fl.Nr. 3850/3 und Fl.Nr. 3850/4 der Gemarkung Stausacker Einwände zu erheben.

Beschluss:

Gegen die Anlage von Kurzumtriebskulturen auf Teilflächen aus den Grundstücken Fl.Nr. 3840, Fl.Nr. 3840/2, Fl.Nr. 3850/3 und Fl.Nr. 3850/4 der Gemarkung Stausacker bestehen seitens der Stadt Kelheim Einwände, nachdem dieses Vorhaben den städt. Planungsabsichten (Grünordnungsplan) widerspricht.

Die Stadt Kelheim grenzt mit dem Grundstück Fl.Nr. 3828/2 der Gemarkung Stausacker an das zur Anlage von Kurzumtriebskulturen vorgesehene Grundstück Fl.Nr. 3850/4 der Gemarkung Stausacker an.

Aus nachbarlicher Sicht bestehen seitens der Stadt Kelheim gegen die Anlage von Kurzumtriebskulturen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3850/4 der Gemarkung Stausacker keine Einwände.

Verschiedenes -öffentlich:

Waldprämie:

Ausschussmitglied Müller fragte an, ob das Thema Waldprämie auch für die Stadt Kelheim interessant sein könnte. Erster Bürgermeister Schweiger informierte, dass der Stadtförster Herr Kürzl derzeit bereits dabei ist dies zu prüfen. Voraussichtlich wird dies aber nicht der Fall sein.

Absauganlage Freiwillige Feuerwehr:

Ausschussmitglied Frischeisen fragte nach, ob die Absauganlage für die Freiwillige Feuerwehr schon bestellt ist, und ob diese heuer noch in Dienst gestellt werden kann. Erster Bürgermeister Schweiger informierte, dass Herr Zitzelsperger vom Fachbereich Planen und Bauen von ihm gebeten wurde diese zu beauftragen. Eine Umsetzung dürfte daher heuer nicht mehr möglich sein.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17:45 Uhr die 15. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung