

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 10. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.10.2025
Beginn:	17:00 Uhr
Ende	17:20 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				
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA				
Ober, Andreas	Stadtrat				
Pletl jun., Josef	Stadtrat				
Rank, Christian	Stadtrat				
Siller, Walter	Stadtrat				

Protokollführung

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

Verwaltung

Plantsch, Benjamin	Leiter Bauverwaltung
--------------------	----------------------

Stadträte (Gäste)

Fischer, Bernhard	Stadtrat
-------------------	----------

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Entschuldigt
----------------------	-----------------------	--------------

Verwaltung

Rieger, Andrea	Leiterin FB P. & B.	Entschuldigt
----------------	---------------------	--------------

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	-VERSCHOBEN- Antrag auf Baugenehmigung auf Aufbau eines Pultdaches zur Aufnahme einer PV-Anlage und eines überdachten Freisitzes auf einer vorhandenen Doppelgarage mit einer Fläche von je 18 m ² auf dem Grundstück Fl.Nr. 1002/3 der Gemarkung Kelheim (Reichenbacher Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1509/15 der Gemarkung Kelheim (Am Urnenfeld)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 568/4 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 668/11 und Fl.Nr. 672/3 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kranichstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	-VERSCHOBEN- Antrag auf Baugenehmigung auf Energetische Sanierung, Anbau und Änderung des Daches auf den Grundstücken Fl.Nr. 235/1 und Fl.Nr. 236/2 der Gemarkung Kelheim (Donaustraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs - und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 45 (Agri-PV Gut Schwaben); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs..1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 01 "Agri-PV Gut Schwaben"; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

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 der Top 1 und 5 aufgrund fehlender Unterlagen verschoben werden muss. 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 01.09.2025 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	-VERSCHOBEN- Antrag auf Baugenehmigung auf Aufbau eines Pultdaches zur Aufnahme einer PV-Anlage und eines überdachten Freisitzes auf einer vorhandenen Doppelgarage mit einer Fläche von je 18 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 1002/3 der Gemarkung Kelheim (Reichenbacher Straße)
--------------	---

Verschoben in der Sitzung

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 2	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 1509/15 der Gemarkung Kelheim (Am Urnenfeld)
--------------	---

Beschluss-Nr. 179

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1509/15 der Gemarkung Kelheim (Am Urnenfeld) 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 zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Überschreitung der GFZ

lt. BBP ist eine GFZ von 0,6 festgesetzt, geplant ist eine GFZ von 0,8;

Durch die beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt, so dass die Befreiungen befürwortet werden können.

Das geplante Bauvorhaben löst keinen weiteren Stellplatzbedarf aus, da das bestehende Gebäude lediglich saniert und umgebaut, aber keine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird. Die für das bereits lange bestehende Einfamilienhaus erforderlichen Stellplätze sind vorhanden bzw. gelten aufgrund der bereits bestehenden Bebauung als historisch nachgewiesen.

Im Bereich des Baugrundstückes sind laut dem Bebauungsplan Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld-Überarbeitung“ Bodendenkmäler verzeichnet, so dass sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde als auch das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, 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 Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

Im Bereich des Baugrundstückes sind laut dem Bebauungsplan Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld-Überarbeitung“ Bodendenkmäler verzeichnet, so dass sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde als auch das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.

Für das geplante Bauvorhaben sind keine zusätzlichen Stellplätze erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Das geplante Gebäude erhält keine neue Hausnummer.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1568, Fl.Nr. 1509/17 und Fl.Nr. 1509/18 der Gemarkung Kelheim (Straße Am Urnenfeld) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 568/4 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße)
	Beschluss-Nr. 180
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 568/4 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 „Klausen“ vom 16.09.1965 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Dacheindeckung, Dachüberstände
- lt. BBP ist eine Dacheindeckung mit Biberschwanzziegel in braun und Dachüberstände von mind. 16 cm am Ortgang und mind. 50 cm an der Traufe festgesetzt, geplant ist ein exzessives Gründach für eine effektive natürliche Kühlung des Gebäudes und keine Dachüberstände;

- Dachform, Traufhöhe Garage

lt. BBP sind bei den Hauptgebäuden Satteldächer festgesetzt, die Dachform der Garage ist dem Hauptgebäude anzupassen, die max. zulässige Traufhöhe beträgt 2,50 m. Geplant ist bei der Garage ein Flachdach ebenfalls als exzessives Gründach um zusätzlich Regenwasser bei Starkregenereignissen zu drosseln und eine Entlastung des Kanals zu erreichen mit einer Traufhöhe von 2,69 m;

- Dachneigung, Traufhöhe Wohnhaus

lt. BBP ist bei einer Bebauung E + I ein Satteldach mit 25° Dachneigung und eine Traufhöhe von 6,50 m zulässig, geplant ist eine Dachneigung von 15° und 28° und eine Traufhöhe von 6,34 m im Süden und max. 7,19 m im Norden;

- Maß der baulichen Nutzung

lt. BBP ist die Errichtung eines Wohnhauses in Bauweise E + I zulässig, geplant ist ein Gebäude E + I entsprechend dem abgebrochenen Altbestand mit einem zugänglichen Dachgeschoss, nicht ausgebaut;

Durch die geplante Bebauung wird die im BBP festgesetzte GFZ und GRZ nicht überschritten.

Durch die beantragten Befreiungen werden nach Beurteilung der Stadt Kelheim keine Grundzüge der Planung berührt, so dass diese auch im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum und Nachverdichtung auf Innenbereichsflächen vertretbar sind und daher befürwortet werden können.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1965, sind in der Vergangenheit auch bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt worden.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze erforderlich. Es werden gemäß der Bauantragsunterlagen 4 Stellplätze nachgewiesen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Für das Baugrundstück ist bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Ein neues Hausnummernschild wird erforderlichenfalls durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Eigentümer.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 568/60 und Fl.Nr. 194/40 der Gemarkung Affecking (Klausenstraße, ehemalige Bahntrasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses auf den Grundstücken Fl.Nr. 668/11 und Fl.Nr. 672/3 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kranichstraße)
	Beschluss-Nr. 181
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 668/11 und Fl.Nr. 672/3 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kranichstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ vom 24.05.2024 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

- Dachüberstand Vordach
lt. BBP ist für Vordächer eine maximale Tiefe von 3,0 m festgesetzt, geplant ist ein Vordach mit einer Tiefe von 3,40 m;
- Baugrenze
Errichtung der Garage teilweise außerhalb der Baugrenze;

Durch die beantragten Befreiungen werden nach Beurteilung der Stadt Kelheim keine Grundzüge der Planung berührt, so dass die Erteilung der Befreiungen auch im Hinblick

auf die Schaffung von Wohnraum und Nachverdichtung auf Innenbereichsflächen städtebaulich vertretbar ist und befürwortet werden kann.

Der Bereich, in dem das Baugrundstück liegt, ist gemäß dem Bebauungsplan Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ als Altlastenfläche mit der Nr. KEH 4.29 gekennzeichnet. Aus diesem Grund ist das Sachgebiet Staatliches Abfallrecht im Landratsamt Kelheim am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Weiterhin sind die Textlichen Hinweise mit der Nr. 10 zu den Altlasten im Bebauungsplan Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ von den Bauherren zu beachten.

Der Grünordnungsplan ist ebenfalls zu beachten.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze erforderlich. Diese werden gemäß den Bauantragsunterlagen auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht) 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 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 der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Der Bereich, in dem das Baugrundstück liegt, ist gemäß dem Bebauungsplan Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ als Altlastenfläche mit der Nr. 4.29 gekennzeichnet. Aus diesem Grund ist das Sachgebiet Staatliches Abfallrecht im Landratsamt Kelheim am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Weiterhin sind die Textlichen Hinweise mit der Nr. 10 zu den Altlasten im Bebauungsplan Nr. 81 „Geier-Eulenstraße-Überarbeitung“ von den Bauherren zu beachten.

Der Grünordnungsplan ist ebenfalls zu beachten.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Das geplante Gebäude erhält eine neue Hausnummer.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Eigentümer.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 668/12 und Fl.Nr. 672/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kranichstraße, Rennweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5	-VERSCHOBEN- Antrag auf Baugenehmigung auf Energetische Sanierung, Anbau und Änderung des Daches auf den Grundstücken Fl.Nr. 235/1 und Fl.Nr. 236/2 der Gemarkung Kelheim (Donaustraße)
	<u>Verschoben in der Sitzung</u>

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs - und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 45 (Agri-PV Gut Schwaben); Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs..1 BauGB
	Beschluss-Nr. 182
	<u>Vorberatungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.08.2024 beantragt die Next2Sun Projekt GmbH, Franz-Meguina-Straße 10a, 66763 Dillingen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „SO Landwirtschaft Gut Schwaben“ durch ein Deckblatt 01 und die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt zur Schaffung einer Agri PV Freiflächenanlage „Agri-PV Gut Schwaben“.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von einer Fläche 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 Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage geschaffen werden. Die Fortschreibung erfolgt mittels Deckblatt Nr. 45 Der Antragsteller hat sich über privatrechtliche Verträge die Erschließung und den langfristigen Betrieb der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert.

Sämtliche Kosten, die in Verbindung mit der Änderung der Bauleitplanung anfallen, werden dem Vorhabenträger der Next2Sun Projekt GmbH, Franz-Meguina-Straße 10a,

66763 Dillingen übernommen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro KomPlan beauftragt.

Zur Regelung der weiteren Details ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger der Next2Sun Projekt GmbH, Franz-Meguini-Straße 10a, 66763 Dillingen ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag, in Verbindung mit der parallelen Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben“, Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben“ 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.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt die Aufstellung des Deckblattes Nr. 45 (Agri-PV Gut Schwaben) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3840/2 und Fl.Nr. 3840/3 jeweils der Gemarkung Stausacker.

Das Plangebiet, das nördlich der Straße Schwaben und dem Anwesen Gut Schwaben liegt, wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/2 und Fl.Nr. 3840/3 der Gemarkung Stausacker

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/2 der Gemarkung Stausacker

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/2 der Gemarkung Stausacker

Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/2 der Gemarkung Stausacker

Mit der Aufstellung des Deckblattes Nr. 45 (Agri-PV Gut Schwaben) zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen.

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

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet erneuerbare Energien (SO)“ nach § 11 BauNVO zur Schaffung einer Freiflächenphotovoltaikanlage ausgewiesen.

Mit der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 45 (Agri-PV Gut Schwaben), wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 119 „SO-Landwirtschaft Gut Schwaben“, Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben“ erfolgt im Parallelverfahren. In Verbindung mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist von Seiten der Stadt Kelheim mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag/Städtebaulicher Vertrag abzuschließen. In diesem Vertrag werden alle Details zum Vorhaben und zu dessen Erschließung geregelt.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom Antragsteller, der Next2Sun Projekt GmbH, Franz-Meguini-Straße 10a, 66763 Dillingen übernommen.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

-Intern Lageplan Geltungsbereich

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 7	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Nr. 119 SO Landwirtschaft Gut Schwaben durch ein vorhabenbezogenes Deckblatt Nr. 01 "Agri-PV Gut Schwaben"; Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
	Beschluss-Nr. 183
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.08.2024 beantragt die Next2Sun Projekt GmbH, Franz-Meguini-Straße 10a, 66763 Dillingen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 119 „SO Landwirtschaft Gut Schwaben“ durch ein Deckblatt und die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt zur Schaffung einer Agri PV Freiflächenanlage „Agri-PV Gut Schwaben“.

Hintergrund des Antrages auf Bebauungsplanänderung sind das aktuell gültige Erneuerbare-Energie-Gesetz (EEG), trat am 01.01.2021 in Kraft, nebst den partiellen Änderungen des EEG 2023, die bereits zum 30.07.2023 in Kraft getreten sind. Es regelt die vorrangige Abnahme, Übertragung, Verteilung und Vergütung von ausschließlich aus erneuerbaren Energiequellen gewonnenen Stroms durch die Netzbetreiber sowie den bundesweiten Ausgleich des abgenommenen und vergüteten Stroms.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche die Flurstücke Fl.Nr. 3840/3 und Fl.Nr. 3840/2 der Gemarkung Stausacker. Der Antragsteller hat sich über privatrechtliche Verträge die Erschließung und den langfristigen Betrieb der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesichert. Derzeit ist die Fläche als Hühnerauslauf von der Bavaria Ei GmbH genutzt.

Auf dem Plangelände soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage mit einer Leistung von bis zu 9,0 MWp entstehen. Die Anlage dient der Erzeugung von Strom aus Sonnenlicht durch sogenannte bifaciale Glas – Glas Module, die beidseitig aktiv sind.

Bei diesem innovativen Anlagenkonzept werden die Module vorzugsweise senkrecht in Nord-Süd-Reihen montiert, so dass die Modulvorder- und Modulrückseiten nach Osten und Westen zeigen.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass die Stadt Kelheim für das geplante Vorhaben einen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufstellt und gleichzeitig den Flächennutzungs- und Landschaftsplan ändert. Das Vorhaben erstreckt sich dabei auf die Flächen unmittelbar angrenzend im Norden der bereits vorhandenen Einrichtungen und Nutzungen des Anwesens Gut Schwaben und soll als Sondernutzung für Freiflächenphotovoltaik fungieren.

Ein Bebauungsplan hat das Ziel, die rechtsverbindlichen und planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit Modulen zur Gewinnung von Solarstrom zu schaffen. Eine Abgrenzung der Bauflächen muss unter Berücksichtigung der landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten sowie der Planungsvorgaben im weiteren Verfahren und in Abstimmung mit der Gemeinde erfolgen. Mögliche erforderliche Ausgleichsflächen wären im weiteren Verfahren zu klären. Neben den Flächen für die Solaranlagen können falls erforderlich, vorzugsweise innerhalb des Plangebietes vollständig oder anteilig, die Flächen für die möglichen Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Da für die Planung auch die Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim geändert werden müssen, ist zeitgleich die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch ein Deckblatt Nr. 45 im Parallelverfahren erforderlich.

Der Vorhabenträger hat sich zur Übernahme der Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes verpflichtet. Für die weitere Regelung der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird zusätzlich ein Durchführungsvertrag geschlossen (§ 12 Abs. 1 BauGB).

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden vom Antragsteller getragen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut beauftragt.

Der Geltungsbereich der Änderung ist dem Lageplan in der Anlage der Beschlussfassung zu entnehmen.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend vorgenannter Sachlage die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 119 „SO Landwirtschaft-Gut Schwaben“, Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben“ nach § 2 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 3840/2 und Fl.Nr. 3840/3 jeweils der Gemarkung Stausacker.

Das Plangebiet, das nördlich der Straße Schwaben und dem Anwesen Gut Schwaben liegt, wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/2 und Fl.Nr. 3840/3 der Gemarkung Stausacker

Im Westen: Westliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/2 der Gemarkung Stausacker

Im Süden: Südliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/2 der Gemarkung Stausacker
Im Osten: Östliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 3840/2 der Gemarkung Stausacker

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 119 „SO Landwirtschaft-Gut Schwaben“, Deckblatt Nr. 01 „Agri-PV Gut Schwaben“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung erneuerbarer Energien, hier einer Agri-Freiflächenphotovoltaikanlage, geschaffen.

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

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 45 erfolgt im Parallelverfahren.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von dem Vorhabenträger der Next2Sun Projekt GmbH, Franz-Meguini-Straße 10a, 66763 Dillingen übernommen. Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, beauftragt.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen:

-Intern Lageplan Geltungsbereich

Verschiedenes -öffentlich:

Es 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 17:26 Uhr die 10. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung