

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 2. SITZUNG DES STADTRATES

Sitzungsdatum: Montag, 23.02.2026
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:22 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 25

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

Mitglieder des Stadtrates

Aunkofer, Franz	Stadtrat
Birkl, Ludwig	Stadtrat
Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat
Fischer, Bernhard	Stadtrat
Flotzinger, Florian	Stadtrat
Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin
Hackelsperger, Claus	Stadtrat
Häckl, Thomas	Stadtrat
Häckl jun., Thomas	Stadtrat
Hierl, Regina	Stadträtin
Ipfelkofer, Franziska	Stadträtin
Lettow-Berger, Christiane	Stadträtin
Meixner, Maria	Stadträtin
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA
Ober, Andreas	Stadtrat
Pletl jun., Josef	Stadtrat
Schlauderer, Rupert	Stadtrat
Schwindl, Heribert	Stadtrat
Siller, Walter	Stadtrat

Protokollführung

Gruner, Fabian Leiter FB öff. Sich. & Ord.

Verwaltung

Braun, Ariane	Verwaltungsangestellte
Mehring, Michael	Leit.FB Finanz./Beteilig.-m.
Plantsch, Benjamin	Leiter Bauverwaltung

Ortssprecher (Gäste)

Karl, Michael	Ortssprecher Kapfelberg
Zirkl, Silvia	Ortssprecherin Staubing

Abwesende Personen

Mitglieder des Stadtrates

Köglmeier-Pollmann, Adriane	Stadträtin	Entschuldigt
Lauber, Florian	Stadtrat	Entschuldigt
Prasch, Christian	Stadtrat	Entschuldigt
Rank, Christian	Stadtrat	Entschuldigt
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Beschlussfassung Kommunale Wärmeplanung	
	Planen und Bauen 3.1 Bautechnik	Entscheidung
2	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	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Überschrift
2.1	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;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme
2.2	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 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
2.3	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	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2.4	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	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

2.5 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

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

2.6 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;

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der Stadtratssitzung.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger eröffnete um 18.00 Uhr die Stadtratssitzung. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrats 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 26.01.2026 abstimmen. Der Stadtrat genehmigt die Niederschrift mit 20:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Eissler, Frank

TOP 1 Beschlussfassung Kommunale Wärmeplanung

Beschluss-Nr. 17

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 20 Dagegen: 0

Sachverhalt:

In der Stadtratssitzung am 26.01.2026 stellte das Büro Steinbacher Consult, Neusäß, eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Kommunalen Wärmeplanung für die Stadt Kelheim vor.

Die in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung sowie den Stadtwerken Kelheim durchgeführte Studie ist in einem Abschlussbericht detailliert niedergeschrieben. Zusätzlich sind die jeweiligen Wärmeversorgungsgebiete im Stadtgebiet Kelheim in einer Plankarte dargestellt. Der Endbericht sowie Plankarte wurde dem Stadtrat im Nachgang zur Sitzung am 26.01.2026 in der Ratsinfo zur Verfügung gestellt.

Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG) am 1. Januar 2024 sind die Kommunen verpflichtet, einen umfassenden Wärmeplan zu erstellen, im Falle der Stadt Kelheim bis spätestens 30.06.2028. Durch die Unterschreitung dieser Frist werden die Kosten zu einem überwiegenden Teil durch Fördergelder gedeckt. Hierzu ist der Kommunale Wärmeplan vom Stadtrat zu bestätigen.

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Kelheim stimmt dem Kommunalen Wärmeplan für die Stadt Kelheim zu.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

TOP 2	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
	Überschrift
	<u>Überschrift</u>

Sachverhalt 2. Gremium:

Überschrift zu nachfolgenden Unterpunkten.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

TOP 2.1	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. 18
	<u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 20 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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. Immissionsschutz
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.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Komplan GmbH, Pillmeier, Jürgen

**TOP 2.2 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. 19

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 20 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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 Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation 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 (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

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

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden 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 2.3 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

Beschluss-Nr. 20

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 20 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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 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.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden 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 2.4 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

Beschluss-Nr. 21

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 20 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden 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 2.5 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**

Beschluss-Nr. 22

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 20 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:

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 diesbezüglich 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.

**TOP 2.6 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. 23

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 20 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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 öffentlicher 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.

Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:

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.

Verschiedenes -öffentlich:

Beauftragte des Stadtrates

Stadtratsmitglied Claus Hackelsperger bat darum, dass die Beauftragten des Stadtrates in der nächsten Sitzung Ihre Berichte vortragen sollen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger sagte zu, dass die Berichte der Beauftragten auf die nächste Tagesordnung kommen.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger ging zum nichtöffentlichen Teil der Stadtratsitzung über. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Er informierte, dass die nichtöffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 19:28 Uhr die 2. Sitzung des Stadtrates.

Schweiger
Erster Bürgermeister

Gruner
Protokollführung