



GEMEINDE FELDKIRCHEN

**NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE
SITZUNG DES GEMEINDERATES**

Sitzungsdatum:	Dienstag, 08.04.2025
Beginn:	19:01 Uhr
Ende:	20:35 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Feldkirchen

ANWESENHEITSLISTE

Erste Bürgermeisterin

Unger, Barbara

Mitglieder des Gemeinderates

Amann, Matthias
Anzenberger, Josef
Boyen, Gerhard
Dietl, Rudolf
Erndl, Claudia
Feldmer, Monika
Fischer, Johann
Kerscher, Herbert
Kettl, Franz
Lehner, Josef
Weichselgartner, Jürgen

Schriftführer

Lischka, Kevin

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Demandt, Matthias, Dr.

-

Hain, Martin

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 17.02.20225
2. Sanierung und Erweiterung der Grundschule Feldkirchen
- 2.1 Mitteilung über die Beendigung des Werkvertrages mit der Obermeier GmbH; Baumeister
- 2.2 Mitteilung über die erfolgte Auftragserteilung an die Firma Schaller Bau GmbH für noch offene Baumeisterarbeiten
- 2.3 Mitteilung über die erfolgte Auftragserteilung für den nochmaligen Neubau der Grundstücksentwässerungsanlage an die Firma Viasto GmbH
- 2.4 Mitteilung über die erfolgte Bestellung von Granitpflaster "Feldkirchner Stein" für die Bauvorhaben Schule und Rathaus
3. Sanierung und Erweiterung des Rathauses Feldkirchen
- 3.1 Auftragsvergabe für die Außenanlagen Pflanzarbeiten
- 3.2 Auftragsvergabe für die Außenanlagen Tiefbau
4. Vollzug der Baugesetze;
Stellungnahme zum Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau einer Fahrzeughalle für Lagerung und Kleinreparaturen auf dem Gewerbegrundstück, Flurnummern 56/30 der Gemarkung Feldkirchen
5. Vollzug der Baugesetze,
Stellungnahme zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Erneuerung eines Gartenzauns auf der Flurnummer 6/19 Gemarkung Mitterharthausen
6. Vollzug der Baugesetze,
Stellungnahme zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines "Tiny Houses" auf der Flurnummer 81/27 Gemarkung Mitterharthausen
7. Vollzug der Baugesetze zur Bauleitplanung;
Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB;
Errichtung einer Freiland-Photovoltaikanlage, FlNr. 843, 850/1 Gmkg. Feldkirchen
8. Mitteilungen
9. Wünsche und Anträge

Erste Bürgermeisterin Barbara Unger eröffnet um 19:01 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift vom 17.02.2025

Die Niederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.02.2025 wurde den Mitgliedern des Gemeinderates mithilfe des automatisierten Ratsinformationsdienstes zur Verfügung gestellt. Der Gemeinderat nimmt somit Kenntnis vom Inhalt der Niederschrift und genehmigt diese vollinhaltlich.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0
GR/20250408/Ö1**

2 Sanierung und Erweiterung der Grundschule Feldkirchen

2.1 Mitteilung über die Beendigung des Werkvertrages mit der Obermeier GmbH; Baumeister

Mitteilung:

Der Werkvertrag mit dem Baumeister, der Firma Obermeier GmbH wurde beendet und sämtliche Zahlungen eingestellt, da der Werkvertrag nicht erfüllt wurde.

Auf das Mängelbeseitigungsschreiben wurde nicht fristgerecht reagiert, es kam generell keine Reaktion auf E-Mails, Telefonanrufe oder Textnachrichten.

Die Baustelle wurde geräumt und augenscheinlich die Arbeiten eingestellt.

Während der Bauphase sind zudem mehrere Mängel und Schäden aufgetreten:

- Überflutung der Turnhalle mit Abwasser aufgrund der zerstörten Abwasserleitung
- Beschädigung des Nachbargrundstücks
- Nässeschäden am Toilettentrakt
- Maßungenauigkeiten am Aufzugschacht
- fehlerhafte Brandschottungen
- fehlerhafte Wand-Decken-Anschlüsse
- vorspringende Betonteile usw.

Zudem hat es ständig Unregelmäßigkeiten gegeben, die Auswirkungen auf den Bauablauf und andere Gewerke hatten. Zuletzt wurden bei der Inspektion der Grundstücksentwässerungsleitungen erhebliche Baumängel festgestellt. Diese sind so gravierend, dass die komplette Entwässerungsanlage erneuert werden muss.

Zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

2.2 Mitteilung über die erfolgte Auftragserteilung an die Firma Schaller Bau GmbH für noch offene Baumeisterarbeiten

Mitteilung:

Am 24.02.2025 wurde ein Einheitspreisvertrag mit der Firma Schaller Bau GmbH, Deggendorf mit einer Vertragssumme i. H. v. 62.066,00 EUR abgeschlossen.

Es handelt sich um Vorbereitende Arbeiten, Baustelleneinrichtung, Abbrucharbeiten/Umbaumaßnahmen, Beton-/Stahlbetonarbeiten und Putzarbeiten.

Ausführungsfristen:

Baubeginn: gemäß Bauzeitplan bzw. nach Absprache

Fertigstellung: gemäß Bauzeitenplan

Durch den Wechsel der Baumeister bzw. der Erteilung des Auftrages an die Schaller Bau GmbH entstehen Mehrkosten i. H. v. 17.290,67 EUR (davon 7.139,44 EUR Regiearbeiten), welche aus der direkten Angebotsgegenüberstellung mit der Obermeier GmbH ersichtlich sind.

Zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

2.3 Mitteilung über die erfolgte Auftragserteilung für den nochmaligen Neubau der Grundstücksentwässerungsanlage an die Firma Viasto GmbH

Mitteilung:

Die Firma Obermeier GmbH hat die Entwässerungsarbeiten für die Schmutz- und Regenwasserleitungen ausgeführt. Im Rahmen einer Kamerabefahrung wurden die Rohrverläufe geprüft, um mögliche Mängel zu identifizieren.

Dabei wurden mehrere schwerwiegende Probleme festgestellt, die eine Nachbesserung erforderlich machen.

Hauptprobleme:

- Fehlendes oder unzureichendes Gefälle, was zu Wasseransammlungen führt.
- Mehrere Senken, in denen sich Schmutz- oder Regenwasser staut.
- Druckstellen und beschädigte Rohrverbindungen in kritischen Bereichen.
- Unklare oder möglicherweise fehlerhafte Kanalanschlüsse.

Die Rohrverlegung sollte ordnungsgemäß und fachgerecht ausgeführt werden, um langfristige Schäden und Funktionsprobleme zu vermeiden. In der aktuellen Ausführung kann nicht sichergestellt werden, dass die Anlage dauerhaft ohne Mängel betrieben werden kann.

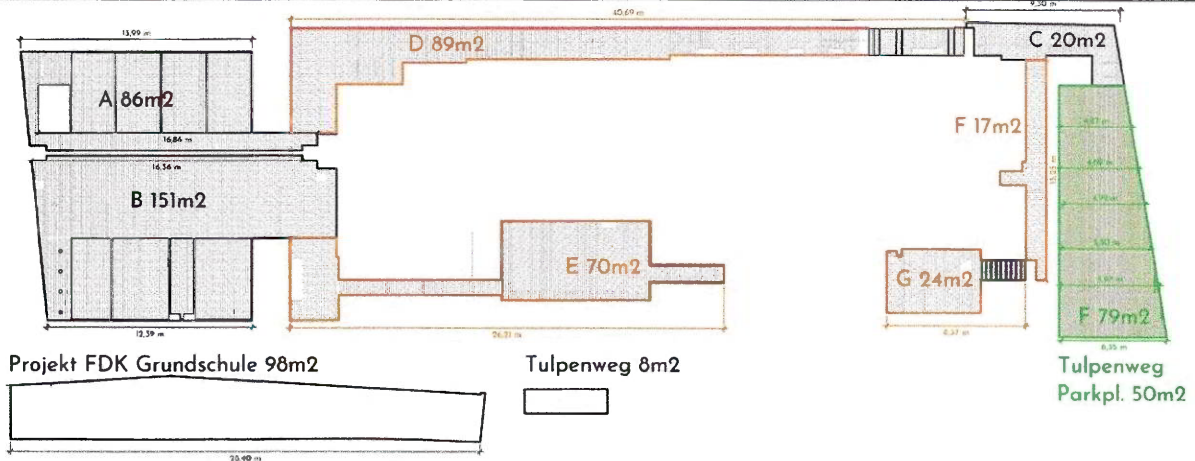
Daher erfolgte die Auftragserteilung zum nochmaligen Neubau der Grundstücksentwässerungsanlage an die Firma Viasto GmbH.

Zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

2.4 Mitteilung über die erfolgte Bestellung von Granitpflaster "Feldkirchner Stein" für die Bauvorhaben Schule und Rathaus

Mitteilung:

Das Angebot der RHG Ostbayern zum Angebotspreis von 120.497,40 EUR für die Pflasterfläche, Pflasterplatten und Bordsteine jeweils in Granit rötlich „Feldkirchner Stein“ für die Bauvorhaben Schule und Rathaus wurde am 01.04.2025 angenommen.



Zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

3 Sanierung und Erweiterung des Rathauses Feldkirchen

3.1 Auftragsvergabe für die Außenanlagen Pflanzarbeiten

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben Rathaus Feldkirchen Außenanlagen Pflanzarbeiten wurde als beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben.

Es wurden 8 Firmen angefragt, von denen sich 3 Firmen auf der Vergabeplattform angemeldet und Vergabeunterlagen angefordert haben.

1 Firma hat abgelehnt und 4 Firmen haben sich nicht angemeldet.

Zur Angebotseröffnung am 03.03.2024 um 11:00 Uhr lagen dem Verhandlungsleiter Angebote von 2 Firmen vor.

Kostenberechnung: 45.159,74 EUR

Bieter:

Wurm Garten + Landschaft GmbH, Mitterfels 23.410,74 EUR
 Garten- und Landschaftsbau Leibl GmbH, Straubing 37.745,13 EUR

Unterschreitung: 21.749,00 EUR

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag für die Außenanlagen Pflanzarbeiten des Rathauses an die Firma Wurm Garten + Landschaft GmbH aus Mitterfels zum Angebotspreis von 23.410,74 EUR zu vergeben. Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt, die Arbeiten in Auftrag zu geben.

Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0
GR/20250408/Ö3.1

3.2 Auftragsvergabe für die Außenanlagen Tiefbau

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben Rathaus Feldkirchen Außenanlagen Tiefbau wurde als beschränkte Ausschreibung ohne Teilnahmewettbewerb ausgeschrieben.

Es wurden 17 Firmen angefragt, von denen sich 7 Firmen auf der Vergabeplattform angemeldet und Vergabeunterlagen angefordert haben.

4 Firmen haben abgelehnt und 6 Firmen haben sich nicht angemeldet.

Zur Angebotseröffnung am 20.03.2024 um 11:00 Uhr lagen dem Verhandlungsleiter Angebote von 3 Firmen vor.

Kostenberechnung: 261.465,61 EUR

Bieter:

Viasto GmbH, Rain	271.077,84 EUR
Garten- und Landschaftsbau Leibl GmbH, Straubing	337.015,38 EUR
Fahrner Bauunternehmung GmbH, Mallersdorf-Pfaffenberg	472.055,27 EUR

Überschreitung: 9.612,23 EUR

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Auftrag für die Außenanlagen Tiefbau des Rathauses an die Firma VIASTO GmbH aus Rain zum Angebotspreis von 271.077,84 EUR zu vergeben. Die Erste Bürgermeisterin wird ermächtigt, die Arbeiten in Auftrag zu geben.

**Einstimmig beschlossen Ja 12 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0
GR/20250408/Ö3.2**

4 Vollzug der Baugesetze; Stellungnahme zum Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau einer Fahrzeughalle für Lagerung und Kleinreparaturen auf dem Gewerbegrundstück, Flurnummern 56/30 der Gemarkung Feldkirchen

Sachverhalt:

Am 25.03.2025 wurde die Gemeindeverwaltung Feldkirchen von der unteren Bauaufsichtsbehörde über den Antrag auf Baugenehmigung für den Anbau einer Fahrzeughalle für Lagerung und Kleinreparaturen auf dem Gewerbegrundstück, Flurnummer 56/30 der Gemarkung Feldkirchen informiert und um Stellungnahme nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) gebeten.



Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten oder einfachen Bebauungsplans, jedoch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit beurteilt sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB. Demzufolge ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Diese nähere Umgebung ist als faktisches Mischgebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO) einzustufen. Gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind in einem Mischgebiet zwar "sonstige Gewerbebetriebe" grundsätzlich zulässig, allerdings steht dies gem. der Zweckbestimmung eines Mischgebiets in § 6 Abs. 1 BauNVO unter dem Vorbehalt, dass es sich um Gewerbebetriebe handelt, "die das Wohnen nicht wesentlich stören".

Eine allein typisierende Betrachtungsweise führt nicht weiter, wenn der konkrete Betrieb zu einer Branche gehört, bei der die üblichen Betriebsformen hinsichtlich des Störgrads vom nicht wesentlich störenden bis zum störenden oder gar bis zum erheblich belästigenden Betrieb reichen. Zu derartigen Betrieben zählen auch Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten, da diese eine Bandbreite vom eingeschränkten Ein-Mann-Betrieb bis zum Großbetrieb aufweisen können. Es gibt einerseits Kraftfahrzeug-Werkstätten, in denen ausschließlich nicht störende Arbeiten (z.B. Elektroreparaturen, Reifenreparaturen, Achsvermessungen, Wartungsarbeiten), und andererseits solche, in denen auch geräuschintensive und daher stark störende Arbeiten (so z.B. Karosserie-Reparaturarbeiten) ausgeführt werden. Abzustellen ist daher im jeweiligen Einzelfall auf den konkreten Typ der Werkstätte, der wegen des unterschiedlichen Störgrades der Arbeiten, die durchgeführt werden, entweder den "sonstigen (nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben" oder den wesentlich störenden und damit im Mischgebiet unzulässigen Vorhaben zuzurechnen sein kann. (BayVGh, U.v. 27.9.2021 - 15 B 20.828 - juris, Rn. 39.)

Das Landratsamt Straubing-Bogen als Baugenehmigungsbehörde beurteilte in einem Telefongespräch vom 08.04.2025 die Wirkung der Erweiterung der Fahrzeughalle als nicht störend.

Beschluss:

Mit dem Bauvorhaben besteht grundsätzlich Einverständnis.

Das erforderliche gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO wird hiermit erteilt.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 0 Anwesend 11 Persönlich beteiligt 1
GR/20250408/Ö4

5 Vollzug der Baugesetze, Stellungnahme zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Erneuerung eines Gartenzauns auf der Flurnummer 6/19 Gemarkung Mitterharthausen

Sachverhalt:

Am 12.02.2025 ist bei der Gemeindeverwaltung Feldkirchen ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ zur Errichtung eines Doppeldrahtzaunes mit Sichtschutzstreifen mit einer Höhe von 1,90 m auf dem Grundstück „Ziehbrückenweg 16“, Flurnummer 6/19 der Gemarkung Mitterharthausen eingegangen.

Grundsätzlich ist jedes Bauvorhaben nach Art. 55 Abs. 1 BayBO i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO genehmigungspflichtig. Jedoch ist das beabsichtigte Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 a BayBO

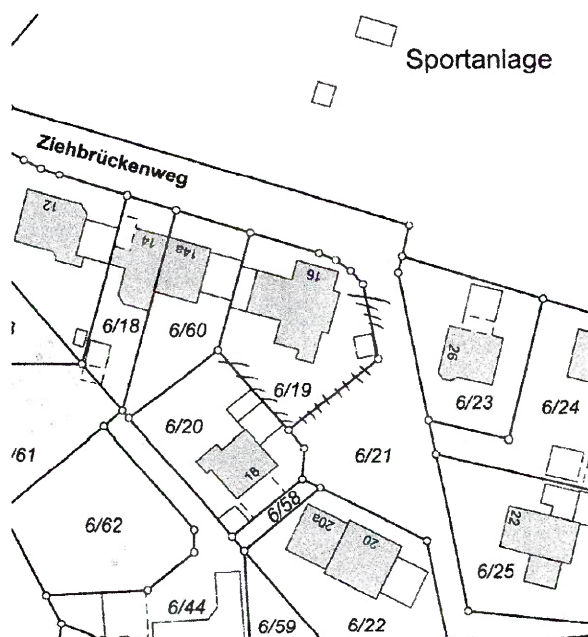
verfahrensfrei zu behandeln, da es sich um eine Einfriedung mit Sichtschutz bis zu 2 m Höhe handelt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ in Höhe und Material der Einfriedung nicht eingehalten werden, beantragt der Bauherr die isolierte Befreiung von folgender Festsetzung des Bebauungsplanes:

Auszug Festsetzungs-Nr. 2.6 vom B-Plan „Am Sportplatz“

Straßenseitig: sockellose senkrechte Holzlattenzäune,
Zaunhöhe max. 1,20 m

Gartenseitig: wie vor. Zusätzlich sockellose Maschendrahtzäune,
Höhe max. 1,20 m

Es wird beantragt, dass der Gartenzaun eine Höhe von bis zu 1,90 m besitzen kann (mit Sockel) und das Material aus WPC o.ä. bestehen kann. Dieser näher definierte Doppeldrahtzaun mit Sichtschutzstreifen soll zur Erschließungsstraße und zum Nachbargrundstück „Ziehbrückenweg 18“ errichtet werden. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt. Begründet wird der Antrag dahingehend, dass die Antragsteller einen größeren Hund besitzen, und dieser den bestehenden straßenseitigen Maschendrahtzaun bereits überspringt.



Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die „Grundzüge der Planung“ sind das planerische Leitbild der Gemeinde, das durch die Festsetzungen gezeichnet wird. Hiernach soll ein Gebiet geschaffen werden, in dem Wohnen in einer offenen Bauweise mit Licht- und Luftkorridoren ermöglicht wird. Die Beschränkung der Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m fördert die Offenheit des Baugebiets. Das Leben soll nicht in versteckter Anonymität stattfinden, sondern in nachbarschaftlich verbundener Art.

Dieser in den Festsetzungen objektiv sichtbare Wille stellt die Grundzüge der Planung dar. Eine Befreiung von der Einfriedungsfestsetzung hat eine Vorbildfunktion zur Folge, da dies zur Nachahmung einlädt.

Die Befreiung ist „städtebaulich vertretbar“, wenn das Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Eine städtebauliche Vertretbarkeit ist regelmäßig nicht gegeben, wenn die Gründe, die für ihre Befreiung streiten, für (nahezu) jedes andere Vorhaben im Plangebiet in gleicher Weise gegeben sind.

Mit der beantragten Höhe von 1,90 m erhält der Zaun die Schutzfunktion auf unerwünschte Einsicht. Doch gerade wegen der Sprunghöhe des Hundes soll der Zaun auf 1,90 m Höhe errichtet werden, da dieser das Ausbrechen des Hundes schwieriger machen soll.

Ein Antrag auf isolierte Befreiung bezüglich der Höhe der Einfriedung wegen Hundehaltung könne auf jeden im Baugebiet zutreffen. Der Hundehalter habe jedoch eigenverantwortlich dafür zu sorgen, dass die Hunde das Grundstück nicht unbeobachtet verlassen könnten. Sicherheitsrechtliche Aspekte, wie z.B. der Schutz der Passanten auf der öffentlichen Straße wegen des Aggressionsverhaltens der Hunde könnten nicht vorgeschoben werden und seien in der Folge auch baurechtlich nicht zu berücksichtigen. Eine unbillige Härte bei Errichtung einer Zaunanlage von 1,20 m sei nicht gegeben.

Jeder Hundehalter müsse vor der Anschaffung entsprechender Hunde klären, ob sich sein Grundstück für das Halten solcher Hunde überhaupt eigne und er selbst in der Lage sei, einen solchen Hund zu halten und ob ggf. Gefahren für die Allgemeinheit entstehen könnten. Es handele sich hierbei um keinen Sachverhalt, welcher baurechtlich zu lösen wäre.

Das Einbringen von WPC Sichtschutzstreifen in den Stabmattenzaun hat zudem nichts mit dem vermeintlichen Überspringen des Hundes zu tun. Die Sichtschutzstreifen führen zu einer optischen Einmauerung des Grundstücks und isolieren dieses aus der baulichen Zusammensetzung. Gerade ein zu Ende gedachter 1,90 Meter hoher Zaun gefüllt mit Sichtschutzstreifen führt zu einer optischen Mauer welche die Grundzüge der Planung erheblich stören.

Die Festsetzung zur Höhe der Einfriedung von 1,20 m lasse eine planerische Grundkonzeption erkennen. Es solle eine sog. Einbunkerung von Grundstücken verhindert werden. Die Festsetzung ziele auf eine einsehbare Bauweise ab, indem die auf den Grundstücken jeweils errichteten baulichen Anlagen (vor allem straßenseits) einsehbar blieben und damit ein gut durchlüftetes Baugebiet sichergestellt werde.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Sportplatz“ zur Neuerrichtung eines Doppeldrahtzaunes mit Sichtschutzstreifen auf dem Grundstück Ziehbrückenweg 16, Flurnummer 6/17 der Gemarkung Mitterharthausen zu.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 12 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0
GR/20250408/Ö5

Nach ausführlicher Beratung über Wirkung und Erscheinung entsprechender Einfriedungen kam im Gemeinderat der Konsens zustande, dass bei Einfriedungen, welche eine straßenseitige Gesamthöhe von 1,40 m, einer gartenseitigen Einfriedung, also im rückwärtigen Bereich, mit einer Gesamthöhe von bis zu 1,80 m die Grundzüge der Planung nicht gefährden. Entscheidend ist dabei, dass in den Stabmatten keine Sichtschutzelemente verbaut sein dürfen. Für künftige derartige Anträge auf Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans WA "Am Sportplatz" wird der Verwaltung die Erlaubnis erteilt, als laufende Angelegenheit die Befreiung zu erteilen.

6 Vollzug der Baugesetze, **Stellungnahme zum Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung eines** **"Tiny Houses" auf der Flurnummer 81/27 Gemarkung Mitterharthausen**

Sachverhalt:

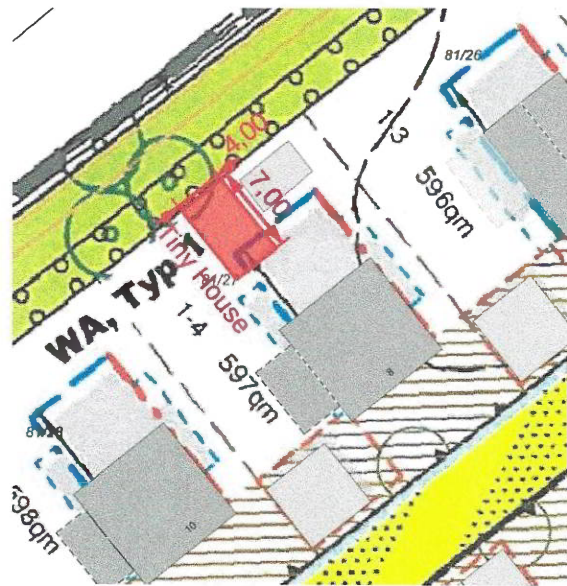
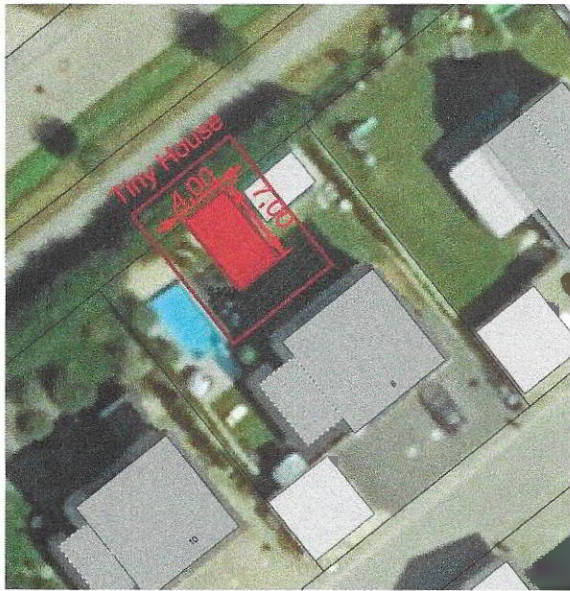
Am 19.03.2025 ist bei der Gemeindeverwaltung Feldkirchen ein Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Winkelbreite I“ zur Errichtung eines Tiny-Houses auf dem Grundstück „Am Froniberg 8“, Flurnummer 81/27 der Gemarkung Mitterharthausen eingegangen.

Grundsätzlich ist jedes Bauvorhaben nach Art. 55 Abs. 1 BayBO i. V. m. Art. 2 Abs. 1 Satz 4 BayBO genehmigungspflichtig. Jedoch ist das beabsichtigte Bauvorhaben gemäß Art. 57 Abs. 1 Nr. 1 a BayBO verfahrensfrei zu behandeln, da es sich um Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt unter 75 m³ handelt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Winkelbreite I“ nicht eingehalten werden, beantragt der Bauherr die isolierte Befreiung von folgender Festsetzung des Bebauungsplanes:

T1.1 und T2.1.1 Zulässige Grundfläche: max. 130 qm
-> wird durch das Bauvorhaben überschritten

T1.4 in Verbindung mit 6.1 und 1.1: Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude. Nebengebäude auch innerhalb der nach 1.1 festgesetzte überbaubare Baugrenze
-> Bauvorhaben liegt außerhalb der Baugrenze

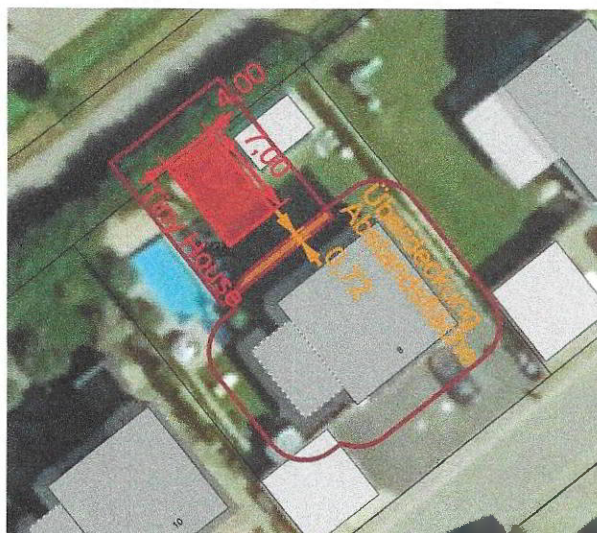
Es wird beantragt, dass ein Tiny-House mit den Maßen 7m x 4m 2,65 m (=74,2 m³) im Garten errichtet werden kann. Es liegen keine Nachbarschaftsunterschriften vor. Begründet wird der Antrag dahingehend, dass das Tinyhouse als Wohnraum für ihren Sohn genutzt werden soll.



Von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, oder die Durchführung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Berechnung Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 130 qm:

- Bestandsgebäude: 107 qm
- Garage: 36 qm
- Gartenhaus: 15 qm
- TinyHouse: 28 qm
- Gesamtgrundfläche = 186 qm**



Der Bauherr beantragte zudem bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eine isolierte Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 6 BayBO). Grundsätzlich dürfen sich Abstandsflächen nicht überdecken (§ 6 Abs. 3 Satz 1 BayBO). Durch die geplante Errichtung des Tinyhouses würde sich die Abstandsfläche mit der Abstandsfläche des Bestandshauses um ca. 0,72 m überdecken. Die Zulassung der isolierten Abweichung ist Voraussetzung für die Bauausführung, also eine Art Baugenehmigung.

Beschluss:

Mit dem Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Winkelbreite I“, zur Errichtung eines Tiny-Houses auf dem Grundstück Am Froniberg 8, Flurnummer 81/27 der Gemarkung Mitterharthausen besteht Einverständnis.

Einstimmig abgelehnt Ja 0 Nein 12 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0
GR/20250408/Ö6

7 Vollzug der Baugesetze zur Bauleitplanung; Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB; Errichtung einer Freiland-Photovoltaikanlage, FINr. 843, 850/1 Gmkg. Feldkirchen

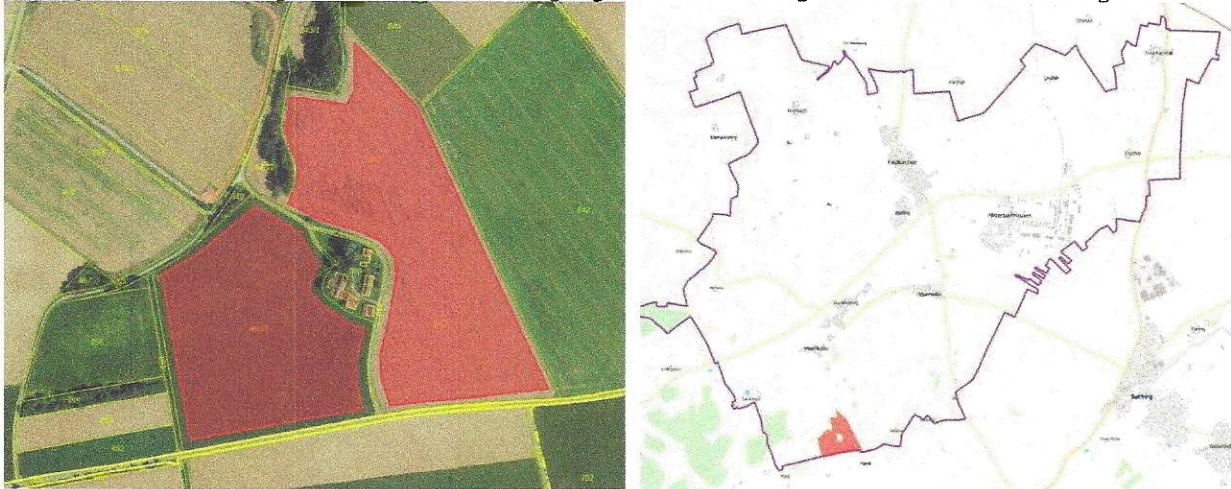
Sachverhalt:

Der Vorhabensträger - Firma LT Engineering GmbH - beantragt am 31.03.2025 gem. § 12 Abs. 2 BauGB die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren inkl. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Mit der Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie geschaffen werden.

Der Solarpark soll auf folgende Flächen realisiert werden:

- Flurstück: 850/1, Gemarkung: Feldkirchen
- Flurstück: 843, Gemarkung: Feldkirchen

Der Eigentümer beantragte ebenso die Genehmigung für die Errichtung eine Freiflächensolaranlage.



Die zu beplanende Fläche ist bauplanungsrechtlich gegenwärtig dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erfordert daher zum einen eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Für das Gebiet der Gemeinde Feldkirchen besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 22.05.2014. Der Bereich, auf den sich der Antrag bezieht, ist im Flächennutzungsplan als Ackerfläche ausgewiesen. Die Fläche soll gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO als „Fläche für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien“ dargestellt werden.

Bei der Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage handelt es sich um ein konkretes Vorhaben, dessen Zulässigkeit über eine angemessene Regelungsdichte begründet werden soll. Auf Grund dessen soll die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 2 BauGB erfolgen. Im Gegensatz zu einem „klassischen“ Angebotsbebauungsplan besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus mehreren Elementen. Wesentliche Bestandteile sind

- der Vorhaben- und Erschließungsplan, der vom Vorhabenträger erstellt wird,
- die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und
- der Durchführungsvertrag.

Zudem wird ein Vertrag zur finanziellen Beteiligung von Kommunen an Freiflächenanlagen gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 EEG 2023 (Neuanlagen) i. H. von 0,2 Cent pro Kilowattstunde nach Beschluss des Bebauungsplanes vereinbart.

Daneben wird eine Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Feldkirchen und dem Vertragspartner geschlossen. Die Erstellung der erforderlichen Unterlagen wird dabei an den Vorhabenträger „Firma LT Engineering GmbH“ aus Straßkirchen übertragen, der wiederum ein örtliches Landschaftsarchitekturbüro mit der Ausarbeitung der Unterlagen beauftragen wird.

Projektfläche

- Wegetrasse aktuell geplant Richtung Aiterhofen über „Kreisverkehr Ehethal“
- Die überbaute Fläche ist für den Lehmbau nicht geeignet.

Auf der Planungsfläche lassen sich insgesamt rund 14 MWp installierte Leistung errichten, womit jährlich rund 16,1 Mio. kWh umweltfreundlicher Sonnenstrom regional und dezentral erzeugt werden kann.

Die Stromeinspeisung ist in das Mittelspannungsnetz der Firma Bayernwerk vorgesehen. Der nächstgelegene Einspeisepunkt würde in Aiterhofen liegen. Mit Vorlage des Aufstellungsbeschlusses wird ein aktualisierter Standort der Firma Bayernwerk festgelegt.

Eine mögliche Direktversorgung des Wohnparks Mitterharthausen als Wärmetopf ist denkbar.

Rahmenbedingungen

- Verfahrensdauer nicht unter 2 Jahren
- Fläche liegt auf Nordhang mit ca. 8,4 ha
- Umspannwerk wird benötigt, inkl. Batteriespeicher
- Bürgerbeteiligungsmodelle erst ab gewisser Größe möglich und sinnvoll durch die Plattform „Crowdfunding GmbH“. Investor entscheidet über Bürgerbeteiligung
- Gründung gemeinsamer Betreibergesellschaft, bestehend aus Eigentümer, Gemeinde und Beteiligte
- Ausgleichsflächen werden um die Hofstelle geschaffen
- Die Rückbaupflichtung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln
Dauer beschränkt sich auf 30 Jahre mit Bürgschaft
- Vertrag zur finanziellen Beteiligung von Kommunen an Freiflächenanlagen wird geschlossen

Die Verwaltung empfiehlt auf Grund der obenstehenden Ausführungen, dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes zuzustimmen.

Der Antragsteller hat die für einen Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlichen Informationen (Grundstücksverfügbarkeit, Bankbürgschaft des Vorhabenträgers, Planungsbüro, Vorhabenentwurf) zeitnah vorzulegen.

Beschluss:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat beschließt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren für die Flächen
Flurstück: 850/1, Gemarkung: Feldkirchen
Flurstück: 843, Gemarkung: Feldkirchen
welche im beiliegenden Lageplan entsprechend gekennzeichnet sind.

Zudem beschließt der Gemeinderat für den o. g. Geltungsbereich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für den im beigefügten Lageplan gekennzeichneten Bereich.

Es ist beabsichtigt in dem Gebiet ein „Sondergebiet (SO)“ gemäß § 11 BauNVO festzusetzen. Das Sondergebiet ist als „Freifläche Photovoltaik“ darzustellen (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).

Mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage kann das Ziel von Bund und Land unterstützt werden, den Anteil der Erneuerbaren Energien bei der zukünftigen Energiebereitstellung deutlich auszubauen und hierdurch den CO₂-Ausstoß zu verringern.

Einstimmig beschlossen Ja 11 Nein 1 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0
GR/20250408/Ö7

8 Mitteilungen

Die Erste Bürgermeisterin gibt einen Überblick über die Straßensanierungsarbeiten im Gemeindegebiet bekannt, die aktuell in Eigenregie vom Bauhof erledigt werden:

- Packstation Mitterharthausen Teearbeiten
- Hirschkofen Durchlassquerung Teearbeiten
- Gundhöring Kurve Ortseingang Rasengittersteine
- Hierlbach Trompete Teearbeiten und Rasengittersteine
- Oberharthausen Teearbeiten

Zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

9 Wünsche und Anträge

Es werden keine Wünsche und Anträge vorgetragen.

Zur Kenntnis genommen Ja 0 Nein 0 Anwesend 12 Persönlich beteiligt 0

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Barbara Unger um 20:35 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.


Barbara Unger
Erste Bürgermeisterin




Kevin Lischka
Schriftführung