

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 3. SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Montag, 16.03.2026
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:29 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende

Frischeisen, Johanna Dritte BGM/Stadträtin

Ausschussmitglieder

Birkl, Ludwig	Stadtrat	Vertretung für Herrn Andreas Ober
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	Abwesend ab Beschluss-Nr. 49 G
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	Abwesend ab Beschluss-Nr. 48 G
Rank, Christian	Stadtrat	Anwesend ab Beschluss-Nr. 39
Siller, Walter	Stadtrat	

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter

Verwaltung

Plantsch, Benjamin Leiter Bauverwaltung

Abwesende Personen

Vorsitzender

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister Entschuldigt

Ausschussmitglieder

Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Entschuldigt
Ober, Andreas	Stadtrat	Entschuldigt

Stellvertreter

Schwindl, Heribert Stadtrat Entschuldigt

Verwaltung

Rieger, Andrea Leiterin FB P. & B. Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

-
- | | | |
|-----------|--|--------------|
| 1 | Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung einer Arztpraxis auf den Grundstücken Fl.Nrn. 556/1, 579/6, 585/27 und 585/43 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 2 | Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit maximal 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 489/6 der Gemarkung Affecking (Maurerweg) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von 3 Ferienhäusern als Erweiterung des bestehenden Ferienhofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 35 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus sowie eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 603/2 der Gemarkung Affecking (Altvaterstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss Bestand mit Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 12 der Gemarkung Affecking (Bergstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 6 | Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/2 der Gemarkung Lohstadt (Zum Rosengarten) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 7 | Antrag auf Baugenehmigung auf Nebau einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und einer Parkgarage mit 18 Stellplätzen sowie 30 offene Stellplätze und 2 barrierefreie Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/35 der Gemarkung Kelheim (Donaupark) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 8 | Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Stellplätzen mit Abstandsflächen und Abstandsübernahme auf Fl.Nr. 1514 und 1515/2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1515 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 9 | Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 476 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 10 | Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/29 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |
| 11 | Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/30 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße) | |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung | Entscheidung |

12	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Aufstellungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Billigungsbeschluss;	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
14	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt 46 (GE-Wöhrdareal); Aufstellungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt 46 (GE-Wöhrdareal); Billigungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Vorberatung
16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Kelheim-Donaupark" durch ein Deckblatt Nr. 09; Aufstellungsbeschluss	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

Dritte Bürgermeisterin Johanna Frischeisen eröffnete um 17:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 3. Sitzung des Bauausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Dritte Bürgermeisterin Johanna Frischeisen eröffnete um 17:00 Uhr die 3. Sitzung des Bauausschusses. Sie begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bauausschusses fest.

Dritte Bürgermeisterin Johanna Frischeisen informierte das Gremium, dass die Tagesordnungspunkte Ö 4,7 und 15 auf die nächste Bauausschusssitzung verschoben werden müssen.

Ferner beschloss das Gremium einstimmig, dass die öffentlichen Tagesordnungspunkte 2,9,10 und 11 ebenfalls auf die nächste Sitzung verschoben werden. Es handelt sich dabei um Bauturbofälle, die sich das Gremium im Vorfeld mit einem Vororttermin ansehen will. Die Verwaltung wird dazu beauftragt einen Termin für die Besichtigung einzustellen.

Dritte Bürgermeisterin Johanna Frischeisen informierte, dass die weitere öffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Dritte Bürgermeisterin Johanna Frischeisen 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 09.02.2026 abstimmen. Der Bauausschuss genehmigt die Niederschrift mit 6:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1 Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung einer Arztpraxis auf den Grundstücken Fl.Nrn. 556/1, 579/6, 585/27 und 585/43 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße)

Beschluss-Nr. 39

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Erweiterung einer Arztpraxis auf den Grundstücken Fl.Nrn. 556/1, 579/6, 585/27 und 585/43 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Hohenpfahl-Ost“ vom 16.09.1965 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

- Baugrenze
Errichtung des Vordaches außerhalb der Baugrenze;

Durch die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Baugrenze) werden nach Beurteilung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt, so dass die Erteilung der Befreiung als vertretbar beurteilt wird.

Für die geplante Erweiterung der Arztpraxis, die eine Nutzungsänderung darstellt, ist ein geänderter Stellplatzbedarf festzustellen. Durch die Erweiterung der Praxis erhöht sich nach Angaben des Antragstellers die Nutzfläche, die für die Berechnung der Stellplätze relevant ist auf 142,25 m². Für diese Nutzfläche sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 5 Stellplätze erforderlich. Auf den eingereichten Planunterlagen werden 5 Stellplätze nachgewiesen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim nicht vor.

Beschluss:

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

Die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist uneingezäunt zu belassen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Das geplante Gebäude erhält keine neue Hausnummer.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 573/5 der Gemarkung Affecking (Affeckinger Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 2	Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Wohnhauses mit maximal 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.Nr. 489/6 der Gemarkung Affecking (Maurerweg)
	Baturbo - vorher Ortsbesichtigung
	<u>Verschoben in der Sitzung</u>

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von 3 Ferienhäusern als Erweiterung des bestehenden Ferienhofes auf dem Grundstück Fl.Nr. 35 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße)
	Beschluss-Nr. 40
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau von 3 Ferienhäusern als Erweiterung des bestehenden Ferienhofes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 35 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Die Teilfläche des Baugrundstückes auf dem die Bebauung erfolgen soll grenzt unmittelbar an die Innenbereichssatzung des Ortsteiles Weltenburg an, liegt aber im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB. Die gegenständliche Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dargestellt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich gemäß Beurteilung der Stadt Kelheim um ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 2 BauGB und nicht um ein privilegiertes Bauvorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Durch das geplante Vorhaben werden öffentliche Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt.

Nach § 35 Abs. 2 BauGB können im Einzelfall sonstige Vorhaben zugelassen werden, wenn Ihre Ausführung und Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Der geplante Neubau von 3 Ferienhäusern erfolgt auf einer

Fläche, die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO) dargestellt ist. Das Bauvorhaben ist somit gemäß der Art der baulichen Nutzung zulässig.

Der beantragte Neubau der 3 Ferienhäuser hätte nach Ansicht des Fachbereichs Planen und Bauen der Stadt Kelheim auch keine Erweiterung oder Entstehung einer Splittersiedlung, sondern als ergänzendes Vorhaben zur bestehenden Nutzung im Innenbereich eher eine Entwicklung nach Innen zur Folge.

Das Außenbereichsgrundstück ist nach Auskunft der Ver- und Entsorgungsträger ausreichend erschlossen. Etwaige doch noch zusätzlich anfallenden Kosten für eine Erschließung sind ausschließlich vom Antragsteller zu tragen. Die Stadt Kelheim übernimmt keinerlei Erschließungskosten für das Bauvorhaben.

Für das geplante Bauvorhaben (3 Ferienhäuser a 8 Betten) sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim zusätzliche Stellplätze erforderlich, Je 6 Betten in einem Ferienhaus ist 1 Stellplatz erforderlich, somit sind je Ferienhaus 2 Stellplätze erforderlich. Somit sind, für die 3 Ferienhäuser insgesamt 6 Stellplätze erforderlich. Der Bauherr weist anstelle der 6 erforderlichen Stellplätze sogar 7 Stellplätze auf den eingereichten Bauantragsunterlagen nach.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften 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 als sonstiges Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da durch das Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Die natürliche Eigenart der Landschaft und ihr Erholungswert wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt und die Entstehung oder Erweiterung einer Splittersiedlung muss nicht befürchtet werden.

Das Außenbereichsgrundstück ist nach Auskunft der Ver- und Entsorgungsträger ausreichend erschlossen. Etwaige doch noch zusätzlich anfallenden Kosten für eine Erschließung sind ausschließlich vom Antragsteller zu tragen. Die Stadt Kelheim übernimmt keinerlei Erschließungskosten für das Bauvorhaben.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 214/1 und Fl.Nr. 225/1 der Gemarkung Weltenburg (Buchhofstraße) sowie mit den Grundstücken Fl.Nr. 84/4 der Gemarkung Weltenburg (Alte Dorfstraße) und Fl. Nr. 326/2 der Gemarkung Weltenburg (Weinbrun-

nenstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 4	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Wohnhaus sowie eines Carports auf dem Grundstück Fl.Nr. 603/2 der Gemarkung Affecking (Altvaterstraße)
fehlende Unterlagen	
<u>Verschoben in der Sitzung</u>	

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5	Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss Bestand mit Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück Fl.Nr. 12 der Gemarkung Affecking (Bergstraße)
Beschluss-Nr. 41	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 1	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Abriss Bestand mit Neubau einer Doppelhaushälfte auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 12 der Gemarkung Affecking (Bergstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt.

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) zulässig (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben fügt sich im Weiteren nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Umgebungsbebauung ein.

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Für die Doppelhaushälfte sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze nachzuweisen. Die beiden erforderlichen Stellplätze werden in dem auf dem Baugrundstück geplanten Doppelcarport nachgewiesen.

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

Die Nachbarunterschriften liegen teilweise vor.

Beschlussvorschlag Bauverwaltung:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

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

Die erforderlichen PKW-Stellplätze müssen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden oder sind abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt. Ob für den Neubau die Anschaffung eines neuen Hausnummernschildes erforderlich ist, ist durch den Fachbereich Planen und Bauen mit den Bauherren abzuklären.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 47/14 und Fl.Nr. 546/110 der Gemarkung Affecking (Bergstraße, Pechlerbergstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Beschluss:

Dem Antrag kann das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, bis die Zufahrtssituation geklärt ist.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Gespräch mit dem Antragsteller zu suchen und eine Lösung zu finden.

Der Bauantrag ist erneut vorzulegen.

TOP 6 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/2 der Gemarkung Lohstadt (Zum Rosengarten)

Beschluss-Nr. 42

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 481/2 der Gemarkung Lohstadt (Zum Rosengarten) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

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

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

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

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das Einfamilienhaus 2 Stellplätze zu errichten. Mit dem Bau einer Doppelgarage können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

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

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO in einem Dorfgebiet (MD) zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Baugrundstück ist straßentechnisch nicht über eine öffentliche Straße erschlossen. Der Antragsteller hat sich selbst über eine Privatstraße, die über die Grundstücke Fl.Nr. 128, 481/3 und 481/4 führt zu erschließen. Um eine ausreichende Erschließung nachweisen zu können, ist die Eintragung eines Geh- und Fahrtrechtes auf die genannten Grundstücke erforderlich. Dies ist im Rahmen eines Antrags auf Baugenehmigung nach-

zuweisen. Die gesamte straßenmäßige Erschließung hat auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim sind diese ordnungsgemäß in den Regenwasserkanal abzuführen.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten. Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ist die Herstellung des Kanalhausanschlusses nur über die bestehenden privaten Anschlussleitungen möglich. Die Vorlage eines Entwässerungsplanes ist im Zuge des Bauantragsverfahrens erforderlich. Die Leitungen sind rechtlich abzusichern. Dies ist im Rahmen eines Antrags auf Baugenehmigung nachzuweisen. Ob die Kanalabflussleistung für eine spätere Erweiterung einer Bebauung ausreichend ist, hängt gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim vor allem davon ab, wieviel Regenwasser abgeleitet wird. Hierzu muss der Planer Auskünfte erstellen.

Die Versorgung des Baugrundstückes mit Wasser ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Viehhausen-Bergmatting über die bestehende Leitung ausreichend gesichert. Sollten weitere Grundstücke erschlossen werden, müssten die Leitung ertüchtigt werden.

Gemäß Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 26.02.2026 werden bezüglich der Stromversorgung keine Einwendungen erhoben. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt maximal 30 kW ab. Der Stromanschluss ist rechtzeitig anzumelden.

Sämtliche Kosten die im Zuge notwendiger Erschließungsmaßnahmen, sowie Ver- und Entsorgungsmaßnahmen anfallen, sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Das Landratsamt Kelheim wird gebeten, die Hinweise zur Erschließung und Versorgung des geplanten Bauvorhabens mit in den beantragten Vorbescheid aufzunehmen.

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

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

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

Dem Baugrundstück wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Hausnummer zugeteilt.

Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim werden die anfallenden Kosten in Rechnung gestellt.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Nebau einer Wohnanlage mit 24 Wohneinheiten und einer Parkgarage mit 18 Stellplätzen sowie 30 offene Stellplätze und 2 barrierefreie Stellplätze auf dem Grundstück Fl.Nr. 935/35 der Gemarkung Kelheim (Donaupark)

Verfahrensänderung in Bauturbo

Verschieben in der Sitzung

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 8 Antrag auf Baugenehmigung auf Tektur Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Stellplätzen mit Abstandsflächen und Abstandsübernahme auf Fl.Nr. 1514 und 1515/2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1515 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße)

Beschluss-Nr. 43

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung Tektur-Neubau eines Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten und Stellplätzen mit Abstandsflächen und Abstandsübernahme durch Fl.Nr. 1514 und 1515/2 auf dem Grundstück Fl.Nr. 1515 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Dem ursprünglichen Bauantrag wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim in seiner Sitzung am 29.07.2024 und dem 1. Tektur-Bauantrag am 04.08.2025 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt. Beiden Bauanträgen wurden dann im Oktober 2024 und im August 2025 vom Landratsamt Kelheim die Baugenehmigung erteilt.

Maßgeblicher Inhalt der vorgelegten erneuten Tekturplanung ist Änderung des Gebäudes von der Bauweise E+DG mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 35° in eine Bauweise E+I mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 22°, sowie die Erhöhung der Wohneinheiten von einem 1-Familienhaus in ein 2-Familienhaus.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

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

Für den erneuten Tekturbauantrag sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 zusätzliche Stellplätze erforderlich. Diese werden laut den vorgelegten Bauplänen auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Somit werden auf dem Baugrundstück für die 2 Wohneinheiten insgesamt 4 Stellplätze angelegt.

Das Baugrundstück befindet sich im inneren Bereich der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Brunnen VIII der Stadtwerke Kelheim GmbH & Co.KG. Aus diesem Grund ist Fachstelle Wasserrecht des Landratsamtes Kelheim und das Wasserwirtschaftsamt Landshut am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Nachbarunterschriften liegen der Stadt Kelheim vor.

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

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO in einem Mischgebiet (MI) zulässig ist und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Die Kosten für die Erschließung des Baugrundstückes sind vom Bauherrn zu tragen. Die Details der Erschließung des Baugrundstückes sowie die Kostentragung sind vom Bauherrn vor Baubeginn mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzuklären.

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

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

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl.Nr. 1299, 189/1, und 1516 der Gemarkung Thaldorf (Hopfenbachstraße, Hopfenbach) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechts bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 9 **Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 476 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße)**

Baturbo - vorher Ortsbesichtigung

Verschoben in der Sitzung

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10 **Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/29 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße)**

Baturbo - vorher Ortsbesichtigung

Verschoben in der Sitzung

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 11 **Antrag auf Vorbescheid auf Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/30 der Gemarkung Affecking (Gebhartstraße)**

Baturbo - vorher Ortsbesichtigung

Verschoben in der Sitzung

TOP 12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Aufstellungsbeschluss

Beschluss-Nr. 44

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Um der Raiffeisenbank Kreis Kelheim eG ein Geschäfts- und Verwaltungsgebäude samt einem Veranstaltungsraum zu ermöglichen und gleichzeitig die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kelheim voranzutreiben ist es erforderlich einen qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen. Durch die Bebauungsaufstellung soll ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „GE Wöhrdareal“ mit der Nummer 133.

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „GE Wöhrdareal“ im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB wird im Geltungsbereich des Plangebietes wie folgt festgesetzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flurnummern 521/2 (Bahnhofstraße), 701 (Teilfläche), 328/21, 693/2, 693, 691/1, 690, 689, 521/ 3 (Stadtknechtstraße) der Gemarkung Kelheim.

Im Süden von den Grundstücken mit den Flurnummern 1088/13 und 1088/29 der Gemarkung Kelheim.

Im Osten von den Grundstücken mit den Flurnummer 701/2, 701/1 (Schlossweg), 706/9 der Gemarkung Kelheim.

Im Westen von dem Grundstück mit der Flurnummer 328/106 der Gemarkung Kelheim.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 701 (Teilfläche), 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 46 erfolgt im Parallelverfahren.

Herr Andreas Eder vom Ingenieurbüro Eder stellte dem Bauausschuss den Umgriff des zukünftigen Bebauungsplanes, sowie die ersten Planungsentwürfe vor.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „GE Wöhrdareal“ entsprechend den Maßgaben im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 701 (Teilfläche), 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim.

Im Norden von den Grundstücken mit den Flurnummern 521/2 (Bahnhofstraße), 701 (Teilfläche), 328/21, 693/2, 693, 691/1, 690, 689, 521/ 3 (Stadtknechtstraße) der Gemarkung Kelheim.

Im Süden von den Grundstücken mit den Flurnummern 1088/13 und 1088/29 der Gemarkung Kelheim.

Im Osten von den Grundstücken mit den Flurnummer 701/2, 701/1 (Schlossweg), 706/9 der Gemarkung Kelheim.

Im Westen von dem Grundstück mit der Flurnummer 328/106 der Gemarkung Kelheim.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 46 erfolgt im Parallelverfahren.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim übernommen.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Eder, Gabelsberger Straße 5, 93047 Regensburg beauftragt.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Billigungsbeschluss;
	Beschluss-Nr. 45
	<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat hierzu mit Beschluss Nr. ____ vom 16.03.2026 den Aufstellungsbeschluss gefasst und somit das Bauleitplanverfahren begonnen.

Durch die Bebauungsplanaufstellung soll in dem Planungsgebiet Gewerbegebiete (GE nach § 8 BauNVO) ausgewiesen werden. Weiterhin sollen erforderliche Ausgleichsflächen ebenfalls im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „GE Wöhrdareal“ mit der Nummer 133.

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „GE Wöhrdareal“ werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Durch die Aufstellung der Bauleitplanung soll die städtebauliche Entwicklung der Stadt Kelheim und ein Geschäfts- und Verwaltungsgebäude samt einem Veranstaltungsraum angestrebt werden.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 46 erfolgt im Parallelverfahren.

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kelheim mit den Flurnummern 701 (Teilfläche), 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim, mit einer Größe vom insgesamt ca. 11.000 qm.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flurnummern 521/2 (Bahnhofstraße), 701 (Teilfläche), 328/21, 693/2, 693, 691/1, 690, 689, 521/ 3 (Stadtknechtstraße) der Gemarkung Kelheim.

Im Süden von den Grundstücken mit den Flurnummern 1088/13 und 1088/29 der Gemarkung Kelheim.

Im Osten von den Grundstücken mit den Flurnummer 701/2, 701/1 (Schlossweg), 706/9 der Gemarkung Kelheim.

Im Westen von dem Grundstück mit der Flurnummer 328/106 der Gemarkung Kelheim.

Herr Andreas Eder vom Ingenieurbüro Eder stellte dem Bauausschuss den Umgriff des zukünftigen Bebauungsplanes, sowie die ersten Planungsentwürfe vor.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim nimmt den vom beauftragten Büro Eder Ingenieure aus Regensburg vorgelegten Vorentwurf zum qualifizierten Bebauungsplan Nr. 133 „GE Wöhrdareal“ zur Kenntnis und billigt diesen in seiner Fassung vom 16.03.2026 nebst Begründung in der Fassung vom 16.03.2026 für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt 46 (GE-Wöhrdareal); Aufstellungsbeschluss

Beschluss-Nr. 46

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 7 Dagegen: 1

Sachverhalt:

Durch die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim soll das im aktuellen Flächennutzungsplan als öffentliche Parkfläche, als Fläche für den Gemeinbedarf (Post) sowie als Grünfläche dargestellt ist, als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Fortschreibung für diesen Bereich erhält die Nummer 46.

Die Stadt Kelheim beabsichtigt durch die Bauleitplanung die städtebauliche Weiterentwicklung und ein Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit einem Veranstaltungsraum.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim übernommen.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Eder, Gabelsberger Straße 5, 93047 Regensburg beauftragt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 46, erfolgt die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „GE Wöhrdareal“ für den betreffenden Planungsbereich.

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

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 46 (GE-Wöhrdareal) zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim.

Der Änderungsbereich des Plangebietes wird wie folgt festgesetzt:

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Kelheim mit den Flurnummern 701 (Teilfläche), 703, 703/1 und 1088/5 der Gemarkung Kelheim, mit einer Größe vom insgesamt ca. 11.000 qm.

Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden von den Grundstücken mit den Flurnummern 521/2 (Bahnhofstraße), 701 (Teilfläche), 328/21, 693/2, 693, 691/1, 690, 689, 521/ 3 (Stadtknechtstraße) der Gemarkung Kelheim.

Im Süden von den Grundstücken mit den Flurnummern 1088/13 und 1088/29 der Gemarkung Kelheim.

Im Osten von den Grundstücken mit den Flurnummer 701/2, 701/1 (Schlossweg), 706/9 der Gemarkung Kelheim.

Im Westen von dem Grundstück mit der Flurnummer 328/106 der Gemarkung Kelheim.

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt 46 (GE Wöhrdareal) werden die städtebaulichen Entwicklungen der Stadt Kelheim und ein Geschäfts- und Verwaltungsgebäude samt einem Veranstaltungsraum angestrebt.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „GE Wöhrdareal“ erfolgt im Parallelverfahren.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Stadt Kelheim übernommen.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Eder, Gabelsberger Straße 5, 93047 Regensburg beauftragt.

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

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 15	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt 46 (GE-Wöhrdareal); Billigungsbeschluss
Einhaltung Geschäftsgang	
<u>Verschoben in der Sitzung</u>	

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 16	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Kelheim-Donaupark" durch ein Deckblatt Nr. 09; Aufstellungsbeschluss
Beschluss-Nr. 47	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 8 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Um die Entwicklungsmöglichkeit für die noch unbebauten Flächen im Donaupark auf den Grundstücksflächen der Fl.Nr. 935/35 und 935/64 für eine zukünftige Bebauung auch für Wohnnutzungen zu ermöglichen, ist es erforderlich den gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan „Donaupark – Deckblatt Nr. 05“ zu ändern.

Grund hierfür stellen gegenwärtig noch festgesetzte Emissionskontingente dar, die im Hinblick einer beabsichtigten Wohnnutzung auf den betreffenden Flächen, eine Umsetzung in dieser Form nicht ermöglichen.

Aus diesem Grund hat die Donaupark Wirtschafts-GmbH als Eigentümer der Flächen eine neue schalltechnische Untersuchung beauftragt. Zielsetzung ist es dabei die Erarbeitung einer neuen Kontingentierung im Bereich dieser Flächen mit einer damit verbundenen Neuordnung zu ermöglichen, um auch hier noch eine abschließende Errichtung einer Wohnanlage gewährleisten zu können.

Um dies im Ergebnis auch planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die Erarbeitung einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung notwendig. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang die definierte Nutzung eines gegenwärtig noch festgesetzten Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Ebenso sollen die Festsetzungen auf die Errichtung der geplanten Wohnanlage ausgerichtet werden.

Auftraggeber hierfür ist die Donaupark Wirtschafts-GmbH.

Sämtliche anfallenden Kosten werden dabei von der Donaupark Wirtschafts-GmbH übernommen.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Donaupark - Deckblatt Nr. 05 erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Die Änderung erfolgt dabei im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 BauGB.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Vorfeld Gelegenheit zur Einsichtnahme gewährt und bei Bedarf werden die allgemeinen Ziele und Zwecke der wesentlichen Auswirkungen der Planung erläutert.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfungspflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die Kosten für die Änderung werden von der Donaupark Wirtschafts-GmbH getragen. Mit der Planung wurde das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut, beauftragt.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim beschließt entsprechend § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Deckblattes Nr. 09 zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Donaupark“. Träger des Änderungsverfahrens als zuständige Kommune ist die Stadt Kelheim.

Mit der Änderung durch Deckblatt Nr. 09 werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

Wesentlicher Inhalt der Änderung stellt die Entwicklung einer Wohnanlage dar, um für die noch unbebauten Flächen im Donaupark auf den Grundstücksflächen der Fl.Nr. 935/35 und 935/64 eine zukünftige Bebauung auch für Wohnnutzungen zu ermöglichen.

chen. Dabei ist es erforderlich den gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan „Donaupark – Deckblatt Nr. 05“ zu ändern.

Grund hierfür stellen gegenwärtig noch festgesetzte Emissionskontingente dar, die im Hinblick einer beabsichtigten Wohnnutzung auf den betreffenden Flächen, eine Umsetzung in dieser Form nicht ermöglichen.

Aus diesem Grund hat die Donaupark Wirtschafts-GmbH als Eigentümer der Flächen eine neue schalltechnische Untersuchung beauftragt. Zielsetzung ist es dabei die Erarbeitung einer neuen Kontingentierung im Bereich dieser Flächen mit einer damit verbundenen Neuordnung zu ermöglichen, um auch hier noch eine abschließende Errichtung einer Wohnanlage gewährleisten zu können.

Um dies im Ergebnis auch planungsrechtlich abzusichern, ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die Erarbeitung einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung notwendig. Zu prüfen ist in diesem Zusammenhang die definierte Nutzung eines gegenwärtig noch festgesetzten Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Ebenso sollen die Festsetzungen auf die Errichtung der geplanten Wohnanlage ausgerichtet werden.

Die Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim erfolgt erforderlichenfalls im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Die Planungskosten, sowie sämtliche Gutachten, Druck- und Fertigungskosten usw. werden von der Donaupark Wirtschafts-GmbH übernommen. Mit der Planung wurde das Stadtplanungsbüro KomPlan, Landshut, beauftragt.

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

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

Verschiedenes -öffentlich:

Information Bauanträge Genehmigungsfreisteller

Herr Plantsch von der Verwaltung informierte über die Bauanträge im Genehmigungsfreistellungsverfahren im Januar 2026 – März 2026.

- Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1373 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe, BBL Röte-Erweiterung Deckblatt 01);
- Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 900/15 der Gemarkung Kelheim (Leo-von-Klenze-Ring, BBL Donaupark Deckblatt 06);
- Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 1369 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe, BBL Röte-Erweiterung Deckblatt Nr. 01);
- Aufschüttung einer Lagerfläche zur Erweiterung des Kreisbauhofs auf dem Grundstück Fl.Nr. 353/11 der Gemarkung Affecking (Abensberger Straße, BBL Heidäcker-Überarbeitung-Erweiterung);

- Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelcarport auf dem Grundstück Fl.Nr. 1227 der Gemarkung Kelheim (Drosselstraße, BBL Südöstliches Altmühlfeld Überarbeitung);
- Erweiterung der Hafenverwaltung auf dem Grundstück Fl.Nr. 714/67 der Gemarkung Affecking (Hopfenbachweg, BBL Hafengebiet Kelheim-Saal Überarbeitung);
- Eingeschossige (EG) Wohnraumerweiterung an der Westfassade des Bestandsgebäudes (DHH) ohne Unterkellerung in Holzbauweise mit begrünem Flachdach auf dem Grundstück Fl.Nr. 1332/5 der Gemarkung Kelheim (Schwalbenstraße);

Dritte Bürgermeisterin Johanna Frischeisen ging zum nichtöffentlichen Teil der Bauausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Dritte Bürgermeisterin Johanna Frischeisen um 19:24 Uhr die 3. Sitzung des Bauausschusses.

Frischeisen
Dritte Bürgermeisterin

Pillmeier
Protokollführung