

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 16. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 21.10.2024
Beginn:	19:13 Uhr
Ende	19:40 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	
Flotzinger, Florian	Stadtrat	Vertretung für Frau Johanna Frischeisen
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Ipfelkofer, Franziska	Stadträtin	Vertretung für Herrn Walter Siller
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter
-------------------	-------------------------

Verwaltung

Pfreintner, Peter	Verwaltungsangestellter
Rieger, Andrea	Leiterin FB P. & B.

Stadträte (Gäste)

Birkel, Ludwig	Stadtrat
Fischer, Bernhard	Stadtrat

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Fracheisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Entschuldigt
Siller, Walter	Stadtrat	Entschuldigt

Protokollführung

Schnell, Markus	Leiter Bauverwaltung	Entschuldigt
-----------------	----------------------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

-
- | | |
|----------|---|
| 4 | Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer-Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03;
Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB |
| | Entscheidung |
| <hr/> | |
| 1 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 34/16 u. 34/17 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße) |
| | Entscheidung |
| <hr/> | |
| 2 | Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung der ehemaligen Gulbransson Kirche zu Ferien- / Kurzzeitwohnungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/9, 1175/10 u. 1175/34 der Gemarkung Kelheim (Kleiberstraße) |
| | Entscheidung |
| <hr/> | |
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Schießstandes zu Dartstand mit Errichtung einer Fluchttreppe auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 65 der Gemarkung Weltenburg (Wörthstraße) |
| | Entscheidung |

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 19:13 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 16. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 19:13 Uhr die 16. 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.

Ausschussmitglied Christian Rank meldete sich nach der Begrüßung beim Sitzungsleiter und beantragte, dass der Tagesordnungspunkt 4 von der Tagesordnung genommen wird. Als Grund gab er an, dass er sich aufgrund des fehlenden Infomaterials zum Tagesordnungspunkt nicht ausreichend informieren konnte.

Erster Bürgermeister Schweiger ließ dann über den Antrag zur Geschäftsordnung von Ausschussmitglied Rank abstimmen. Dem Antrag wurde mit 5:4 Stimmen zugestimmt. Der Tagesordnungspunkt wird somit auf die nächste Bauausschusssitzung am 18.11.2024 verschoben.

Erster Bürgermeister Schweiger schlug daraufhin vor, dass nachdem die zuständige Vertreterin des mit der Bebauungsplanänderung für den Bebauungsplan Nr. 4 „Kelheimwinzer-Überarbeitung“ durch ein Deckblatt Nr. 03 beauftragten Planungsbüros Komplan, Frau Maxime Winter, anwesend war, diese dem Gremium Informationen zur Bebauungsplanänderung zur Kenntnis geben könnte. Dies würde der besseren Unterrichtung der Gremiumsmitglieder dienen. Dieser Vorschlag fand Zustimmung bei den Ausschussmitgliedern und Frau Winter stellte dann die Bebauungsplanunterlagen den Ausschussmitgliedern zur Kenntnisnahme vor.

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 07.10.2024 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 4	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 4 "Kelheimwinzer-Überarbeitung" durch ein Deckblatt Nr. 03; Billigung des Entwurfes für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
--------------	--

Verschoben in der Sitzung

Sachbearbeiter:

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 34/16 u. 34/17 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)

Beschluss-Nr. 192

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 34/16 u. 34/17 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Affecking - Mitterweg - Saueräcker“ Deckblatt Nr. 4 vom 09.01.1995 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Die Baugrundstücke sind in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig.

Die versorgungstechnische Erschließung der Grundstücke durch die Stadtwerke Kelheim ist gegeben. Die Entsorgung der Grundstücke ist lt. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ebenfalls möglich.

Der Baubeginn muss mit der technischen Abteilung des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim abgestimmt werden.

In folgenden Punkten widerspricht das geplante Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- **Bauweise**
lt. BBP sind die beiden Flurstücke mit einem Doppelhaus zu bebauen, geplant ist ein Einfamilienhaus auf beiden Flurnummern zu errichten;
- **Dachneigung**
lt. BBP ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 32° - 38° zulässig, geplant ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18°;
- **Dachdeckung**
lt. BBP ist eine Dachdeckung mit roten Pfannen zu berücksichtigen, geplant ist eine Dachdeckung mit anthrazitfarbenen Pfannen;
- **Grenzbebauung**
lt. BBP ist eine Grenzbebauung mit der Garage nur auf 8 m Länge zulässig, geplant ist eine Grenzbebauung mit 10,64 m;
- **Wandhöhe Garage**

lt. BBP ist eine mittlere Wandhöhe mit 3,00 m zulässig, geplant ist eine Wandhöhe von 3,45 m;

- **Dachform Garage**

lt. BBP ist die Garage mit einem Satteldach zu errichten, geplant ist die Garage mit einem Flachdach;

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Abstandsflächenrecht, Nachbarschaftsrecht) 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.

Der Baubeginn ist mit der technischen Abteilung des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim abzustimmen.

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 über das öffentliche Kanalnetz zu entsorgen.

Dem Bauvorhaben 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.

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

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung der ehemaligen Gulbransson Kirche zu Ferien- / Kurzzeitwohnungen auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/9, 1175/10 u. 1175/34 der Gemarkung Kelheim (Kleiberstraße)

Beschluss-Nr. 193

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Korrektur einer bereits genehmigten Nutzungsänderung zu Ferien- und Kurzzeitwohnungen hinsichtlich der Erhöhung der Bettenzahl auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1175/9, 1175/10 u. 1175/34 der Gemarkung Kelheim (Kleiberstraße) wurde dem Bauausschuss bereits in der Sitzung am 22.04.2024 vorgelegt.

Jetzt reicht der Antragsteller erneut einen Antrag auf Baugenehmigung über die Nutzungsänderung der ehemaligen Gulbransson Kirche zu Ferien- / Kurzzeitwohnungen mit einer erneuten Korrektur der bisher beantragten Bettenanzahl ein. Der Bauherr bezeichnet dies als Maßnahmenpaket zur Kontrolle des Nutzerverhaltens und Begrenzung von Störungen.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Kelheimwinzer Überarbeitung“ vom 09.02.2018 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

In der Bauausschusssitzung am 12.09.2021 wurde mit Beschluss Nr. 336 dem Antrag auf Nutzungsänderung zu Ferien- bzw. Kurzzeitwohnungen mit einer Bettenanzahl von insgesamt 12 Betten das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Bescheid der Baugenehmigungsbehörde für diese Bettenanzahl ist nach wie vor gültig.

Durch diese Nutzungsänderung wurde das bestehende Einfamilienwohnhaus, das Pfarrbüro und die evangelische Kirche in 3 Ferienwohnungen aufgeteilt. Der Stellplatzbedarf für diese neu entstandenen Ferienwohnungen errechnete sich wie folgt.:

3 Ferienwohnungen - 12 Betten = 6 Stellplätze (1 Stellplatz / 2 Betten)

Auf den damaligen Antragsunterlagen wurden bei den Plänen 6 Stellplätze dargestellt.

Der Besitzer der Ferienwohnungen beantragte in der Bauausschusssitzung am 22.04.2024 die Bettenanzahl von 12 auf 26 Stück zu erhöhen. Hierfür wurde das Einvernehmen nicht erteilt. Als Grund wurde angegeben, dass die ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnungen mit erhöhter Bettenanzahl (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO nicht befürwortet werden kann da die Lebens- und Wohnqualität der Anlieger eingeschränkt wird.

Der erneut eingereichte Antrag bezieht sich auf 3 Wohnungen mit je 6 Betten und 2 Notplätzen (Zusatzbetten). Das macht in Summe bei 3 Wohnungen eine maximale Bettenanzahl von insgesamt 24 Betten (die Notplätze, bzw. Zusatzbetten mitgerechnet). Die Korrektur würde in Summe lediglich eine Reduzierung der Gesamtbettenanzahl um 2 Betten ausmachen (von 26 Betten auf 24 Betten) und keine nennenswerte Verbesserung darstellen.

Die neu beantragte maximale Bettenanzahl von 24 Stück hat einen Stellplatzbedarf von 12 Stellplätzen (24 : 2) zur Folge. Diese Stellplätze sind nicht ausreichend vorhanden, in den vorliegenden, aktuellen Plänen sind lediglich 6 Stellplätze eingezeichnet.

In einem dem Fachbereich vorliegenden Artikel der Bildzeitung vom 20.12.2021 wird die Ferienwohnanlage bereits mit 26 Betten beworben, ebenso wird in einem Zeitungsartikel der MZ vom 22.01.2024 über Ferienwohnungen mit max. 26 Betten berichtet. Es ist somit anzunehmen, dass die Bettenanzahl tatsächlich bereits erhöht wurde.

Auf Grund des vorherrschenden Parkplatzproblems und der Beschwerden der Nachbarn wurde bereits im Vorfeld der Bauausschusssitzung am 22.04.2024 das Ordnungsamt beteiligt. Das Resümee aus der Stellungnahme des Fachbereichs Öffentliche Sicherheit und Ordnung war, dass man von einer erheblichen Einschränkung der Lebens- und Wohnqualität der Anwohner durch die erhöhte Bettenanzahl der Ferienwohnungen sprechen kann. Eine Reduzierung von 26 Betten auf 24 Betten dürfte keine erhebliche Verbesserung darstellen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, zu denen auch Ferienwohnungen wie gegenständlich beantragt gehören, können in einem Allgemeinen Wohngebiet nach der Art der baulichen Nutzung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Bauherr hat dem Antrag verschiedene Verbesserungsvorschläge beigelegt wie z.B.

- Vergrößerter Hinweis an alle Außentüren zur Nachtruhe
- Ruhezeit für die Gäste auf 21.00 Uhr vorziehen
- Sensoren in jeder Wohneinheit zur Überwachung der Lärm-Grenzwerte
- Hausregeln mit klaren Vorschriften zu Ruhezeiten (22.00 Uhr – 0.00 Uhr) bei Verstößen drohen Strafen
- Partys oder Veranstaltungen jeder Art werden auf den Buchungsplattformen ausgeschlossen
- usw.,

und auch nach schriftlicher Aussage bereits einige Maßnahmen wie z. B.

- Erneuerung des Parkverbotsschildes
- Anbringung von Sensoren in den Wohneinheiten zur Überwachung der Lärm-grenzwerte
- Erlass und Beschilderung von Hausregeln
- usw.,

umgesetzt.

Der Bauherr kündigt bei einer erneuten Untersagung der beantragten Nutzung eine juristische Überprüfung des Sachverhaltes an.

Wie bereits bekannt, haben die Nachbarn und Anwohner mit den Ferienwohnungen im Vorfeld öfters Park- und Lärmprobleme gehabt, und eine Störung ihrer Wohnnutzung beklagt. Für die erneut beantragte Nutzungsänderung mit reduzierter Bettenanzahl wurden wiederum, wie auch bei den vorher eingegangenen Anträgen, leider die Nachbarn nicht beteiligt (Nachbarunterschriften liegen nicht vor). Dies wäre aufgrund der bekannten Problematik zu empfehlen gewesen, und hätte eine Zustimmung der Nachbarn zum geänderten Vorhaben signalisiert.

Nach Prüfung aller vorliegenden Fakten durch den Fachbereich Planen und Bauen kann die ausnahmsweise Zulassung nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht befürwortet werden, da zu befürchten steht, dass der im § 4 BauNVO verankerte Schutzanspruch eines Wohngebietes in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet, aufgrund der nicht gebietsverträglichen massiven Belegung der Ferienwohnungen mit maximal 24 Personen und den damit verbundenen Störungen der Wohnqualität der Anwohner durch die Freizeitnutzung, nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Dies begründet sich vor allem in Bezug auf den erhöhten An- und Abfahrtsverkehr der Wohnungsnutzer und den durch die nicht wohngebietstypische Nutzung entstehenden Lärm.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Immissionsschutz, Abstandsflächenrecht, Nachbarrecht) obliegt jedoch abschließend dem Landratsamt Kelheim in seiner Eigenschaft als Baugenehmigungsbehörde.

Beschluss:

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

Die ausnahmsweise Zulassung der Ferienwohnungen mit erhöhter Bettenanzahl (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO kann nicht befürwortet werden da zu befürchten steht, dass der im § 4 BauNVO verankerte Schutzanspruch eines Wohngebietes in Bezug auf die zulässige Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet, aufgrund der nicht gebietsverträglichen massiven Belegung der Ferienwohnungen mit maximal 24 Personen und den damit verbundenen Störungen der Wohnqualität der Anwohner durch die Freizeitnutzung, nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Diese begründet sich vor allem in Bezug auf den erhöhten An- und Abfahrtsverkehr der Wohnungsnutzer und den durch die nicht wohngebietstypische Nutzung entstehenden Lärm.

Der Fachbereich Planen und Bauen bittet das Landratsamt Kelheim als Genehmigungsbehörde zu prüfen, dass nur die in der Bauausschusssitzung am 12.09.2021 genehmigte Bettenanzahl von 12 Stück auch vor Ort umgesetzt wird und zu überwachen, dass die erforderlichen 6 Stellplätze tatsächlich geschaffen werden.

Sachbearbeiter: Pfreintner, Peter

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Schießstandes zu Dartstand mit Errichtung einer Fluchttreppe auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 65 der Gemarkung Weltenburg (Wörthstraße)
	Beschluss-Nr. 194
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung eines Schießstandes zum Dartstand mit Errichtung einer Fluchttreppe auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 65 der Gemarkung Weltenburg (Wörthstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Für den Bereich liegt eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB vom 10.10.1980 vor.

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

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

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (z. B. Nachbarschaftsrecht, Abstandsflächenrecht, Brandschutz) 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, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zulässig ist und sich ansonsten in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

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

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei Errichtung des Gebäudes ist im Bereich der Grundstücksgrenze darauf zu achten, dass Bauteile wie Dachrinnen, Ortgänge o. ä. die Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

Die Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim zu errichten oder abzulösen. Die Nutzungsänderung hat keine Stellplatzmehrung zur Folge.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn. 48/14 (Wörthstraße) und 48/21 (Kirchenweg) der Gemarkung Weltenburg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verschiedenes -öffentlich:

Hier wurden keine Sachverhalte vorgetragen

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 19:43 Uhr die 16. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung