

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 2. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 09.02.2026  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 18:20 Uhr (Ende öffentlicher Teil)  
Ort: im Ettnerhaus 2. OG  
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

---

## ANWESENHEITSLISTE

### Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

### Ausschussmitglieder

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Rank, Christian	Stadtrat	Entschuldigt bei Beschluss-Nr. 38 G
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Vertretung für Herrn Claus Hackel- sperger
Schwindl, Heribert	Stadtrat	Vertretung für Herrn Dennis Dier- meier
Siller, Walter	Stadtrat	

### Protokollführung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter

### Stadträte (Gäste)

Fischer, Bernhard	Stadtrat	
Flotzinger, Florian	Stadtrat	Anwesend bei Beschluss-Nr. 12
Köglmeier-Pollmann, Adriane	Stadträtin	Anwesend bis Beschluss-Nr. 37

### Abwesende Personen

### Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Entschuldigt
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Entschuldigt

### Verwaltung

Plantsch, Benjamin	Leiter Bauverwaltung	Entschuldigt
Rieger, Andrea	Leiterin FB P. & B.	Entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

<b>1</b>	Information zum geplanten Gewerbegebiet Affecking	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
<b>2</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses in 93309 Kelheim auf dem Grundstück Fl.Nr. 2064 der Gemarkung Kelheim (Johann-Mayr-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>3</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Tageseinrichtung für Kinder auf den Grundstücken Fl.Nr. 505 und Fl.Nr. 505/2 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>4</b>	Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines Einfamilienhauses, Anbau eines Treppenhauses und Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1540/4 der Gemarkung Kelheim (Franz-Pfaffenberger-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>5</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3"; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; b) Satzungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
<b>5.1</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
<b>5.2</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

---

**5.3** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bau-  
leitplanung;  
Stellungnahme Regionaler Planungsverband Region 11 Regens-  
burg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**5.4** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bau-  
leitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Bauplanungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**5.5** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bau-  
leitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Bodenschutzrecht/  
Altlasten

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**5.6** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bau-  
leitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Städtebau

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**5.7** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bau-  
leitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**5.8** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bau-  
leitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Naturschutz und  
Landschaftspflege

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**5.9** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bau-  
leitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Kreisstraßenverwal-  
tung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**5.10** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bau-  
leitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Straßenverkehrs-  
recht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**5.11** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bau-  
leitplanung;  
Stellungnahme Regierung von Niederbayern - Höhere Landes-  
planung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**5.12** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der  
Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3  
Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bau-  
leitplanung;  
Satzungsbeschluss

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

<b>6</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);  a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  b) Feststellungsbeschluss</p>	Überschrift
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.1</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);  Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;</p>	Vorberatung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.2</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);  Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH</p>	Vorberatung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.3</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);  Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  Stellungnahme Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg</p>	Vorberatung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		
<b>6.4</b>	<p>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);  Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abteilung Bodenschutzrecht/ Altlasten</p>	Vorberatung
Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung		

<b>6.5</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Immissionsschutz	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
<b>6.6</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; Feststellungsbeschluss;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
<b>7</b>	Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des östlichen Teiles der Erschließungsstraße "Auf der Röthe" im Bebauungsplangebiet Nr. 88 "Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>8</b>	Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Erschließungsstraße "Geschwister-Hallermeier-Straße" im Bebauungsplangebiet Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 05, als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>9</b>	Vollzug des Bayer. Straße- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des westlichen Teiles der Erschließungsstraße "Weinstraße" im Bebauungsplangebiet Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 05 als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>10</b>	Beantragte Baumfällung im Bereich Wilhelmstraße, OT Affecking	
	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 12.01.2026 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 9 zu 0 Stimmen.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

### **TOP 1 Information zum geplanten Gewerbegebiet Affecking**

Beschluss-Nr. 12

#### **Kenntnisnahme:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

#### **Sachverhalt:**

Information durch Herrn Weichenhain von der IBS Objekterrichtung GmbH & Co.KG zum geplanten Gewerbegebiet Affecking (VFL-Gelände).

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt von den Ausführungen Kenntnis.

**TOP 2      Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses in 93309 Kelheim auf dem Grundstück Fl.Nr. 2064 der Gemarkung Kelheim (Johann-Mayr-Straße)**

Beschluss-Nr. 13

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9    Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Mehrfamilienhauses in 93309 Kelheim auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 2064 der Gemarkung Kelheim (Johann-Mayr-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das geplante Bauvorhaben wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim bereits in seiner Sitzung am 05.05.2025 behandelt und das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt. Im Laufe des Baugenehmigungsverfahrens hat der Antragsteller jedoch den Antrag zurückgenommen und ihn nun mit geringfügigen Planungsänderungen (z. B. Anordnung der Stellplätze und der Fenster, Änderung der Lage des Spielplatzes auf dem Grundstück, Änderung der Dachterrasse von Süden nach Westen) neu eingereicht.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 68 „Mitterfeld-Kanalstraße“ vom 09.06.1989 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

- Traufhöhe talseitig  
It. BBP ist eine Traufhöhe von max. 6,50 m zulässig, geplant ist eine Traufhöhe von max. 6,91 m;
- Maß der baulichen Nutzung  
It. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von II ohne Kniestock zulässig, geplant ist II+D mit einem Kniestock von 95 cm;
- It. BBP i. V. m. der BauNVO ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 zulässig; Nachdem gemäß der Baunutzungsverordnung eine Erhöhung der GRZ um 50% für Stellplätze, Zufahren usw. zulässig ist, ist eine GRZ von 0,6 anzusetzen. Geplant ist eine GRZ von 0,78 und eine GFZ von 0,95
- Überschreitung der Baugrenze  
Die Baugrenze wird in Richtung Osten mit ca. 1/3 des Hauses überschritten
- Dachüberstand am Ortgang  
It. BBP ist ein Dachüberstand am Ortgang von 0,3 zulässig, geplant ist 0,4

- Seitenverhältnis

Lt. BBP soll das Seitenverhältnis 1:1,4 betragen, geplant ist 1:1,28

Den beantragten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Überschreitung Baugrenze, Maß der baulichen Nutzung II+D, Überschreitung der Traufhöhe durch Kniestock, Überschreitung GRZ und GFZ, Dachüberstand, Seitenverhältnis) wurde vom Bauausschuss bereits in seiner Sitzung am 05.05.2025 das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Die beantragten Befreiungen werden wie bereits bei der erstmaligen Antragstellung in Summe noch als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden. Im Hinblick auf den dringenden Bedarf zur Schaffung von Wohnraum wird das geplante Bauvorhaben als noch im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 10 Stellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 12 Stellplätze nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Vom Antragsteller wird auf dem Baugrundstück ein Spielplatz mit ca. 60 m<sup>2</sup> Fläche angelegt. Die Größe des Spielplatzes entspricht den Anforderungen der Spielplatzsatzung der Stadt Kelheim.

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 nach Beurteilung der Stadt Kelheim 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 5,00 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.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Der Spielplatz ist spätestens nach Abschluss der Bauarbeiten auf dem Baugrundstück anzulegen.

Für das geplante Bauvorhaben ist bereits eine Hausnummer vergeben. Die Notwendigkeit der Beschaffung eines neuen Hausnummernschildes ist durch die Verwaltung zu prüfen.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 2062/4 der Gemarkung Kelheim (Johann-Mayr-Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 3</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Tageseinrichtung für Kinder auf den Grundstücken Fl.Nr. 505 und Fl.Nr. 505/2 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße)</b>
<b>Beschluss-Nr. 14</b>	
<b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9    Dagegen: 0</b>	

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur Nutzungsänderung einer Gewerbeeinheit in eine Tageseinrichtung für Kinder auf den Grundstücken Fl. Nr. 505 und Fl.Nr. 505/2 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 63 „Aumühlweg-Westtangente“ vom 23.01.1990 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 entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Aumühlweg-Westtangente“.

Für die baurechtliche genehmigte Gewerbenutzung GE 4 waren nach der alten Stellplatzsatzung 8 Stellplätze nachzuweisen. Für die neue Nutzung als Tageseinrichtung für 40 Kinder sind 4 Stellplätze (2 Stellplätze je 30 Kinder) nachzuweisen. Für die neue Nutzung entsteht somit kein Stellplatzmehrbedarf. Insgesamt sind für das gesamte Wohn- und Geschäftshaus nach der alten Stellplatzsatzung 86 Stellplatzsatzung nachzuweisen, nach der neuen Stellplatzsatzung sind noch 71 Stellplätze nachzuweisen. Vom Bauherrn wurden jedoch tatsächlich 102 Stellplätze, und somit wesentlich mehr als gemäß den Stellplatzvorschriften erforderlich, errichtet. Für die beantragte Nutzungsänderung sind die Stellplatzvorschriften somit erfüllt.

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 teilweise vor.

### **Beschluss:**

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

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.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Für das geplante Bauvorhaben ist bereits eine Hausnummer vergeben.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 474/3 und Fl.Nr. 511 der Gemarkung Kelheim (Alleestraße, Hienheimer Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines Einfamilienhauses, Anbau eines Treppenhauses und Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1540/4 der Gemarkung Kelheim (Franz-Pfaffenberger-Straße)</b>
<b>Beschluss-Nr. 15</b>	
<b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9    Dagegen: 0</b>	

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau eines Einfamilienhauses, Anbau eines Treppenhauses und Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1540/4 der Gemarkung Kelheim (Franz-Paffenberger-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 „Südwestliches Altmühlfeld-Überarbeitung“ vom 06.06.2017 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

- Dachform

It. BBP sind als Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach zulässig, geplant ist die Ausführung des Treppenanbaues mit einem Flachdach;

Durch die beantragte Befreiung werden nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt, so dass die Erteilung der Befreiung als vertretbar beurteilt wird.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze in der neu geplanten Doppelgarage nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

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 nach Beurteilung der Stadt Kelheim 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.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Für das geplante Bauvorhaben ist bereits eine Hausnummer vergeben.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1397/3 der Gemarkung Kelheim (Franz-Pfaffenberger-Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

<b>TOP 5</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3"; a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitpla- nung; b) Satzungsbeschluss</b>
	Überschrift
	<u>Überschrift</u>

**Sachverhalt:**

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

**Beschluss:**

---

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

<b>TOP 5.1</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä- ger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;</b>
	Beschluss-Nr. 16
	<b><u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 9    Dagegen: 0</b>

**Sachverhalt:**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ mit Begründung und Umweltbericht vom 17.05.2021 lag in der Zeit vom 29.04.2025 bis einschließlich 03.06.2025 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus und dieser wurde zusätzlich auf der Homepage der Stadt Kelheim online gestellt.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3 mit Begründung und Umweltbericht vom 17.05.2021 wurde mit Bekanntmachung vom 17.04.2025 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten und gegebenenfalls eine Stellungnahme abzugeben (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 29.04.2025 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, jeweils auch eine Ausfertigung der Begründung und des Umweltberichtes sowie eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird im Parallelverfahren durch die Fortschreibung mit Deckblatt Nr. 31 geändert und auf die aktuelle Planungssituation angepasst.

### **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
11. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
12. Industrie- und Handelskammer
13. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
15. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
16. Stadtwerke Kelheim
17. Wasserwirtschaftsamt Landshut
18. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
19. Zweckverband Wasserversorgung Viehausen-Bergmattinger Gruppe
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht / Altlasten
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
30. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
31. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
32. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht -

33. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen - Bauverwaltung
34. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen – Hochbau-Tiefbau
35. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
36. Stadt Abensberg
37. Markt Bad Abbach
38. Gemeinde Hausen
39. Gemeinde Ihrlerstein
40. Markt Langquaid
41. Stadt Neustadt an der Donau
42. Gemeinde Saal an der Donau
43. Stadt Mainburg

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
4. Bayerisches Landesamt für Umwelt
5. Deutsche Post AG
6. Deutsche Telekom Technik GmbH
7. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
8. Handwerkskammer
9. Landesbund für Vogelschutz
10. Stadtwerke Kelheim
11. Zweckverband Wasserversorgung Viehausen-Bergmattinger Gruppe
12. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht -
13. Stadt Kelheim - Fachbereich Planen und Bauen - Bauverwaltung
14. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen – Hochbau-Tiefbau
15. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
16. Stadt Abensberg
17. Gemeinde Hausen
18. Markt Langquaid

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Bayerischer Bauernverband
3. Industrie- und Handelskammer
4. Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH
5. Wasserwirtschaftsamt Landshut
6. Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehr / Kreisbrandrat
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
11. Markt Bad Abbach
12. Gemeinde Ihrlerstein
13. Stadt Neustadt an der Donau
14. Gemeinde Saal an der Donau
15. Stadt Mainburg

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen oder Hinweise vorgebracht:

1. Bayernwerk Netz GmbH

2. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht / Altlasten
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
10. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

Es wurden von Bürgern keine Einsicht zur Planung genommen.

### **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

**TOP 5.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  
Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH**

Beschluss-Nr. 17

### **Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, in dem die Anlagen dargestellt sind.  
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

**Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zu den Aussagen der Bayernwerk Netz GmbH nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Bei den vom Energieversorger formulierten Aussagen handelt es sich vornehmlich um Anforderungen im Hinblick der späteren Umsetzung des Baugebietes. Diese wurden soweit erforderlich bereits in der Planung entsprechend berücksichtigt. Auf die hierzu in der Begründung unter Ziffer 8.4 Energieversorgung getroffenen Aussagen wird Bezug genommen. Ebenso auf die Beschlussfassung der Stadt Kelheim zum Vorentwurf.

Aus diesen Gründen ist im Hinblick der Aussagen zur Energieversorgung in der vorliegenden Planung nichts weiter zu veranlassen.

Details zur Energieversorgung sind dann vom Erschließungsträger im Zuge der Umsetzung des Gebietes auf Ebene der Erschließungsplanung mit dem Energieversorger rechtzeitig abzustimmen.

Die Bayernwerk Netz GmbH erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

**TOP 5.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  
Stellungnahme Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg**

Beschluss-Nr. 18

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Das Vorhabengebiet befindet sich randlich innerhalb des Regionalen Grünzugs Donaual. Gemäß Regionalplan Regensburg B I 4.1 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4.1).

Da der überplante Bereich im Randbereich des regionalen Grünzuges liegt und die Fläche zudem bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet enthalten ist, bestehen gegen die Planung aus regional planerischer Sicht keine größeren Bedenken. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine moderate Erweiterung mit dem Charakter einer Ortsabrundung. Weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich - die dann zwangsläufig auch den regionalen Grünzug tangiert - ist jedoch zu vermeiden.

### **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Der Planungsverband beurteilt die vorliegende Gebietsentwicklung als moderate Erweiterung und erhebt daher im Ergebnis keine grundsätzlichen Bedenken. Angemerkt wird jedoch, dass eine weitere Entwicklung darüber hinaus aufgrund des angrenzend ausgewiesenen regionalen Grünzuges, nicht stattfinden sollte.

Dies wird von der Stadt Kelheim entsprechend zur Kenntnis genommen. Gegenwärtig liegen hier auch keine weiteren Entwicklungsabsichten vor.

Der regionale Planungsverband erhält gleichzeitig einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

**TOP 5.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Bauplanungsrecht**

Beschluss-Nr. 19

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

#### Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht - bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes weiterhin keine grundlegenden Bedenken.

#### Hinweis:

Die Präambel sollte die jeweils geltende Fassung der Gesetze beinhalten.

Mit freundlichen Grüßen

## **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass weiterhin keine grundlegenden Bedenken gegen das Vorhaben erhoben werden.

Die Präambel wird wie empfohlen auf die aktuelle Fassung der Gesetzgebung fortgeschrieben.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Bauplanungsrecht erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

**TOP 5.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Bodenschutzrecht/  
Altlasten**

Beschluss-Nr. 20

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

### Belange des Bodenschutzes

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Mit freundlichen Grüßen

## **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bodenschutzrecht nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Die Fachbehörde bestätigt in der vorliegenden Stellungnahme weiterhin, dass keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen am Standort bekannt sind. Die weiteren Anmerkungen der Fachbehörde ergehen zur Kenntnis. Diese sind bereits in der Planung in der Begründung unter Ziffer 4.6 Altlasten sowie in den textlichen Hinweisen unter Ziffer 4 Altlasten entsprechend enthalten. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Bodenschutzrecht erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

**TOP 5.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Städtebau**

Beschluss-Nr. 21

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

#### **Belange des Städtebaus**

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird der beantragten Bebauungsplanaufstellung nicht zugestimmt.

Wie bereits im ersten Beteiligungsverfahren angemerkt, entsteht mit der geplanten Bebauung eine städtebauliche Fehlentwicklung aufgrund der ortsuntypischen Bebauungsdichte am Ortsrand.

Die im WA 2 und MI 1 zulässige Höhenentwicklung ermöglicht Gebäude mit drei Normalgeschossen. Die im Bebauungsplanentwurf unterstellte Dachgeschossausbildung des obersten Geschosses wird bei einer zulässigen Wandhöhe von bis zu 9 m (8,5 m + 5,0 m Erdgeschossniveau) und einer Dachneigung von max. 25° nicht entstehen. Aus städtebaulicher Sicht ist mit einer geordneten Entwicklung nicht vereinbar, dass für einen Grundstücksbesitzer eine sonst in der Ortschaft nicht vorhandene Baudichte für zulässig erklärt werden soll. Bodenrechtliche Spannungen in benachbarten bisher unbeplanten Bereichen sind zu befürchten. Aus Sicht des Sachgebietes 42 ist eine Reduzierung der Baumasse durch Ausbildung von tatsächlichen Dachgeschossen (mit Kniestock) zur Abminderung der Fehlentwicklung unumgänglich. Auch die Begründung zum Bebauungsplan enthält keine stichhaltigen Argumente, die für eine Zunahme der Baudichte von Gundelshausen sprechen (städtebauliche/immissionsschutzrechtliche).

Mit freundlichen Grüßen

### **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachabteilung des Städtebaus beim Landratsamt Kelheim nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Die Fachabteilung des Städtebaus hält auch weiterhin im Verfahren an der negativen Beurteilung der vorliegenden Standortentwicklung fest. Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.

Entgegen dieser Einschätzung hält die Stadt Kelheim jedoch an der Entwicklung in vorliegende Situation uneingeschränkt fest. Auf die Beschlussfassung zum Vorentwurf wird gleichzeitig verwiesen.

Wie bereits zum Vorentwurf dargelegt, sieht die Stadt aufgrund der örtlichen Anforderungen eine Entwicklung in der vorliegenden Form für alternativlos.

Grundlage bilden hierbei die Entwicklungsabsichten des vorhandenen gastronomischen Unternehmens am Ortsrand. Zur Aufrechterhaltung sowie zur weiteren Entwicklung des Betriebes am Standort, ist es daher aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unerlässlich, eine bauliche Entwicklung in der aufgezeigten Form zu ermöglichen, damit angrenzende schutzwürdige Nutzungen in Einklang mit einer betrieblichen Entwicklung stattfinden können.

Das Unternehmen grenzt dabei bereits im Bestand an eine Gemengelage unterschiedlicher Nutzungen um das Bahnhofsgelände im Ortsteil Gundelshausen heran. Hier finden sich neben dem alten Bahnhofsgelände, auch gewerblich genutzte Anwesen, die in Verbindung mit Wohnnutzungen diesen gemischten Ortscharakter bilden. Größere Gebäulichkeiten befinden sich somit bereits im Bestand im Umfeld und prägen das Ortsbild bereits in dieser Hinsicht.

Nun sollen im Zuge eines abschließenden Ortsentwicklungsprozesses an dieser Randlage weitere bauliche Entwicklungen ermöglicht werden, die Gebäudestrukturen in Form von Hausgruppen sowie aneinandergereihten Einzelbaukörpern aufzeigen, die aus Sicht der Stadt in Ihrer Struktur nicht störend wirken und aus städtebaulichen Gesichtspunkten durchaus in dieses Umfeld integriert werden können.

So ist es auch in der Entwicklung dörflich strukturierte Ortsteile zwischenzeitlich durchaus üblich und angebracht, baulich verdichtete Entwicklungen in alternativer Bauweise zu ermöglichen, die einen angemessenen Beitrag zum Flächensparen darstellen und auch kostengünstiges Bauen ermöglichen sollen.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen, auch wie eingangs beschrieben in Kombination und Erfordernis mit dem Lärmimmissionsschutz, sieht die Stadt Kelheim diese Ortsentwicklung als verträglich an. Die planerischen Zielsetzungen werden daher von der Stadt entsprechend aufrechterhalten.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Städtebau erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

**TOP 5.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 22

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

**Belange des Immissionsschutzes**

Bereits in der Stellungnahme Umweltschutz vom 21.07.2020 durch Herrn Robin von Oelsen wurde die geplante Ausweisung des westlichen Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet aufgrund der umfangreich einwirkenden Schallimmissionen (Gastromiebetrieb, Bahnstrecke 5851, Kreisstraße 11) als kritisch betrachtet. Aufgrund der zahlreichen Schallschutzmaßnahmen ist insbesondere das WA2 aus immissionstechnischer Sicht für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO aus hiesiger Sicht ungeeignet. Je mehr Festsetzungen für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind, desto mehr ist die Eignung des Standortes für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in Frage zu stellen. Es sollte für den Bereich WA2 die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO in Erwägung gezogen werden, um auch die benachbarte Gaststätte mit Veranstaltungen für zukünftige Erweiterungen nicht unnötig einzuschränken.

Den Planunterlagen liegt als Anhang zur Begründung ein Schallgutachten des Ingenieurbüros Kottermair GmbH mit Berichtsnummer 7458.1/2021-AS mit redaktionellem Stand vom 03.03.2021 bei.

Die in der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ausgelegten Planunterlagen sind anhand der folgenden Hinweise nochmals vollständig zu überarbeiten:

**Bildqualität der Lärmkarten im Anhang des Schallgutachtens**

Das Schallgutachten ist ein wichtiger Teil der Begründung. Dort sollte es auch so hinzugefügt werden, dass alle Grafiken lesbar und nachvollziehbar sind:



Abbildung 1 – Nicht lesbarer Anhang im Schallgutachten (Ingenieurbüro Kottermair, 7458.1/2021-AS)

### **Abweichende Hausnummerierung**

Aufgrund der Anpassung der Hausnummern sind in der Satzung die Festsetzungen und Begründungen nur schwierig nachzuvollziehen. So werden zum Beispiel in der Festsetzung zu den Lärmpegelbereichen und im Schallgutachten die alten Hausnummern verwendet, in der Planzeichnung jedoch die neuen Nummern:

#### Ergänzende redaktionelle Anmerkung:

Zwischenzeitlich wurden die Hausgruppen im WA 2 um je ein Haus erweitert. So steht die Bezeichnung Haus 1 - Haus 4 für Haus 1 - Haus 5 sowie Haus 5 - Haus 7 für Haus 6 - Haus 9.

*Übersicht Gegenüberstellung Hausnummer VE = Hausnummer EW ab Hausnummer 9 (Hausgruppen)*

8 = 10	11 = 13	14 = 16	17 = 19
9 = 11	12 = 14	15 = 17	
10 = 12	13 = 15	16 = 18	

Die äußere Kubatur der beiden Hausgruppen ändert sich jedoch nicht und somit ergeben sich hinsichtlich des Schallschutzes keine Auswirkungen. Auf diese redaktionelle Anpassung des Gutachtens wurde daher verzichtet.

In einem Bebauungsplan muss auch der betroffene Bürger selbst die Festsetzungen leicht und verständlich nachvollziehen können. Dies fällt hier selbst der Fachstelle schwer. Die Nummerierung der Gebäude ist in allen Unterlagen anzugleichen.

### **Neuerungen hinsichtlich BayTB, DIN4109, DIN 18005 und RLS19**

Mit den neuen BayTB wurde am 01.04.2021 die DIN 4109 baurechtlich verbindlich eingeführt. Des Weiteren wurde im Juli 2023 die neue DIN 18005 veröffentlicht. Das Schallgutachten ist an die Änderungen der Rechtsgrundlagen anzupassen. Insbesondere sind die Berechnungsverfahren (z. B. RLS-19 anstatt RLS-90) und die Lärmkarten für den maßgeblichen Außenlärmpegel an die neuen Normen anzupassen. Der Punkt zu Nr. 20 der textlichen Festsetzungen ist zusätzlich zu beachten.

### **Neuerungen in der Bahnlärmprognose 2030**

Zwischenzeitlich hat die Deutsche Bahn neuere Prognosewerte für die Verkehrsprognose 2030 herausgegeben. Die Berechnung des Verkehrslärms ist auf die aktuellen Prognosedaten anzupassen.

### **Zu Nr. 16 der textlichen Festsetzungen**

Es wird geregelt, dass sämtliche Straßen und Fahrwege zu asphaltieren sind. Hier sollte genauer darauf eingegangen werden, dass hiervon auch Fahrwege auf Privatgrundstücken betroffen sind.

### **Zu Nr. 18 der textlichen Festsetzungen**

Den Festsetzungen ist zu entnehmen, dass die Belüftung von schutzbedürftigen Räumen i. S. v. Nr. 3.16 der DIN 4109-1 über Fassadenabschnitte möglich sein soll, an dem die Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV eingehalten werden können.

Nach Ansicht der unteren Immissionsschutzbehörde sind an Fassadenabschnitten mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BimSchV generell keine offenen Fenster zulässig. Die Festsetzung ist dahingehend anzupassen.

### **Zu Nr. 19 der textlichen Festsetzungen**

Im weiteren Verlauf des o. g. Absatzes werden individuelle passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden oder Prallscheiben, genannt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der schalltechnische Nutzen dieser Maßnahmen bei jedem betroffenen Einzelbauvorhaben durch einen geeigneten Sachverständigen nachgewiesen werden muss. Insbesondere im Hinblick auf das Genehmigungsverfahren ist dies durch die Stadt Kelheim eigenverantwortlich sicherzustellen. Ohne eine individuelle Betrachtung können gesunde Wohnverhältnisse im Einzelfall nicht sichergestellt werden.

### **Zu Nr. 20 der textlichen Festsetzungen**

Die Notwendigkeit eines Nachweises zum passiven Schallschutz ist bereits in Anlage A 5.2/1 der BayTB 2021 geregelt, da dort die DIN 4109 entsprechend der Hinweise in Anlage A 5.2/1 allgemeingültig eingeführt ist. Nach hiesiger Ansicht wäre der Absatz zum passiven Schallschutznachweis in den Hinweisen ausreichend, da in den textlichen Festsetzungen nichts geregelt werden sollte, was ohnehin bereits in anderen Regelwerken bestimmt ist.

### **Zu Nr. 10.1 der Begründung**

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass laut der Begründung analog zum Sachverständigengutachten die beiliegenden Lärmberechnungen unter Berücksichtigung aller Gebäude innerhalb der Bauparzellen durchgeführt wurden.

Es ist seitens der Stadt Kelheim durch geeignete Mittel (z. B. Bauzwang) sicherzustellen, dass alle Parzellen zeitnah mit den berücksichtigten Gebäudehöhen im Sachverständigengutachten bebaut werden. Weiter ist sicherzustellen, dass auch die in der Schallausbreitungsrechnung berücksichtigte Bestandsbebauung bestehen bleibt. Ohne eine vollständige Bebauung und Erhaltung bestehender berücksichtigter Gebäude können gesunde Wohnverhältnisse nicht dauerhaft sichergestellt werden.



Abbildung 2 - Berücksichtigte Gebäude im Schallgutachten (Ingenieurbüro Kottermair, 7458.1/2021-AS)

### **Ergänzend zu Kapitel 1.7 des Schallgutachtens**

Im letzten Satz des Kapitels 1.7 des Schallgutachtens wurde empfohlen, aus schalltechnischer Sicht die Lücke zwischen den beiden Gebäuden im WA2 zu schließen.

Diese Anmerkung zeigt, dass in den vorliegenden Planungen noch nicht alle möglichen Maßnahmen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse ergriffen wurden. Es ist seitens der Stadt Kelheim nochmals zu prüfen, ob die Realisierung des geschlossenen Gebäuderiegels dennoch möglich ist.

### **Zu Nr. 6.4.3 des Schallgutachtens**

Im Gutachten sind aktuell verschiedene Betriebsszenarien der Gaststätte mit Stadel dargestellt, mit denen die Immissionsrichtwerte teils eingehalten werden können, aber auch teils überschritten werden. Es ist sich im Sachverständigengutachten lediglich ein finales Szenario darzustellen. Hierfür sind im Gutachten die notwendigen Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen, um den individuellen Immissionskonflikt bereits auf Ebene des Bebauungsplans abschließend lösen zu können. Der berücksichtigte Betriebsumfang der Gaststätte ist dabei mit geeigneten Mitteln rechtlich abzusichern.

Die Lage des Gastgartens in den Planunterlagen, aber auch die tatsächliche Lage weichen massiv vom betrachteten Gastgarten im Schallgutachten ab:



Abbildung 3 - Vergleich Planzeichnung, Schallgutachten und tatsächlicher Biergarten

In Nr. 6.4.3 des Schallgutachtens wird erläutert, dass in die Berechnungen eine Schallschutzwand für den bestehenden Gastgarten berücksichtigt wurde. Die Ergebnisse sind in der Anlage 3 des Schallgutachtens dargestellt. Wird analog zum vorliegenden Schallgutachten eine Schallschutzwand von 10 Metern Länge und 2,5 Metern Höhe im Schallgutachten berücksichtigt, ist diese ebenfalls mit geeigneten Mitteln im Bebauungsplan rechtlich abzusichern (z. B. durch Aufnahme in den Bebauungsplan) und auch umzusetzen.

Auf den in der Planzeichnung als Parkflächen für PKW dargestellten Flächen unmittelbar östlich des Gastgartens befindet sich laut Google Streetview ein neu errichteter Kinderspielplatz. Dieser ist im Schallgutachten bei Fortbestand noch zu betrachten und auch in den Planunterlagen entsprechend darzustellen.

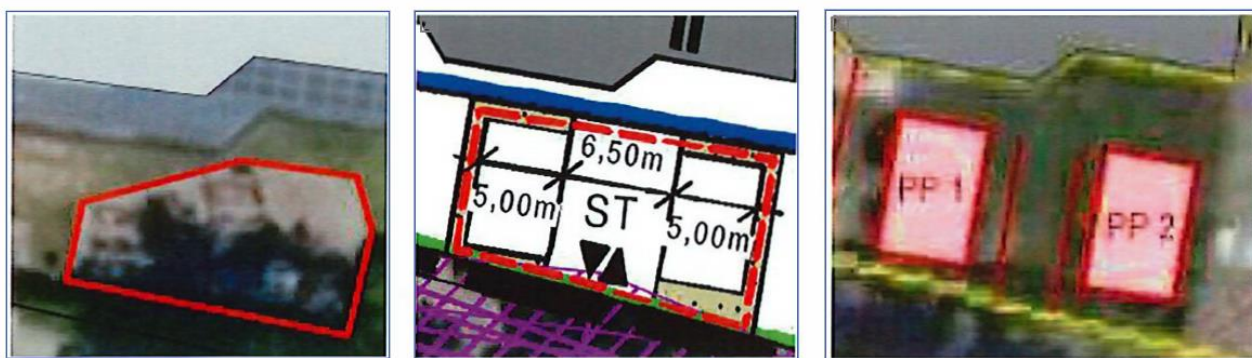


Abbildung 4 - Vergleich Planzeichnung, Schallgutachten und tatsächlicher Spielplatz

### **Zusätzlicher Immissionsort auf Flist. 128/ 10 der Gemarkung Lohstadt**

Aufgrund von Lärmbeschwerden aus der Vergangenheit ist der unteren Immissionsschutzbehörde bekannt, dass sich auch auf Flist. 128/10 der Gemarkung Lohstadt eine schutzbedürftige Wohnnutzung befindet. Dieser Immissionsort ist im Schallgutachten noch zu ergänzen und zu betrachten.

### **Fazit**

Die Bauleitplanung und insbesondere das Schallgutachten sind anhand der gegebenen Hinweise nochmals vollständig zu überarbeiten. Den vorliegenden Planunterlagen kann aus immissionsfachlicher Sicht weiterhin nicht zugestimmt werden.

## **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Aufgrund der umfangreichen Aussagen und Forderungen in der vorliegenden Stellungnahme der Fachbehörde zum gegenständlichen Entwurf der Planung im Hinblick der immissionsschutzfachlichen Belange, hat die Stadt Kelheim in Abstimmung mit der Fachbehörde eine Anpassung der begleitenden schalltechnischen Untersuchung vornehmen lassen, um grundsätzlich den fachlichen Belangen gerecht zu werden.

Auf das nun gegenständliche schalltechnische Gutachten des IB Kottermair vom 02.10.2025 wird verwiesen.

Ebenso hat im Anschluss daran am 08.12.2025 im Rathaus der Stadt Kelheim ein finaler Abstimmungstermin zu den Anforderungen der Schallschutzbelange mit allen Beteiligten stattgefunden. Dabei kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die nun vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 02.10.2025 keiner weiteren Änderung oder Anpassung bedarf. Auf die Gesprächsnotiz des Landratsamtes, Hr. Drasch, wird diesbezüglich Bezug genommen. Daraufhin sind die noch fehlenden Belange im Zuge der Abwägung abzarbeiten.

Im Einzelnen ist zum Schallimmissionsschutz folgendes auszusagen bzw. zu veranlassen:

### **- Gutachten**

Das schalltechnische Gutachten vom IB Kottermair vom 02.10.2025 wird in der nun vorliegenden Form Bestandteil der Verfahrensunterlagen. Die darin formulierten Auflagen für die Satzung des Bebauungsplanes sowie für die Begründung sind in der Planung entsprechend zu übernehmen und die Verfahrensunterlagen sind bei Bedarf entsprechend redaktionell anzupassen.

### **- Aussagen in der vorliegenden Stellungnahme**

Das aktuelle Gutachten deckt im Wesentlichen die Forderungen der vorliegenden Stellungnahme ab. Details sind den Erläuterungen in der Untersuchung zu entnehmen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass sich für sämtliche Belange und Anforderungen an den Schallimmissionsschutz das Sachverständigenbüro des IB Kottermair verantwortlich zeigt. Auftraggeber ist hierfür der Antragsteller als Betreiber des gastronomischen Betriebes am Standort in Gundelshausen. Die Stadt Kelheim als Plangeber des Verfahrens übernimmt in Ergänzung hierzu lediglich die erforderlichen Aussagen und Maßnahmen in die Bauleitplanung und führt ergänzende Abwägungsbeschlüsse herbei.

### **- Ergebnis Fachstellengespräch vom 08.12.2025:**

#### Parkflächen im MI 2

Die Oberflächenbeschaffenheit der Fahrgassen wird die Stadt Kelheim im städtebaulichen Vertrag mit dem Antragsteller regeln. Eine Vorgabe hierzu im Bauleitplan erfolgt nicht.

#### Nutzung im WA 1 und WA 2

Die Regelung einer Nutzungsaufnahme im WA 1, vorbehaltlich der Rohbaufertigstellung im WA 2, wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag geregelt.

#### Passive Schallschutzmaßnahmen

Wenn in diesen Fällen die TA-Lärm überschritten wird, sind entweder keine schutzbedürftigen Räume an die belasteten Gebäudeseiten zu orientieren oder es sind entsprechende Festverglasungen vorzusehen.

#### Belüftung von schutzbedürftigen Räumen

Eine Festverglasung ohne die Möglichkeit der Öffnung der Fenster zu Zwecken der Instandhaltung sowie zu Reinigungszwecken, sieht die Stadt Kelheim nicht für sinnvoll an und beurteilt diese Auflagen als in der Praxis nicht durchführbar. Dies wird somit in den Eigenverantwortungsbereich der zukünftigen Bauherren gelegt.

Aus diesen Gründen wird dies nicht verbindlich in der Satzung festgesetzt.

#### Bebauung im WA 1 und WA 2

Aus ortsgestalterischen Gründen verbleibt die bauliche Entwicklung im WA 2 mit Trennung der beiden Gebäude der Hausgruppen, wie im aktuellen Plan dargestellt. Hierdurch soll einer zu massiv wirkenden Bebauung entgegengewirkt werden und eine strikte Trennung der beiden Baukörper soll aufrechterhalten bleiben. Dies hat die Stadt bereits im Zuge des Vorentwurfsverfahrens so festgelegt und als zwingende Forderung im Bauleitplan verankert.

#### Lärmschutzwand im MI 2

Die hier erforderlich aktive Lärmschutzeinrichtung ist im B-Plan verbindlich festgesetzt und muss somit entsprechend als Auflage umgesetzt werden.

#### Hinweise

Die Hinweise zu den örtlichen Gegebenheiten sowie zu den Außenwohnbereichen bleiben entsprechend bestehen.

### **- Verkehrslärm**

Die Stadt Kelheim beschließt aufgrund der am Standort vorherrschenden Situation, dass der Verkehrslärm im Hinblick der Verkehrsbelastung der KEH 11 sowie der Bahnstrecke 5851 bis zu den zulässigen Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zulässig ist.

Begründet wird diese damit, dass bereits im Bestand angrenzende Nutzungen die gleichen Voraussetzungen genießen und daher für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine abweichenden bzw. strengeren Regelungen gelten sollen. Dies sieht die Stadt Kelheim in vorliegender Situation als durchaus gerechtfertigt an und regelt diese Situation somit im gegenständlichen Bauleitplanverfahren.

### **- Aktiver Lärmschutz**

Aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Zweck der Abschirmung werden im vorliegenden Bebauungsplan nicht verankert. Dies gilt sowohl für die Belange des Verkehrslärms, als auch für den Anlagenlärm.

In beiden Fällen stellen diese Maßnahmen keinen abschließenden Schallschutz dar und diese wirken sich im Ergebnis städtebaulich störend auf die Ortsentwicklung aus, da hierfür Maßnahmen in einer Höhe ergriffen werden müssten, die gestalterisch unansehnlich und vor allem auch als äußerst unwirtschaftlich zu beurteilen sind. Aufgrund der zulässigen Höhenentwicklung im Gebiet, müssten aktive Lärmschutzanlagen bis zu 3 Geschosse abdecken. Dies ist im Ergebnis baulich kaum umzusetzen.

Aus diesen Gründen wird auf die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen verzichtet. Die notwendigen Auflagen werden im Gebiet anderweitig gelöst. Auf die hierzu getroffenen Aussagen im Gutachten wird Bezug genommen.

Ausnahme bildet hier lediglich der Bereich am bestehenden Biergarten des gastronomischen Betriebes. Hier sind bereits im Bestand Überschreitungen vorhanden, die ausschließlich über eine kurze aktive Maßnahme als Lärmschutzwand gelöst werden können.

### **Ergebnis**

Entsprechend dem Ergebnis des Abstimmungstermins wird im Einvernehmen mit allen Beteiligten vereinbart, dass die gegenständliche Planung in der nun vorliegenden Form in Verbindung mit der schalltechnischen Untersuchung vom 02.10.2025 abgeschlossen und entsprechend gesetzt werden kann.

Dem Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz wurde die abschließende Planfassung dabei nochmals vorgelegt. Somit besteht im Ergebnis Einverständnis aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Eine erneute Verfahrensbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

<p><b>TOP 5.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Naturschutz und Landschaftspflege</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 23</p> <p><b><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
---

### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

#### Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise und Anmerkungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

#### Grünordnung:

- Die Erweiterungsflächen des Gaststättenbetriebs bilden zukünftig den neuen Übergangsbereich des Ortes in die freie Landschaft. Aus fachlicher Sicht sollte die bisher im Bereich des Parkplatzes geplante Bepflanzung auch im Bereich der Zufahrt von der Gundelshausener Straße fortgesetzt werden. Vorstellbar ist hier z. B. eine lockere Überstellung des Grünstreifens mit Einzelbäumen.

#### Eingriffsregelung -interne Ausgleichsfläche:

- Grundsätzlich können positive Wirkungen der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf der internen Ausgleichsfläche nicht gleichzeitig als Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung des Kompensationsfaktors innerhalb der gewählten Kompensationsfaktorspanne herangezogen werden.

- Die Heckenpflanzung im Süden der Ausgleichsfläche sollte durchgängig von Westen nach Osten verbunden sein, um eine durchgängige Eingrünung der Gebäude und des Parkplatzes herzustellen.

- In der Begründung ist weiterhin der Rodungszeitraum anzupassen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarbeiten generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Zusätzlich

ist das zu entfernende Gehölze in eigener Verantwortung auf das Vorhandensein von Sonderstrukturen (wie z. B. Spechtlöcher, Astausbrüche, Spalten, etc.) zu kontrollieren. Derartige Sonderstrukturen können baumhöhlenbewohnenden Vogel- und Fledermausarten als Lebensstätte dienen und fallen daher unter den besonderen Schutz von Lebensstätten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Sofern derartige Quartierbäume vorhanden sind, sollten diese vorrangig erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) einzuplanen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden. Diese sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vor Beginn der Gehölzarbeiten auszuführen.

- Folgender Hinweis ist im Bebauungsplan hinzuzufügen:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände -hier den Verlust von besetzten Nestern von potentiellen Bodenbrütern (z.B. Feldlerche) während der Bauphase -zu vermeiden, muss die Geländemodellierung außerhalb deren Brutzeit erfolgen, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli.

-Begründung S. 41:

Das falsche Ursprungsgebiet wurde verwendet. Für Grünlandeinsaat ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet 14 Fränkische Alb) zu verwenden.

- Begründung S. 41:

Eine zweischürige Mahd ist ab dem 4. Pflegejahr durchzuführen.

- Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsflächen:

Die Herstellung der Ausgleichsflächen bzw. der Beginn der extensiven Nutzung der Ausgleichsflächen ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Die Erreichung der Ziele ist von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit zu überwachen.

- Ökoflächenkataster:

Die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Ausgleichsflächen müssen nach Art.9 BayNatSchG von der jeweiligen Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz (LfU) gemeldet werden. Die Meldung ist zeitnah, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, durchzuführen.

## **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Naturschutz nicht die Stadt wie folgt Stellung:

### Belange des Naturschutzes

Es werden weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.

### Grünordnung:

Das Konzept der gesamten Grünordnung in der vorliegenden Planung wurde im bisherigen Planungsprozess ausführlich und umfangreich mit allen fachlichen Belangen sowie den betrieblichen Anforderungen am Standort abgestimmt und entwickelt. Weitere Änderungen oder Ergänzungen werden daher nicht für erforderlich erachtet. Das vorliegende grünordnerische Konzept wird daher für ausreichend erachtet.

### Eingriffsregelung -interne Ausgleichsfläche:

- Die Eingrünung mit dichter Baum-/ Strauchpflanzung entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches liegt südlich und außerhalb der internen Ausgleichsfläche. Die Länge der Pflanzung beträgt ca. 65 m. Diese wird redaktionell angepasst. Die Reduzierung des Kompensationsfaktors innerhalb der gewählten Kompensationsfaktorspanne muss nicht

vorgenommen werden, da die visuelle Milderung der Baukörper sowie Stellplatzflächen auch mit einer Länge von ca. 65 m anstatt ca. 100 m gegeben ist.

- Die Heckenbepflanzung wird durchgängig von West nach Ost aufgezeigt.
- Die Planunterlagen werden um den betreffenden Hinweis der Rodungszeiten ergänzt

#### Hinweise

Die vorgebrachten Hinweise werden redaktionell in die Planunterlagen integriert.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

**TOP 5.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Kreisstraßenverwaltung**

Beschluss-Nr. 24

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

#### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

##### Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die o. g. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der untenstehenden Bestimmungen keine Einwände.

Der Stadt Kelheim sind die Auswirkungen (Emissionen/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße 11 entstehen, bekannt. Etwas Ansprüche (Entschädigungen) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Die Anbindung der Erschließungsstraße an die KEH 11 ist verkehrssicher herzustellen. Die Kosten sind von der Stadt Kelheim zu tragen.

Sichtfelder mit einer Schenkellänge von 70 m zu 3 m (Anfahrsicht) sind sowohl für die Erschließungsstraße als auch für die Zufahrten zu den Parkplätzen entlang der Kreisstraße von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m ab Oberkante Fahrbahn der Kreisstraße ganzjährig freizuhalten.

Vor Baubeginn sind die Pläne für den Anschlussbereich an die Kreisstraße 11 der Kreisstraßenverwaltung des Landratsamtes Kelheim zur Zustimmung vorzulegen.

### **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zu den Aussagen in der Stellungnahme der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Kelheim nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.

Die formulierten Details sind in den Planunterlagen bereits im Wesentlichen beinhaltet bzw. aufgezeigt. Im Zuge der Umsetzung erfolgt hierzu eine Detailabstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Kreisstraßenverwaltung erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

**TOP 5.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Straßenverkehrsrecht**

Beschluss-Nr. 25

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren.

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

#### Belange des Straßenverkehrsrechtes

Ausweislich der vorgelegten Unterlagen besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem Bebauungsplan. Allerdings sollte überlegt werden, ob nicht zumindest ein einseitiger Gehweg zum Schutz der Fußgänger (mit) entwickelt wird.

### **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Abt. des Straßenverkehrsrechts beim Landratsamt Kelheim nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Mit der Planung besteht vom Grundsatz Einverständnis. Dies nimmt die Stadt Kelheim zur Kenntnis.

Die Anbindung der im Gebiet vorgesehenen HAUPTerschließung beinhaltet einen einseitigen Gehweg. Die seitlich abzweigende Erschließung hingegen stellt eine reine Anlie-

gerstraße dar, die in verkehrsberuhigender Bauweise auch ohne Gehweg ausgebildet werden kann. Hier sollen alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt handeln, daher kann hier auf einen separaten Gehweg verzichtet werden.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Straßenverkehrsrecht erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

<p><b>TOP 5.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 "Griesfeld 3"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; Stellungnahme Regierung von Niederbayern - Höhere Landesplanung</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 26</p> <p><b><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9    Dagegen: 0</b></p>
--

### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

#### Belange der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung

Die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes zu schaffen. Das Plangebiet in Gundelshausen liegt am östlichen Rand des Teilortes und schließt direkt an die bestehende Wohnbebauung an. Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 31 erfolgt im Parallelverfahren.

Mit Verweis auf das Schreiben vom 08.07.2020 nimmt die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben weiterhin nicht entgegen. Der Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Regensburg ist jedoch besonderes Gewicht beizumessen.

#### *Hinweis:*

Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.

Mit freundlichen Grüßen

## **Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.  
Zur Stellungnahme der Regierung nimmt die Stadt wie folgt Stellung.

Die Fachbehörde beurteilt weiterhin zum Vorhaben der Stadt keine Beeinträchtigung der Belange der Landesplanung.

Darüber hinaus hat der Regionale Planungsverband ebenfalls Zustimmung zur Planung in einer eigenen Stellungnahme signalisiert. Aus diesen Gründen sind keinerlei Änderungen oder Ergänzungen in der Planung vorzunehmen.

Hinweis:

Der Fachbehörde werden selbstverständlich nach Inkrafttreten der Planung die gewünschten Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Die Regierung von Niederbayern, Abt. Höhere Landesplanung erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

**TOP 5.12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123  
"Griesfeld 3";  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  
Satzungsbeschluss**

Beschluss-Nr. 27

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

## **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 28.03.2019 mit Beschluss Nr. 106 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“ aufzustellen, am 15.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, in der Fassung vom 09.03.2020 nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, in der Fassung vom 09.03.2020, wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 09.03.2020 mit Beschluss Nr. 77 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, erfolgte in der Zeit von 22.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020.

Mit Bekanntmachung vom 29.05.2020 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 02.06.2020 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 17.05.2021 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Nach einer geringfügigen Überarbeitung des Entwurfes wurde der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, in der Fassung vom 17.05.2021 nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, in der Fassung vom 17.05.2021, vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 17.05.2021 mit Beschluss Nr. 219 für die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“, nebst Begründung und Anlagen sowie Umweltbericht, erfolgte in der Zeit von 29.04.2025 bis einschließlich 03.06.2025.

Mit Bekanntmachung vom 17.04.2025 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 29.04.2025 unterrichtet und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2026 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Durch die geringfügigen Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen handelt.

### **Beschluss:**

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 350) und der Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I 2025 Nr. 189) den Be-

bauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“ nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 09.02.2026 als

## Satzung

### § 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“, gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut, ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 09.02.2026.

### § 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 123 „Griesfeld 3“, nebst Begründung und Umweltbericht sowie sämtlicher Anhänge in der Fassung vom 09.02.2025 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

<b>TOP 6</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3); a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; b) Feststellungsbeschluss</b>
<u>Überschrift</u>	Überschrift

### **Sachverhalt:**

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

---

**TOP 6.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2  
BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;**

Beschluss-Nr. 28

**Vorberatungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 31 für den Bereich „Griesfeld 3“ im Ortsteil Gundelshausen mit Begründung und Umweltbericht vom 17.05.2021, lag in der Zeit vom 29.04.2025 bis einschließlich 03.06.2025 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus und diese wurde zusätzlich auf der Homepage der Stadt Kelheim online gestellt.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 31 für den Bereich „Griesfeld 3“ im Ortsteil Gundelshausen mit Begründung und Umweltbericht vom 17.05.2021, wurde mit Bekanntmachung vom 17.04.2025 hingewiesen.

Der Öffentlichkeit wurde während dieser Zeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung sowie den Inhalt der Planung zu unterrichten und gegebenenfalls eine Stellungnahme abzugeben (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Mit Schreiben vom 29.04.2025 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 31 für den Bereich „Griesfeld 3“ im Ortsteil Gundelshausen, je eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung des Umweltberichtes sowie eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim übersandt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 31 für den Bereich „Griesfeld 3“ im Ortsteil Gundelshausen erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“.

**Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:**

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
11. Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
12. Industrie- und Handelskammer
13. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
15. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
16. Stadtwerke Kelheim
17. Wasserwirtschaftsamt Landshut
18. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
19. Zweckverband Wasserversorgung Viehausen-Bergmattinger Gruppe
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht / Altlasten
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionschutz
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
25. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
27. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
28. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht -
29. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen - Bauverwaltung
30. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen – Hochbau-Tiefbau
31. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
32. Stadt Abensberg
33. Markt Bad Abbach
34. Gemeinde Hausen
35. Gemeinde Ihrlerstein
36. Markt Langquaid
37. Stadt Neustadt an der Donau
38. Gemeinde Saal an der Donau
39. Stadt Mainburg

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Post AG
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
8. Energienetze Bayern GmbH & Co. KG
9. Handwerkskammer

10. Landesbund für Vogelschutz
11. Stadtwerke Kelheim
12. Zweckverband Wasserversorgung Viehausen-Bergmattinger Gruppe
13. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung -
14. Regierung von Niederbayern – Gewerbeaufsicht -
15. Stadt Kelheim - Fachbereich Planen und Bauen - Bauverwaltung
16. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen – Hochbau-Tiefbau
17. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
18. Stadt Abensberg
19. Gemeinde Hausen
20. Markt Langquaid

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen abgegeben:

1. Bayerischer Bauernverband
2. Industrie- und Handelskammer
3. Vodafone-Kabel-Deutschland GmbH
4. Wasserwirtschaftsamt Landshut
5. Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
9. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
10. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
11. Markt Bad Abbach
12. Gemeinde Ihrlerstein
13. Stadt Neustadt an der Donau
14. Gemeinde Saal an der Donau
15. Stadt Mainburg

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen oder Hinweise vorgebracht:

1. Bayernwerk Netz GmbH
2. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht / Altlasten
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz

Es wurden von Bürgern keine Einsicht zur Planung genommen.

**Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**TOP 6.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3);  
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Trä-  
ger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2  
BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung;  
Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH**

Beschluss-Nr. 29

**Vorberatungsergebnis:  
Dafür: 9 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, in dem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  
[www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Freundliche Grüße

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zu den Aussagen der Bayernwerk Netz GmbH nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Bei den vom Energieversorger formulierten Aussagen handelt es sich vornehmlich um Anforderungen im Hinblick der späteren Umsetzung des Baugebietes. Diese wurden soweit erforderlich bereits in der Planung entsprechend berücksichtigt. Auf die hierzu in der Begründung unter Ziffer 8.4 Energieversorgung getroffenen Aussagen wird Bezug genommen. Ebenso auf die Beschlussfassung der Stadt Kelheim zum Vorentwurf.

Aus diesen Gründen ist im Hinblick der Aussagen zur Energieversorgung in der vorliegenden Planung nichts weiter zu veranlassen.

Details zur Energieversorgung sind dann vom Erschließungsträger im Zuge der Umsetzung des Gebietes auf Ebene der Erschließungsplanung mit dem Energieversorger rechtzeitig abzustimmen.

Die Bayernwerk Netz GmbH erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

<p><b>TOP 6.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; Stellungnahme Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 30</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Vorberatungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
--

### **Sachverhalt:**

Grundsätze der Raumordnung als zu berücksichtigende Vorhaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen nach Art. 3 Abs. 1 S. 1 BayLplG:

Das Vorhabengebiet befindet sich randlich innerhalb des Regionalen Grünzugs Donautal. Gemäß Regionalplan Regensburg B I 4.1 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden. Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4.1).

Da der überplante Bereich im Randbereich des regionalen Grünzugs liegt und die Fläche zudem bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet enthalten ist, bestehen gegen die Planung aus regional planerischer Sicht keine größeren Bedenken. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, handelt es sich bei der geplanten Bebauung um eine moderate Erweiterung mit dem Charakter einer Ortsabrundung. Weitere Siedlungsentwicklung in diesem Bereich - die dann zwangsläufig auch den regionalen Grünzug tangiert - ist jedoch zu vermeiden.

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Der Planungsverband beurteilt die vorliegende Gebietsentwicklung als moderate Erweiterung und erhebt daher im Ergebnis keine grundsätzlichen Bedenken. Angemerkt wird jedoch, dass eine weitere Entwicklung darüber hinaus aufgrund des angrenzend ausgewiesenen regionalen Grünzuges, nicht stattfinden sollte.

Dies wird von der Stadt Kelheim entsprechend zur Kenntnis genommen. Gegenwärtig liegen hier auch keine weiteren Entwicklungsabsichten vor.

Der regionale Planungsverband erhält gleichzeitig einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

<p><b>TOP 6.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abteilung Bodenschutzrecht/ Altlasten</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 31</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Vorberatungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9 Dagegen: 0</b></p>
--

#### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

#### **Belange des Bodenschutzrechts**

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Mit freundlichen Grüßen

#### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Bodenschutzrecht nimmt die Stadt Kelheim wie folgt Stellung:

Die Fachbehörde bestätigt in der vorliegenden Stellungnahme weiterhin, dass keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen am Standort bekannt sind. Die weiteren Anmerkungen der Fachbehörde ergehen zur Kenntnis. Diese sind bereits in der Planung in der

Begründung unter Ziffer 4.6 Altlasten sowie in den textlichen Hinweisen unter Ziffer 4 Altlasten entsprechend enthalten. Weitere Änderungen oder Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Bodenschutzrecht erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

<p><b>TOP 6.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Abt. Immissionsschutz</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 32</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Vorberatungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 9    Dagegen: 0</b></p>
---

### **Sachverhalt:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

#### Belange des Immissionsschutzes

Bereits in der Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 21.07.2020 durch Herrn Robin von Oelsen wurde die geplante Ausweisung aufgrund der umfangreich einwirkenden Schallimmissionen (Gastronomiebetrieb, Bahnstrecke 5851, Kreisstraße 11) als kritisch betrachtet. Zudem rückt mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet mit deutlich höherer Schutzbedürftigkeit (strengere Immissionsrichtwerte allgemeiner Wohngebiete gegenüber Misch- und Dorfgebieten, zusätzlich zu beachtende Ruhezeiten im Tagzeitraum) an die bestehende Gaststätte heran. Dadurch wird der bestehende Immissionskonflikt weiter verschärft und die Gaststätte in seiner zukünftigen Entwicklungsmöglichkeit stark eingeschränkt.

Im Schallgutachten des Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit Berichtsnummer 7458.1/2021-AS im Rahmen des parallellaufenden Bauleitplanverfahren wird bereits aufgezeigt, dass aufgrund der vielfältig einwirkenden Schallimmissionen (Gastronomiebetrieb, Bahnstrecke 5851, Kreisstraße 11) die Ausweisung nur mit umfangreichen Schallschutzmaßnahmen und daraus resultierenden Einschränkungen möglich ist. Mit den vorgeschlagenen textlichen Festsetzungen sind die Möglichkeiten zum Schallschutz nahezu ausgeschöpft. Je mehr Festsetzungen für die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind, desto mehr ist die Eignung des Standortes für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort in Frage zu stellen.

Es ist für den Bereich des WA2 die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zu prüfen, um die benachbarte Gaststätte mit Veranstaltungen nicht weiter einzuschränken und damit den bereits bestehenden Immissionskonflikt nicht weiter zu verschärfen.

An dieser Stelle wird auch auf die Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 28.05.2025 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Griesfeld 3“ verwiesen.

### **Fazit**

Durch die Planungen wird der bestehende Immissionskonflikt am Standort weiter verschärft. Im parallellaufenden Bauleitplanverfahren zeigt sich bereits, dass die geplante Ausweisung nur mit weitreichenden Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Ob mit den nach der Stellungnahme des Immissionsschutzes vom 28.05.2025 anzupassenden Punkten im Bebauungsplanentwurf die Genehmigungsfähigkeit noch erreicht werden kann, bleibt abzuwarten.

Den vorliegenden Planunterlagen kann aus immissionsfachlicher Sicht weiterhin nicht zugestimmt werden.

Mit freundlichen Grüßen

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Abt. Immissionsschutz nimmt die Stadt wie folgt Stellung:

Wie bereits im Zuge der Beschlussfassungen zum Vorentwurf hat die Stadt Kelheim einvernehmlich beschlossen, die vorliegende Gebietsentwicklung im entsprechenden Umgriff aufrechtzuerhalten.

Diese Anforderungen basieren auf Grundlage einer zwingend notwendigen Betriebserweiterung des hier im Bestand ansässigen gastronomischen Betriebes. Dabei verbleibt in der Gemengelage dieser Ortsrandentwicklung eine verbleibende Fläche, die zukünftig in Fortführung an die aus westlicher Richtung bereits vorhandenen Wohnnutzung, auch zusätzlich eine Wohngebietsentwicklung erhalten sollen. Dies ist städtebaulich sinnvoll und führt im Ergebnis zu einer abschließenden baulichen Entwicklung in Richtung Osten.

Die in diesem Zusammenhang auftretenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gilt es im Weiteren im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren zu lösen. Dies ist nun abschließend geregelt und ermöglicht im Ergebnis durchaus eine Entwicklung im aufgezeigten Umfang. Die ablehnende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz wird daher von der Stadt so in der Form nicht geteilt.

Aufgrund der umfangreichen Aussagen und Forderungen in der vorliegenden Stellungnahme der Fachbehörde zum gegenständlichen Entwurf der Planung im Hinblick der immissionsschutzfachlichen Belange, hat die Stadt Kelheim in Abstimmung mit der Fachbehörde eine Anpassung der begleitenden schalltechnischen Untersuchung vornehmen lassen, um grundsätzlich den fachlichen Belangen gerecht zu werden.

Auf das nun gegenständliche schalltechnische Gutachten des IB Kottermair vom 02.10.2025 wird verwiesen.

Ebenso hat im Anschluss daran am 08.12.2025 im Rathaus der Stadt Kelheim ein finaler Abstimmungstermin zu den Anforderungen der Schallschutzbelange mit allen Beteiligten stattgefunden. Dabei kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die nun vorliegende schalltechnische Untersuchung vom 02.10.2025 keiner weiteren Änderung oder Anpassung bedarf. Auf die Gesprächsnotiz des Landratsamtes, Hr. Drasch, wird diesbe-

züglich Bezug genommen. Daraufhin sind die noch fehlenden Belange im Zuge der Abwägung abzuarbeiten.

### **Ergebnis**

Entsprechend dem Ergebnis des Abstimmungstermins wird im Einvernehmen mit allen Beteiligten vereinbart, dass die gegenständliche Planung in der nun vorliegenden Form in Verbindung mit der schalltechnischen Untersuchung vom 02.10.2025 abgeschlossen und entsprechend gesetzt werden kann.

Dem Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz wurde die abschließende Planfassung dabei nochmals vorgelegt. Somit besteht im Ergebnis Einverständnis aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Eine erneute Verfahrensbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

Das Landratsamt Kelheim, Abt. Immissionsschutz erhält einen Abdruck der Beschlussfassung.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

**TOP 6.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange; Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung; Feststellungsbeschluss;**

Beschluss-Nr. 33

**Vorberatungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat am 29.04.2019 mit Beschluss Nr. 219 die Aufstellung des Deckblattes Nr. 31 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim (Griesfeld 3) nach § 2 BauGB beschlossen.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan in einem Teilbereich durch Deckblatt Nr. 31 zu ändern, am 15.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 123 „Griesfeld 3“ (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Vorentwurf des Deckblattes Nr. 31 (Griesfeld 3) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Begründung der Stadt Kelheim wurde vom Stadtrat der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 05.05.2020 (Beschluss Nr. 63) für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Die Auslegung des Vorentwurfes des Deckblattes Nr. 31 (Griesfeld 3) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim erfolgte in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020. Mit Bekanntmachung vom 29.05.2020 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentli-

cher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.06.2020 unterrichtet. Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit gegeben, sich innerhalb der Monatsfrist zu äußern.

Der Stadtrat der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 31.05.2021 die Prüfung und Abwägung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB) und der Bürger (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 BauGB) vorgenommen, und den Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) für die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Deckblattes Nr. 31 (Griesfeld 3) zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, erfolgte in der Zeit von 29.04.2025 bis einschließlich 03.06.2025. Mit Bekanntmachung vom 09.04.2025 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.04.2025 unterrichtet. Ihnen wurde ebenfalls Gelegenheit gegeben, sich bis zum 03.06.2025 zu äußern.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 09.02.2026 (vorberatend) und in der Sitzung des Stadtrates vom 23.02.2026 (entscheidend) wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

Durch die geringfügigen Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich ausschließlich um redaktionelle Änderungen bzw. Anpassungen handelt.

### **Der Bauausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:**

Die Fortschreibung bzw. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 31 (Griesfeld 3) vom 09.02.2026 in der Fassung vom 09.02.2026 wird mit Begründung vom 09.02.2026 in der Fassung vom 09.02.2026 entsprechend § 6 Abs. 6 BauGB verbindlich festgestellt.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 7</b>	<b>Vollzug des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des östlichen Teiles der Erschließungsstraße "Auf der Röthe" im Bebauungsplangebiet Nr. 88 "Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01, als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG</b>
	<b>Beschluss-Nr. 34</b>
	<b><u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 9    Dagegen: 0</b>

## **Sachverhalt:**

Die Stadt Kelheim hat den im Bebauungsplangebiet Nr. 88 „Röte.-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 befindlichen östlichen Teil der Erschließungsstraße „Auf der Röthe“ fertig gebaut und als Straße im technischen Sinne hergestellt.

Die Straße dient sowohl der Erschließung des Baugebietes als auch dem Verkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, und ist somit als Ortsstraße zu klassifizieren. Sie ist deshalb gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG von der Stadt Kelheim als zuständige Straßenbaubehörde zur Ortsstraße zu widmen und dem öffentlichen Verkehr freizugeben.

Träger der Straßenbaulast ist gemäß Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist Eigentümerin der zu widmenden Straßenfläche, die aus der Fläche mit der Fl.Nr. 1421 Teilfläche der Gemarkung Kelheimwinzer besteht.

## **Beschluss:**

Der fertiggestellte östliche Teil der Erschließungsstraße „Auf der Röthe“, bestehend aus dem Grundstück Fl.Nr. 1421 Teilfläche der Gemarkung Kelheimwinzer, wird zur Ortsstraße gewidmet.

Die gewidmete Strecke des östlichen Teiles der Straße „Auf der Röthe“ beginnt an der Einmündung in die Kelheimwinzerstraße (südöstliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1395 der Gemarkung Kelheimwinzer, südwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1396 der Gemarkung Kelheimwinzer, = km 0,000), verläuft dann erst in nördliche und dann in westliche Richtung und endet am nordwestlichen Ende der Straße (nordwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1370 der Gemarkung Kelheimwinzer, südwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1363 der Gemarkung Kelheimwinzer = km 0,555).

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 555 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: keine

Der Bauausschussbeschluss Nr. 194 vom 03.11.2025 wird aufgehoben.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung der Erschließungsstraße "Geschwister-Hallermeier-Straße" im Bebauungsplangebiet Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 05, als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG**

Beschluss-Nr. 35

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Kelheim hat die im Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 befindliche Erschließungsstraße „Geschwister-Hallermeier-Straße“ fertig gebaut und als Straße im technischen Sinne hergestellt.

Die Straße dient sowohl der Erschließung des Baugebietes als auch dem Verkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, und ist somit als Ortsstraße zu klassifizieren. Sie ist deshalb gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG von der Stadt Kelheim als zuständige Straßenbaubehörde zur Ortsstraße zu widmen und dem öffentlichen Verkehr freizugeben.

Träger der Straßenbaulast ist gemäß Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist Eigentümerin der zu widmenden Straßenfläche, die aus Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1320, Fl.Nr. 1318/1 und Fl.Nr. 1317/8, alle der Gemarkung Kelheim, besteht.

### **Beschluss:**

Die fertiggestellte Erschließungsstraße „Geschwister-Hallermeier-Straße“, bestehend aus Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 1320, Fl.Nr. 1318/1 und Teilfläche Fl.Nr. 1317/8, alle der Gemarkung Kelheim wird zur Ortsstraße gewidmet.

Die gewidmete Strecke der Straße „Geschwister-Hallermeier-Straße“ beginnt an der Einmündung in die Kelheimwinzerstraße (südöstliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1320/1 der Gemarkung Kelheim, südwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1290 der Gemarkung Kelheim, = km 0,000), verläuft dann erst in nördliche, dann in westliche Richtung und dann wieder in nördliche Richtung und endet am nördlichen Ende der Straße (nordwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1292 der Gemarkung Kelheim, nordöstliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1317/1 der Gemarkung Kelheim = km 0,197).

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 197 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: keine

Der Bauausschussbeschluss Nr. 195 vom 03.11.2025 wird aufgehoben.

**TOP 9 Vollzug des Bayer. Straße- und Wegegesetzes (BayStrWG); Widmung des westlichen Teiles der Erschließungsstraße "Weinstraße" im Bebauungsplangebiet Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 05 als Ortsstraße gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG**

Beschluss-Nr. 36

**Entscheidungsergebnis:**  
**Dafür: 9 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Kelheim hat den sich im Bebauungsplangebiet Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 befindlichen westlichen Teil Erschließungsstraße „Weinstraße“ fertig gebaut und als Straße im technischen Sinne hergestellt.

Hierdurch stellt die gesamte Weinstraße keine Sackgasse mehr dar, sondern eine durchgängig befahrbare Erschließungsstraße, die zum einen in die Kelheimwinzerstraße und zum anderen in die Geschwister-Hallermeier-Straße einmündet. Hierdurch ist die eingetragene Widmungsbeschränkung „Sackgasse“ hinfällig und im Straßenbestandsverzeichnis zu berichtigen.

Die Straße dient sowohl der Erschließung des Baugebietes als auch dem Verkehr innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05, und ist somit als Ortsstraße zu klassifizieren. Sie ist deshalb gemäß Art. 6 Abs. 1 BayStrWG, Art. 6 Abs. 2 Satz 1 BayStrWG, Art. 46 Nr. 2 BayStrWG und Art. 58 Abs. 2 Nr. 3 BayStrWG von der Stadt Kelheim als zuständige Straßenbaubehörde zur Ortsstraße zu widmen und dem öffentlichen Verkehr freizugeben.

Träger der Straßenbaulast ist gemäß Art. 47 Abs. 1 BayStrWG die Stadt Kelheim. Die Stadt Kelheim ist Eigentümerin der zu widmenden Straßenfläche, die aus einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1320 der Gemarkung Kelheim, besteht.

### **Beschluss:**

Der fertig gebaute westliche Teil der Erschließungsstraße „Weinstraße“, bestehend aus einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1320 der Gemarkung Kelheim wird zur Ortsstraße gewidmet.

Die gewidmete Strecke des westlichen Teiles der Straße „Weinstraße“ beginnt am bisherigen westlichen Ende der Weinstraße (südwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1288/4 der Gemarkung Kelheim, nordwestliche Grundstücksgrenze Fl.Nr. 1288/18 der Gemarkung Kelheim, = km 0,000), verläuft dann erst in westliche Richtung und dann in südliche Richtung und endet an der Einmündung in die Geschwister-Hallermeier-Straße (= km 0,052).

Die Länge der gewidmeten Strecke beträgt insgesamt 52 m. Träger der Straßenbaulast auf der gesamten Strecke ist die Stadt Kelheim.

Widmungsbeschränkungen: Die Widmungsbeschränkung Sackgasse ist im Bestandsverzeichnis der öffentlichen Straßen, Karteiblatt Nr. 171, zu streichen.

Es ist einzutragen: Widmungsbeschränkungen: keine

Der Bauausschussbeschluss Nr. 196 vom 03.11.2025 wird aufgehoben.

Sachbearbeiter: Plantsch, Benjamin

**TOP 10      Beantragte Baumfällung im Bereich Wilhelmstraße, OT Affecking**

Beschluss-Nr. 37

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 9      Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Der Eigentümer der Wilhelmstraße 27 beantragt die Fällung eines städtischen Baumes auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu Grundstück. Begründet wird dies damit, dass das Laub auf das Grundstück des Antragstellers fällt.

Der Energie- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung vergangene Woche bereits auf den gefassten Grundsatzbeschluss hingewiesen, wonach im Stadtgebiet Straßenbäume nur entfernt werden dürfen, wenn sie krank sind oder einen nachweislichen Schaden an angrenzenden Grundstücken oder Gebäuden verursacht haben/verursachen oder eine Gefahr darstellen.

Nach fachkundiger Begutachtung des Baumes durch den städtischen Bauhof, Abteilung Grün- und Freiflächenmanagement sowie die Fachberatung Gartenkultur u. Landespflege, Technisches Liegenschaftsmanagement, Hochbau am Landratsamt Kelheim gibt es derzeit keinen Anlass, den Baum zu fällen. Der gegenständliche Baum ist nachweislich gesund, stellt aus Sicht der Verwaltung keine Gefahr dar und hat einen Wert von weit über 6.000,00 €.

Auf Grund der Ladungsfristen konnte der Antrag nicht mehr fristgerecht auf die Tagesordnung des Energie- und Umweltausschusses gesetzt werden. Da der Antragsteller zeitnah eine verbindliche Auskunft wünscht und bereits rechtliche Schritte angekündigt hat, schlägt die Verwaltung dem Bauausschuss vor, auf den o. g. Grundsatzbeschluss hinzuweisen und einen entsprechenden Beschluss zu fassen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Antrag des Eigentümers des Anwesens Wilhelmstraße 27 zur Kenntnis.

Auf Grund des Grundsatzbeschlusses zur Fällung von Bäumen im Stadtgebiet und der Tatsache, dass der Baum derzeit keinen ersichtlichen Grund für eine Fällung gibt, nimmt die Stadt Kelheim davon Abstand, der beantragten Baumfällung zuzustimmen.

## **Verschiedenes -öffentlich:**

### **Benefiziatengasse**

Bauausschussmitglied Rank erinnerte nochmals an die Sperrung der Benefiziatengasse. Er meinte, dass die Sperrung überflüssig ist und die Straße zumindest halbseitig freigegeben werden kann. Bürgermeister Schweiger informierte, dass Ordnungsamtsleiter Gruner sich der Sache angenommen hat und in der Fraktionsführerbesprechung bereits die Parteien in Kenntnis gesetzt hat. Herr Gruner wird beauftragt sich mit Herrn Rank in Verbindung zu setzen.

### **E-Scooter**

Bauausschussmitglied Siller äußerte seinen Unmut über die E-Scooter auf Geh- und Radwegen. Er erwähnte die Gefahren der Fußgänger. Bürgermeister Schweiger sieht die Sachlage genauso, nur leider haben wir keine Handhabe gegen die E-Scooter. Er hofft nur auf die Vernunft der Nutzer der E-Scooter.

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

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 18:47 Uhr die 2. Sitzung des Bauausschusses.

Schweiger  
Erster Bürgermeister

Pillmeier  
Protokollführung