

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 1. SITZUNG DES BAU-, UMWELT- U. ENERGIEAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum: Donnerstag, 21.05.2026
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:11 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl: 9

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Diermeier, Dennis Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Birkl, Ludwig	Stadtrat	
Elsner, Daniel	Stadtrat	
Frischeisen, Johanna	2. BGM/Stadträtin	
Häckl, Thomas	Stadtrat	Vertretung für Herrn Thomas Häckl jun.
Krüger, Daniela	Stadträtin	Vertretung für Herrn Simon Kög-Imaier
Lettow-Berger, Christiane	Stadträtin	
Meixner, Maria	Stadträtin	Vertretung für Herrn Stephan Schweiger
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Schweiger, Christian	Stadtrat	

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter

Verwaltung

Plantsch, Benjamin Leiter Bauverwaltung

Stadträte (Gäste)

Zenger, Michael Stadtrat

Ortssprecher (Gäste)

Pritscher, Maximilian Ortssprecher Herrnsaal

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Häckl jun., Thomas	Stadtrat	Entschuldigt
Köglmaier, Simon	Stadtrat	Entschuldigt
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Entschuldigt

Verwaltung

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

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

-
- | | |
|----------|---|
| 1 | Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport -Parzelle 10 auf dem Grundstück Fl.Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|--|
| 2 | Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport - Parzelle 12 auf dem Grundstück Fl.Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 3 | Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 348/34 der Gemarkung Kelheimwzner (Erhardiweg) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|--|
| 4 | Antrag auf Baugenehmigung auf Auffüllung von Gelände im Außenbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 802 der Gemarkung Staubing (Kreutteile, Sandharlandener Straße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 5 | Antrag auf Baugenehmigung auf Anbringung von einer unbeleuchteten Plakatanschlagtafel auf dem Grundstück Fl.Nr. 703/1 der Gemarkung Kelheim (Schloßweg) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|--|
| 6 | Antrag auf Baugenehmigung Forsthaus Irlbrunn: Umnutzung und Umbau Haupt- und Nebengebäude zu einer Lehrlingswerkstatt, Teilabbruch und Wiederaufbau eines Nebengebäudes und Errichtung einer PV-Anlage auf dem Stadldach auf den Grundstücken Fl.Nr. 9/2, Fl.Nr. 12/2, Fl.Nr. 17 und Fl.Nr. 18 alle der Gemarkung Irlbrunn |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 7 | Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung des vorhandenen Containerklassenzimmers um ein Zimmer mit Vorraum in Containerbauweise auf dem Grundstück Fl.Nt. 713 der Gemarkung Thaldorf (Schulstraße) |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |
-
- | | |
|----------|---|
| 8 | Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Seniorenresidenz für 120 Bewohner mit 30 PKW-Stellplätzen und Nebengebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 1318/1, Fl.Nr. 1320, Fl.Nr. 1292 und Fl.Nr. 1317/8 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße)-Baturbo Fall |
| | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung |

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 1. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18:00 Uhr die 1. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

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

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2026 – 2032 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 20.04.2026 abstimmen. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss genehmigt die Niederschrift mit 12:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport -Parzelle 10 auf dem Grundstück Fl.Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße)
--------------	--

Beschluss-Nr. 1

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport – Parzelle 10 auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße) wurde dem Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 vom 16.06.2023 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6 a BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Urbanen Gebiet (MU) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Anordnung des Stellplatzes

Der erforderliche Stellplatz wird nicht an der gemäß BBPL vorgesehenen Stelle errichtet;

- Dachdeckung Carport

It. BBP ist das Carport mit einem Gründach zu errichten, Geplant ist eine Profilblechdeckung. Die Außenanlagen werden als Ausgleich dafür nur an den notwendigen Bereichen befestigt;

- Höhenlage FFOK-EG zu Bezugspunkt

It BBP ist die Höhenlage FFOK-EG zu Bezugspunkt von maximal 50 cm festgesetzt, geplant ist aufgrund des starken Gefälles an der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Höhenlage -FFOK-EG zu Bezugspunkt von 62 cm;

Die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan werden 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 im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

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 nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Derzeit werden im Baugebiet „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Diese sind noch nicht fertiggestellt. Das Baugrundstück ist straßentechnisch noch nicht vollständig erschlossen. Derzeit laufen die Erschließungsmaßnahmen im Straßenbau.

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 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.

Derzeit werden im Baugebiet „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Diese sind noch nicht fertiggestellt.

Das Landratsamt Kelheim wird gebeten nachfolgenden Text in eine etwaige Baugenehmigung aufzunehmen.

„Der Baubeginn darf erst nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgen. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist vom Bauherrn mit den öffentlichen Erschließungsträgern abzuklären“.

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.

Das geplante Wohngebäude erhält eine neue Hausnummer. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Bauherr.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn 991/15,991/19,991/56 und 991/65 der Gemarkung Kelheim (Stettiner Straße, Posener Straße, Egerlandstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 2 Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport - Parzelle 12 auf dem Grundstück Fl.Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße)

Beschluss-Nr. 2

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport – Parzelle 12 auf dem Grundstück Fl. Nr. 997/1 der Gemarkung Kelheim (Königsberger Straße) wurde dem Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 vom 16.06.2023 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Urbanes Gebiet (MU) nach § 6 a BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Urbanen Gebiet (MU) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Höhenlage FFOK-EG zu Bezugspunkt

It BBP ist die Höhenlage FFOK-EG zu Bezugspunkt von maximal 50 cm festgesetzt, geplant ist aufgrund des starken Gefälles an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Höhenlage -FFOK-EG zu Bezugspunkt von 58 cm;

- Dachdeckung Carport

It. BBP ist das Carport mit einem Gründach zu errichten, Geplant ist eine Profilblechdeckung. Die Außenanlagen werden als Ausgleich dafür nur an den notwendigen Bereichen befestigt;

Die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan werden 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 im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

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 nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

Derzeit werden im Baugebiet „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Diese sind noch nicht fertiggestellt. Das Baugrundstück ist straßentechnisch noch nicht vollständig erschlossen. Derzeit laufen die Erschließungsmaßnahmen im Straßenbau.

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 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.

Derzeit werden im Baugebiet „Hohenpfahl-West“, Deckblatt Nr. 11 die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt. Diese sind noch nicht fertiggestellt.

Das Landratsamt Kelheim wird gebeten nachfolgenden Text in eine etwaige Baugenehmigung aufzunehmen.

„Der Baubeginn darf erst nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgen. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen ist vom Bauherrn mit den öffentlichen Erschließungsträgern abzuklären“.

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.

Das geplante Wohngebäude erhält eine neue Hausnummer. Das Hausnummernschild wird durch die Stadt Kelheim beschafft. Die anfallenden Kosten trägt entsprechend der Satzung der Stadt Kelheim der Bauherr.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn 991/15,991/19,991/56 und 991/65 der Gemarkung Kelheim (Stettiner Straße, Posener Straße, Egerlandstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 3	Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau der Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 348/34 der Gemarkung Kelheimwinzer (Erhardiweg)
Beschluss-Nr. 3	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau einer Garage auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 348/34 der Gemarkung Kelheimwinzer (Erhardiweg) wurde dem Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Auf der Röte“ vom 09.08.1994 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 der Garage außerhalb der Baugrenze
- Dachform/Dachneigung
Zulässig Satteldach dem HG angepasst, geplant Pultdach mit Trapezblech und 4 ° Dachneigung

Durch die beantragten Befreiungen werden nach Beurteilung durch die Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt. Die Befreiungen können daher befür-

wortet werden, da die Abweichungen außerdem städtebaulich vertretbar sind und die Abweichungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine Stellplätze erforderlich, da es sich lediglich um eine Garage handelt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen vor.

Beschluss:

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

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

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist gemäß Bebauungsplan 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.

Das geplante Gebäude erhält keine neue Hausnummer.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 348/103 der Gemarkung Kelheimwinzer (Erhardiweg) 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 Auffüllung von Gelände im Außenbereich auf dem Grundstück Fl.Nr. 802 der Gemarkung Staubing (Kreutteile, Sandharlandener Straße)

Beschluss-Nr. 4

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Auffüllung von Gelände im Außenbereich auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 802 der Gemarkung Staubing (Flurbezeichnung Kreutteile) wurde dem Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Bauvorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. BauGB privilegiert, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Öffentliche Belange stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert. Weitere Erschließungen wie z. B. mit Wasser Strom oder Kanal liegen nicht vor und sind auch nicht möglich. Etwaige zusätzlich anfallende Kosten für eine Erschließung sind ausschließlich vom Antragsteller zu tragen. Die Stadt Kelheim übernimmt keinerlei Erschließungskosten für das Bauvorhaben.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen 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 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB vorliegen. Es sind von Seiten der Stadt Kelheim keine öffentlichen Belange ersichtlich, die dem Vorhaben entgegenstehen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße oder die Wege abgeleitet werden.

Sämtliche ggf. für das Bauvorhaben anfallenden Erschließungskosten sind ausschließlich durch den Antragsteller zu tragen.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 198 (Sandharlandener Straße), Fl. Nr. 798 (Weg in den Kreutteilen 4) und Fl. Nr. 800 (Weg im Bettelmannhölzel) alle der Gemarkung Staubing an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 5 Antrag auf Baugenehmigung auf Anbringung von einer unbeleuchteten Plakatanschlagtafel auf dem Grundstück Fl.Nr. 703/1 der Gemarkung Kelheim (Schloßweg)

Beschluss-Nr. 5

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 8 Dagegen: 4

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbringung einer unbeleuchteten Plakatanschlagtafel auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 703/1 Gemarkung Kelheim (Schloßweg) wurde dem Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung stellt eine Gemengelage aus Parkplatz, Behördengebäude, Telekom, Post Büroflächen dar und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf (Post) dargestellt.

Die bauliche Anlage ist nach der Art der baulichen Nutzung zulässig und fügt sich im Weiteren auch nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein

Das Baugrundstück, auf dem die Plakatanschlagtafel errichtet werden soll, liegt im Bereich der Werbeanlagensatzung der Stadt Kelheim.

Die Würdigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften obliegt nicht der Stadt Kelheim sondern der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim.

Die Stadt Kelheim hatte mit Bauausschussbeschluss vom 19.09.2022 festgestellt, dass das geplante Bauvorhaben gemäß § 2 Nr. 4.1, § 3 Nr. 1 und § Nr. 3 der Werbeanlagensatzung der Stadt Kelheim widerspricht und deswegen das gemeindliche Einvernehmen hierfür nicht erteilt.

Das Landratsamt Kelheim hat anschließend dann gemäß Bescheid vom 12.06.2023 die Erteilung einer Baugenehmigung für die unbeleuchtete Plakatanschlagtafel abgelehnt.

Der Bauantragssteller wandte sich anschließend im Rahmen seiner Rechtsbehelfsmöglichkeiten mittels der Beantragung einer Verpflichtungsklage an das Bayerische Verwaltungsgericht. Der Antragsteller beantragte, die Baugenehmigungsbehörde, den Freistaat Bayern vertreten durch das Landratsamt Kelheim, im Rahmen einer Verpflichtungsklage zur Erteilung einer Baugenehmigung für die unbeleuchtete Plakatanschlagtafel zu verpflichten.

Nach mehrjähriger gerichtlicher Prüfung des Sachverhaltes und erfolgter Ortseinsicht, hat das Verwaltungsgericht Regensburg mit Urteil vom 24.03.2026 nun die Baugenehmigungsbehörde Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Kelheim, verpflichtet, den Ablehnungsbescheid vom 12.06.2023 aufzuheben und dem Antrag auf Baugenehmigung für die Anbringung einer unbeleuchteten Plakatanschlagtafel auf dem Grundstück Fl.Nr. 703/1 der Gemarkung Kelheim die Baugenehmigung zu erteilen. Tenor des Urteils des Verwaltungsgerichtes Regensburg ist, dass das geplante Bauvorhaben sowohl bauplanungsrechtlich als auch bauordnungsrechtlich zulässig ist und auch die von der Stadt Kelheim erlassene Werbeanlagensatzung nicht entgegengehalten werden kann, da die Werbeanlagensatzung im Bereich des betroffenen Baugrundstückes unwirksam ist.

Mit E-Mail vom 16.04.2026 beteiligt nun das Landratsamt Kelheim erneut die Stadt Kelheim, um über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu entscheiden.

Der Fachbereich Planen und Bauen empfiehlt dem Bauausschuss der Stadt Kelheim nach gerichtlicher Entscheidung über den Sachverhalt und nachvollziehbarer rechtlicher Erläuterung der Gründe für diese Entscheidung des Verwaltungsgerichtes, dem geplanten Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da damit keine Gründe mehr ersichtlich sind, die eine Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens rechtfertigen würden.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es nach der Art der baulichen Nutzung zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 701/1 der Gemarkung Kelheim (Schloßweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6	Antrag auf Baugenehmigung Forsthaus Irlbrunn: Umnutzung und Umbau Haupt- und Nebengebäude zu einer Lehrlingswerkstatt, Teilabbruch und Wiederaufbau eines Nebengebäudes und Errichtung einer PV-Anlage auf dem Stadldach auf den Grundstücken Fl.Nr. 9/2, Fl.Nr. 12/2, Fl.Nr. 17 und Fl.Nr. 18 alle der Gemarkung Irlbrunn
Beschluss-Nr. 6	
<u>Entscheidungsergebnis:</u> Dafür: 12 Dagegen: 0	

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Forsthaus Irlbrunn: Umnutzung und Umbau Haupt- und Nebengebäude zu einer Lehrlingswerkstatt Teilabbruch und Wiederaufbau eines Nebengebäudes und Errichtung einer PV-Anlage auf dem Stadldach auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 9/2, Fl.Nr. 12/2, Fl.Nr. 17 und Fl.Nr. 18 alle der Gemarkung Irlbrunn wurde dem Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Die gegenständliche Fläche ist noch nicht im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim erfasst, da die Fläche erst 2025 in das Stadtgebiet von Kelheim eingemeindet wurde. Bei der gegenständlichen Fläche handelt es sich bei der Art der baulichen Nutzung um eine einzelne Streubebauung im Außenbereich die forstwirtschaftlich genutzt wird und die von weitflächigen Waldflächen umrandet ist.

Das Bauvorhaben ist gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB privilegiert, da es einem forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen.

Die Erschließung des Baugrundstückes mit Wasser und Strom ist nach Angaben des Antragstellers durch eine private Leitung aus Viergstetten ausreichend gesichert. Das Abwasser wird in eine, mit wasserrechtlichem Bescheid aus dem Jahr 2012, genehmigte Kleinkläranlage geleitet. Die Abwasserbeseitigung ist somit nach Angaben des Bauherrn ebenfalls gesichert. Die straßenmäßige Erschließung ist durch die direkt angrenzende Haugenrieder Hoch-/Kelheimer Talstraße gesichert. Es wird somit von einer ausreichenden Erschließung des Bauvorhabens ausgegangen. Etwaige zusätzlich anfallende Kosten für eine Erschließung sind ausschließlich vom Antragsteller zu tragen. Die Stadt Kelheim übernimmt keinerlei Erschließungskosten für das Bauvorhaben.

Das Baugrundstück ist bereits mit dem Forsthaus Irlbrunn bebaut und soll wie im Sachverhalt beschrieben umgebaut und umgenutzt werden.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim insgesamt 11 Stellplätze erforderlich. Diese ergeben sich folgendermaßen: Gemäß Nr. 9.1 der Stellplatzsatzung sind für Handwerks- und Industriebetriebe 1 Stellplatz je 70 m² NF erforderlich. Die Baukörper A, B und C weisen eine NF von 437,13 m² auf, so dass hierfür 7 Stellplätze erforderlich sind. Für Lagerräume, plätze sind weiterhin gemäß Nr. 9.2 der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 1 Stellplatz je 100 m² NF erforderlich, das bedeutet, dass für den Baukörper D mit einer Nutzfläche von 359,35 m², weitere 4 Stellplätze erforderlich sind. Insgesamt ergibt sich somit ein Stellplatzbedarf von 11 Stellplätzen. Die erforderlichen 11 Stellplätze sind auf den Eingabeplänen dargestellt und somit nachgewiesen.

Die beiden sich auf den Baugrundstücken befindlichen Bestandsgebäude stehen unter Denkmalschutz und sind mit der Nr. D-2-73-137-146 in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalschutz eingetragen. Aus diesem Grund ist das Landesamt für Denkmalpflege, und die Untere Denkmalschutzbehörde am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

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 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da die Voraussetzungen für eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Erschließung des Baugrundstückes ist nach Angaben des Antragstellers ausreichend gesichert. Etwaige zusätzlich noch anfallende 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 müssen ordnungsgemäß in der vorhandenen Kleinkläranlage entsorgt werden.

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

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7 Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung des vorhandenen Containerklassenzimmers um ein Zimmer mit Vorraum in Containerbauweise auf dem Grundstück Fl.Nt. 713 der Gemarkung Thaldorf (Schulstraße)

Beschluss-Nr. 7

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Aufstockung des vorhandenen Containerklassenzimmers um ein Zimmer mit Vorraum für Ganztage in Containerbauweise auf dem Grundstück Fl. Nr. 713 der Gemarkung Thaldorf (Schulstraße) wurde dem Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) dargestellt.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich 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 öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und die Erschließung gesichert ist.

Die geplante Aufstockung des vorhandenen Klassenzimmers dient der ordnungsgemäßen Aufrechterhaltung und Durchführung des Schulbetriebes.

Das geplante Bauvorhaben (Aufstockung des vorhandenen Containerklassenzimmers um ein Zimmer mit Vorraum in Containerbauweise) löst gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim einen zusätzlichen Stellplatzbedarf von einem Stellplatz aus. Pro Klassenzimmer ist 1 Stellplatz zu schaffen. Bisheriger Bestand waren 11 Klassenzimmer, es waren somit 11 Stellplätze erforderlich. Durch das zusätzliche 12. Klassenzimmer sind nun 12 Stellplätze erforderlich. Auf dem Baugrundstück und auf dem direkt angrenzenden Parkplatz der Stadt Kelheim werden insgesamt 14 Stellplätze nachgewiesen, so dass der Stellplatznachweis erfüllt ist.

Die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes ist bereits vorhanden.

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 teilweise vor

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da durch das Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Sämtliche eventuell zusätzlich anfallende Kosten für die Erschließung des Außenbereichsgrundstückes sind von den Antragstellern zu übernehmen.

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

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 Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 698 und Fl.Nr. 711 der Gemarkung Thalendorf (Schulstraße, öffentlicher Feld- und Waldweg) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 8 Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer Seniorenresidenz für 120 Bewohner mit 30 PKW-Stellplätzen und Nebengebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 1318/1, Fl.Nr. 1320, Fl.Nr. 1292 und Fl.Nr. 1317/8 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße)-Baturbo Fall

Beschluss-Nr. 8

Entscheidungsergebnis:

Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Errichtung einer K & S Seniorenresidenz für 120 Bewohner mit 30 PKW Stellplätzen und Nebengebäuden, Weinstraße auf den Grundstücken Fl. Nr. 1318/1, Fl.Nr. 1320, Fl.Nr. 1292 und Fl.Nr. 1317/8 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße) wurde dem Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss vorgelegt (Baturbo Fall)

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits am 20.04.2026 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim behandelt und dem Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.

Bei der Bearbeitung des Antrages auf Vorbescheid im Landratsamt Kelheim wurde jedoch im Nachgang zur Beschlussfassung im Bauausschuss am 20.04.2026 festgestellt, dass nach Auffassung des Landratsamtes Kelheim durch die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan (Bauweise – bauliche Höhenstaffelung) die Grundzüge des Bebauungsplanes berührt werden und somit eine erneute Behandlung im Bauausschuss der Stadt Kelheim als Baturbo Fall erforderlich ist.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05 vom 19.06.2023 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einer Fläche für den Gemeinbedarf zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Trauseitige Wandhöhe

lt. BBP ist eine maximale traufseitige Wandhöhe von max. 12,50 m festgesetzt, geplant ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 12,945 m;

- Bauweise, Maß der baulichen Nutzung

lt. BBP ist ein Maß der baulichen Nutzung von E + III festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss an 3 Seiten von der Außenfassade mindestens 2,50 m zurück zu versetzen ist, geplant ist ein Maß der baulichen Nutzung von E + III mit einer Bauweise ohne Zurückversetzung von der Außenfassade;

- GFZ

lt. BBP ist eine GFZ von 1,4 zulässig, geplant ist eine GFZ von 1,46;

- Baugrenze

Die Baugrenze wird in Richtung Norden um ca. 4,60 m bis ca. 8,20 m überschritten;

Wie bereits oben im Sachverhalt angeführt berührt die Befreiung vom Maß der baulichen Nutzung durch die Bauweise als 4 volle Geschosse ohne Zurückversetzung des 4. Geschosses von der Außenfassade nach Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Baugenehmigungsbehörde, die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“, Deckblatt Nr. 05.

Für die Erteilung der Befreiung fehlt es daher an den gesetzlichen Voraussetzungen, weil dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden und von dem städtebaulichen Konzept der Stadt Kelheim abgewichen wird.

Mit der Gesetzesänderung vom 30.10.2025 (Bauturbo) kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall oder in mehreren vergleichbaren Fällen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugunsten des Wohnbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung des nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (Art. 31 Abs. 3 i. V. m. § 36 a Abs. 1 BauGB).

Das Landratsamt Kelheim bittet nun um Mitteilung, ob die Stadt Kelheim zu dem vorliegenden Fall die Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB erteilt und weist gleichzeitig darauf hin, dass die Stadt Kelheim ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit Ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß Nr. 1.5 der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 8 Stellplätze (pro 15 Betten 1 Stellplatz) und 3 Fahrradstellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 30 Stellplätze für KFZ und 4 Fahrradstellplätze 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 nicht vor.

Beschluss:

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

Die Zustimmung nach § 36 a BauGB i. V. m. § § 31 Abs. 3 BauGB zu dem geplanten Bauvorhaben sowie zu den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan wird erteilt, da die bauliche Entwicklung mit den Vorstellungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der Stadt Kelheim vereinbar ist, die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Ein entsprechendes Bebauungsplanänderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg“ durch ein Deckblatt Nr. 06, das die Anpassung der Bauleitplanung an die erforderlichen Befreiungen und die geplante bauliche Entwicklung zum Inhalt hat, ist bereits eingeleitet.

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist 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 Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim nachzuweisen oder abzulösen.

Das geplante Gebäude erhält eine neue Hausnummer.

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1317/8, Fl.Nr. 1318/1, Fl.Nr. 1320, 1288/16 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße, Geschwister-Hallermeier-Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Verschiedenes -öffentlich:

Es wurden keine Sachverhalte vorgetragen

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier ging zum nichtöffentlichen Teil der Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung über.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Dennis Diermeier um 18:17 Uhr die 1. Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses.

Diermeier
Erster Bürgermeister

Pillmeier
Protokollführung