NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 2. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES (AUßERORDENTLICHE SITZUNG)

Sitzungsdatum: Donnerstag, 08.02.2024
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:30 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
Müller, Thomas Stadtrat/Vorsitz. RPA
Ober, Andreas Stadtrat
Pletl jun., Josef Stadtrat
Rank, Christian Stadtrat
Siller, Walter Stadtrat

Stellvertreter

Schweiger, Stephan Stadtrat Vertretung für Herrn
Claus Hackelsperger

Protokollführung

Schnell, Markus Leiter Bauverwaltung

Verwaltung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter
Rieger, Andrea Leiterin FB P. & B.

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Hackelsperger, Claus Stadtrat Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer dezentralen Unterkunft für Asylbewerber auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1793 u. 1794/3 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 2. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 17.00 Uhr die 2. 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 22.01.2024 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen, Schnell, Markus

**TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer dezentralen
Unterkunft für Asylbewerber auf den Grundstücken mit den
Fl. Nrn. 1793 u. 1794/3 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker)**

Beschluss-Nr. 18

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer dezentralen Unterkunft für Asylsuchende auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1793 u. 1794/3 der Gemarkung Kelheim (Am Kastlacker) 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 Mischgebiet im Außenbereich ausgewiesen.

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

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

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt gemäß § 35 Abs. 3 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und Ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet.
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt, die Wasserwirtschaft oder den Hochwasserschutz gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Durch den von der Stadt Kelheim ausschließlich bauplanungsrechtlich im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 36 BauGB zu beurteilenden Bauantrag, könnte nach Prüfung des Fachbereiches Planen und Bauen der öffentliche Belang „Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung“ beeinträchtigt sein, da die auf den Baugrundstücken Fl.Nrn. 1793, 1793/1, 1793/3 und 1794/1 der Gemarkung Kelheim liegenden Anwesen, auf Grund der Tatsache, dass sie westlich und südlich an bestehende Bebauungspläne angrenzen und nördlich und östlich an unbebaute Außenbereichsgrundstücke, als Splittersiedlung im Außenbereich beurteilt werden könnten.

Durch diese möglicherweise vorliegende Beeinträchtigung der öffentlichen Belange nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB könnte nach Beurteilung des Fachbereiches Planen und Bauen eine baurechtliche Unzulässigkeit des geplanten Vorhabens gegeben sein, die einen Versagungsgrund des gemeindlichen Einvernehmens zur Folge hätte.

In der Zwischenzeit wurde jedoch vom Antragsteller eine Änderung des Antrages dahingehend eingereicht, dass das Vorhaben nun befristet auf 3 Jahre beantragt wird.

Diese Änderung des Antrages in Form einer 3-jährigen Befristung erfordert nun eine erneute baurechtliche Betrachtung des Bauvorhabens unter geänderten rechtlichen Bedingungen.

Für solche auf maximal 3 Jahre befristet beantragte Bauvorhaben, enthält der § 246 Abs. 13 BauGB eine Sonderregelung für die Zulässigkeit von sonstigen Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Diese Sonderregelung verweist im Satz 1 darauf, dass im Außenbereich (§ 35 BauGB) unbeschadet des § 246 Abs. 9 BauGB bis zum Ablauf des 31.12.2024 die Rechtsfolge des § 35 Abs. 4 Satz 1 BauGB, entsprechend für

1. die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung mobiler Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende,
2. die Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende, einschließlich einer erforderlichen Erneuerung oder Erweiterung.

gilt.

Die in Absatz 13 angesprochene Rechtsfolge des § 35 Abs 4 BauGB sagt folgendes aus:

„Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Außenbereich des Absatzes 2 kann nicht entgegenhalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind.“

Das bedeutet für das konkret beantragte Bauvorhaben, dass für diesen konkreten Fall die für die Versagung des gemeindlichen Einvernehmens heranzuziehende Beeinträchtigung öffentlicher Belange (Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung) möglicherweise hier nicht herangezogen werden können und somit eine baurechtliche Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens gegeben sein könnte.

Allerdings schränkt der § 246 Abs. 13 a BauGB diese Sonderregelung des § 246 Abs. 13 BauGB wie folgt ein:

„Von den Absätzen 8 bis 13 darf nur Gebrauch gemacht werden, soweit dringend benötigte Unterkünfte im Gebiet der Gemeinde, in der Sie entstehen sollen, nicht oder nicht rechtzeitig bereitgestellt werden können.“

Dieser Nachweis, dass die benötigten Unterkünfte dringend benötigt werden und dass sie im Gebiet der Gemeinde nicht oder nicht an anderer Stelle bereitgestellt werden können, ist nach Ansicht der Stadt Kelheim nicht ausreichend erbracht und durch das Landratsamt Kelheim, Soziale Angelegenheiten, noch zu führen.

Eine abschließende baurechtliche Entscheidung über die Zulässigkeit des beantragten Bauvorhabens kann aber nicht durch die Stadt Kelheim, sondern ausschließlich im Rahmen des weiteren Baugenehmigungsverfahrens durch das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde erfolgen.

Gemäß Art. 7 Abs. 3 Satz 1 BayBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen ein ausreichend großer Spielplatz zu errichten. In den gegenständlichen Bauantragsunterlagen ist kein Spielplatz dargestellt. Ein solcher ist im weiteren Genehmigungsverfahren durch die Bauaufsichtsbehörde Landratsamt Kelheim vom Bauherrn zu fordern.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Bei dem geplanten Gebäude handelt es sich um einen Sonderbau.

In Absprache mit dem Landratsamt Kelheim sind für das Bauvorhaben 10 Stellplätze zu errichten. Diese können auf den Planunterlagen dargestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Am Kastlacker“ gewährleistet.

Die Stadt Kelheim weist darauf hin, dass es auf dem Baugrundstück, sowie auf umliegenden Grundstücken, lokal immer wieder zur Überschwemmung von Teilflächen durch aufdrückenden Grundwasser kommen kann.

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 Beginn der Erschließungsmaßnahmen abzuklären.

Beschluss:

Dem geplanten Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht erteilt, da es sich bei dem geplanten Vorhaben um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB handelt und hierdurch öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB (Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich) beeinträchtigt werden.

Die Sonderregelung des § 246 Abs. 13 BauGB i. V. m. § 35 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB wird in diesem Fall für nicht anwendbar betrachtet, da der erforderliche Nachweis des § 246 Abs. 13 a BauGB, dass die Unterkünfte im Gemeindegebiet dringend benötigt werden und dass, falls dies der Fall ist, diese nicht oder nicht ausreichend ggf. auch an anderer Stelle rechtzeitig bereitgestellt werden können, nicht erbracht ist.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 17.30 Uhr die 2. Sitzung des Bauausschusses (Außerordentliche Sitzung).

Schweiger
Erster Bürgermeister

Schnell
Protokollführung