

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 2. SITZUNG DES BAU-, UMWELT- U. ENERGIEAUSSCHUSSES

---

Sitzungsdatum: Montag, 08.06.2026  
Beginn: 18:00 Uhr  
Ende: 18:12 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 jun., Thomas Stadtrat  
Köglmaier, Simon Stadtrat

Nicht stimmberechtigt wegen persönl. Beteiligung nach Art. 49 GO bei Beschluss-Nr. 15

Lettow-Berger, Christiane Stadträtin  
Müller, Thomas Stadtrat/Vorsitz. RPA  
Ober, Andreas Stadtrat  
Pletl jun., Josef Stadtrat  
Schweiger, Stephan Stadtrat

### Protokollführung

Pillmeier, Jürgen Verwaltungsangestellter

### Verwaltung

Rieger, Andrea Leiterin FB P. & B.

### Stadträte (Gäste)

Krüger, Daniela Stadträtin  
Preisner, Kathrin Stadträtin  
Zenger, Michael Stadtrat

### Ortssprecher (Gäste)

Zirkl, Silvia Ortssprecherin Staubing

### Abwesende Personen

### Ausschussmitglieder

Schweiger, Christian Stadtrat Entschuldigt

**Stellvertreter**

Flotzinger, Florian

Stadtrat

Entschuldigt

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

- 
- |          |  |              |
|----------|--|--------------|
| <b>1</b> | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 502/9 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kelheimwinzerstraße) |              |
|          | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung   | Entscheidung |
- 
- |          |  |              |
|----------|--|--------------|
| <b>2</b> | Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Abferkelstalles mit Futterküche und einer Güllegrube auf dem Grundstück Fl.Nr. 300 der Gemarkung Staubing (Eininger Straße) |              |
|          | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung   | Entscheidung |
- 
- |          |   |              |
|----------|---|--------------|
| <b>3</b> | Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau Nebengebäude für neue Heizung auf dem Grundstück Fl:Nr. 572/12 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) |              |
|          | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung  | Entscheidung |
- 
- |          |   |              |
|----------|---|--------------|
| <b>4</b> | Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines EFH in Kelheimwinzer auf dem Grundstück Fl.Nr. 550 der Gemarkung Kelheimwinzer (Prälat-Meindl-Straße) |              |
|          | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung  | Entscheidung |
- 
- |          |   |              |
|----------|---|--------------|
| <b>5</b> | Antrag auf Baugenehmigung auf Interimsmäßige Errichtung einer Containergruppe als Kindergartengruppe im bestehenden Naturkindergarten Kapfelberg auf dem Grundstück Fl.Nr. 573 der Gemarkung Kapfelberg (Scheitergrabenweg) |              |
|          | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung  | Entscheidung |
- 
- |          |  |              |
|----------|--|--------------|
| <b>6</b> | Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);<br>Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“;<br>Aufhebung des Satzungsbeschlusses |              |
|          | Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung   | Entscheidung |

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 2. Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18:00 Uhr die 2. Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- u. 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 21.05.26 abstimmen. Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss genehmigt die Niederschrift mit 11:0 Stimmen.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 1      Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 502/9 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kelheimwinzerstraße)**

Beschluss-Nr. 10

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 11    Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage auf dem Grundstück Fl. Nr. 502/9 der Gemarkung Kelheimwinzer (Kelheimwinzerstraße) wurde dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „An der Kirche (neu)“ vom 30.01.1995 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 (WA) zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstände Wohnhaus  
Festgesetzt lt. BBPL ist ein Satteldach mit 32° - 38° Dachneigung, einer Dachdeckung mit Pfannen in der Farbe Rot und Dachüberständen, geplant ist ein Flachdach ohne Dachüberstände mit 0° Dachneigung und einer Deckung als Gründach

- Baugrenzen

Die Baugrenze wird mit dem Wohnhaus geringfügig überschritten (ca. 46 m<sup>2</sup>), die Garage wird außerhalb der Baugrenzen errichtet;

Die beantragten Befreiungen vom Bebauungsplan werden als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden. Die Befreiung von der Dachform stellt eine Abweichung von einer gestalterischen Vorschrift dar. Gestalterische Vorschriften in einem Bebauungsplan stellen regelmäßig keine Grundzüge der Planung in einem Bebauungsplan dar. Auch durch die weiteren Befreiungen werden keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt. Außerdem sind im Bereich der Kelheimwinzerstraße in Kelheimwinzer in der Vergangenheit bereits andere Dachformen als ein Satteldach zur Ausführung gekommen (Pulldach, versetztes Pulldach, Walmdach).

Im Hinblick auf die Widernutzbarmachung einer bereits einmal bebauten Fläche innerhalb des Ortsbereiches (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und den dringenden Bedarf zur Schaffung von Wohnraum wird das geplante Bauvorhaben als im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Festsetzung Nr. 0.5.3 des Bebauungsplanes Nr. 12 „An der Kirche neu“ 2 Garagen oder Stellplätze je Wohngebäude festgelegt. Der Stellplatznachweis ist daher durch die im Eingabeplan dargestellte Doppelgarage ausreichend 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 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.

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 Festsetzung Nr. 0.5.3 des Bebauungsplanes Nr. 12 „An der Kirche neu“ von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Für das Baugrundstück ist bereits eine Hausnummer vergeben. Die Verwaltung wird beauftragt die Notwendigkeit eines neuen Hausnummernschildes mit den Bauherren abzuklären. Das Hausnummernschild wird dann erforderlichenfalls 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 502/11, 502/30 und 502/35 alle der Gemarkung Kelheimwinzer (Kelheimwinzerstraße, St.-Jakob-Straße) 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 Neubau eines Abferkelstalles mit Futterküche und einer Güllegrube auf dem Grundstück Fl.Nr. 300 der Gemarkung Staubing (Eininger Straße)**

Beschluss-Nr. 11

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 11      Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Abferkelstalles mit Futterküche und einer Güllegrube auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 300 der Gemarkung Staubing (Eininger Straße) wurde dem Bau-, Umwelt- und 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. 1 BauGB privilegiert, da es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB stehen dem Bauvorhaben nach Beurteilung der Stadt Kelheim nicht entgegen.

Derzeit läuft ein Verfahren zur Überarbeitung der Innenbereichssatzung des Ortssteiles Staubing mit einer Ergänzungs- und Klarstellungssatzung. Gemäß dem Vorentwurf ist geplant, die gegenständliche, zur Bebauung vorgesehene Fläche in die Ergänzungs- und Klarstellungssatzung mit aufzunehmen, so dass die Fläche nach Abschluss des Verfahrens dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden kann. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in dem Änderungsverfahren bereits durchgeführt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine Stellplätze erforderlich, da es sich um ein landwirtschaftliches Bauvorhaben (Schweinestall mit Güllegrube) handelt.

Das Baugrundstück ist straßentechnisch durch die Eininger Straße ausreichend für ein landwirtschaftliches Bauvorhaben erschlossen. Es liegt direkt an dieser Straße an. Die Versorgung mit Wasser, Strom usw. ist gesichert. Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls gesichert.

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

Die Nachbarzustimmungen liegen lt. dem Antrag auf Baugenehmigung bis auf einen Nachbarn 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. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße, öffentliche Gräben oder angrenzende Wege abgeleitet werden.

Die anfallenden Abwässer müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

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

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nrn. 135, 295, 299, 301 und 306, alle der Gemarkung Staubing (Eininger Straße und verschiedene öffentliche Feld- und Waldwege) 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 Nebengebäude für neue Heizung auf dem Grundstück Fl:Nr. 572/12 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße)**

**Beschluss-Nr. 12**

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 11      Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Anbau Nebengebäude für neue Heizung auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 572/12 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) wurde dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss 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 Eigenart der näheren Umgebung ein.

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

Für das Nebengebäude sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Nachbarrecht, Abstandsflächenrecht usw.) 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, 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.

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.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 572/30 und Fl.Nr. 572/61 der Gemarkung Affecking (Kornblumenstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<b>TOP 4</b>	<b>Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines EFH in Kelheimwinzer auf dem Grundstück Fl.Nr. 550 der Gemarkung Kelheimwinzer (Prälat-Meindl-Straße)</b>
<b>Beschluss-Nr. 13</b>	
<b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 11 Dagegen: 0</b>	

## **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Umbau und Sanierung eines EFH in Kelheimwinzer auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 550 der Gemarkung Kelheimwinzer (Prälat-Meindl-Straße) wurde dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 64 „An der Kirche-Erw.-Kelheimwinzer“ vom 11.10.1985 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das geplante Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch

- Traufhöhe talseitig  
lt. BBP ist bei einer Bebauung E + ,D eine Traufhöhe von max. 3,50 m zulässig, geplant ist eine Traufhöhe von max. 4,04 m;
- Dachdeckung  
lt. BBP ist eine Dachdeckung mit Dachpfannen rot festgesetzt, geplant ist eine anthrazitfarbene Dachdeckung;
- Kniestock  
lt. BBP ist ein Kniestock mit max. 75 cm festgesetzt, geplant ist ein Kniestock mit max. 1,25 m;
- Dachüberstände  
lt. BBP sind Dachüberstände an der Traufe mit mindestens 0,30 m und am Ortgang von mindestens 0,20 m festgesetzt, geplant sind geringere Dachüberstände;

Die beantragten Befreiungen werden von den Bauherren mit der Durchführung der energetischen Sanierung des Gebäudes und der Aufbringung einer PV-Anlage nachvollziehbar begründet. Durch die beantragten Befreiungen werden nach Beurteilung durch die Stadt Kelheim keine Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes berührt. Die Befreiungen können deshalb nach Beurteilung der Stadt Kelheim erteilt werden.

Im Hinblick auf den dringenden Bedarf zur Schaffung von Wohnraum wird der Umbau und die energetische Sanierung eines Bestandsgebäudes und der damit verbundene Beitrag zum Energiesparen ausdrücklich begrüßt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 2 Stellplätze zu errichten. Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden in der bestehenden Doppelgarage auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze 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 nicht vor.

## **Beschluss:**

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

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

Die Zufahrt zum Baugrundstück ist auf eine Tiefe von 5,00 m uneingezäunt zu erstellen.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden. Die anfallenden Abwässer sind dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Bei der Errichtung von Einfriedungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten.

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

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

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 507/2 der Gemarkung Kelheimwinzer (Prälat-Meindl-Straße) 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 Interimsmäßige Errichtung einer Containergruppe als Kindergartengruppe im bestehenden Naturkindergarten Kapfelberg auf dem Grundstück Fl.Nr. 573 der Gemarkung Kapfelberg (Scheitergrabenweg)**

Beschluss-Nr. 14

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 11     Dagegen: 0**

### **Sachverhalt:**

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Interimsmäßige Errichtung einer Containergruppe als Kindergartengruppe im bestehenden Naturkindergarten Kapfelberg auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 573 der Gemarkung Kapfelberg (Scheitergrabenweg) wurde dem Bau-, Umwelt- und Energieausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und landschaftliches Vorbehaltsgebiet nach Regionalplan 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 Baumaßnahme dient lediglich der befristeten Unterbringung der Kinder des Waldkindergartens beim Frauenhäusl während der Straßenbaumaßnahmen an der Staatsstraße St 2233.

Die straßenmäßige Erschließung des Außenbereichsgrundstückes ist bereits vorhanden. Eine Versorgung des Bauvorhabens mit Wasser und Strom, sowie eine Entsorgung von Abwasser ist laut Angaben der Antragsteller nicht erforderlich.

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 durch das Vorhaben öffentliche Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB nicht beeinträchtigt werden.

Die natürliche Eigenart der Landschaft wird durch das Bauvorhaben nicht verändert und die Erweiterung einer Splittersiedlung muss nicht befürchtet werden.

Die anfallenden Oberflächenwasser dürfen nicht auf die Straße abgeleitet werden.

Die straßenmäßige Erschließung des Außenbereichsgrundstückes ist bereits vorhanden. Eine Versorgung des Bauvorhabens mit Wasser und Strom, sowie eine Entsorgung von Abwasser ist laut Angaben der Antragsteller aufgrund der lediglich befristeten Nutzung als Übergangslösung nicht erforderlich.

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

Das Baugrundstück hat bereits eine Hausnummernzuteilung erhalten.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 558, Fl.Nr. 572, Fl.Nr. 731/1 und Fl.Nr. 573/1 alle der Gemarkung Kapfelberg an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Plantsch, Benjamin

<b>TOP 6</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“;</b>
--------------	---

## **Aufhebung des Satzungsbeschlusses**

### Beschluss-Nr. 15

#### **Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 8    Dagegen: 2    Persönlich beteiligt: 1**

#### **Abstimmungsvermerke:**

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss der Stadt Kelheim hat beim Tagesordnungspunkt Ö6 mit 10:0 Stimmen die persönliche Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 GO des Ausschussmitglieds Köglmaier Simon festgestellt.

Ausschussmitglied Köglmaier Simon hat bei der Beratung und Abstimmung in Hinblick auf Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO nicht teilgenommen.

#### **Sachverhalt:**

Im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahren Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ wurde der Satzungsbeschluss am 03.11.2025 vom Bauausschuss gefasst, jedoch noch nicht bekannt gemacht. Demnach ist das Verfahren noch nicht abgeschlossen.

Im Rahmen der Überprüfung des Verfahrensablaufes wurde festgestellt, dass der erforderliche Planverwirklichungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB noch abzuschließen ist.

Es muss sichergestellt sein, dass der Bebauungsplan planungsrechtlich auf einer Abwägung beruht, die die vertraglichen Sicherungen auch entsprechend berücksichtigt. Da dieser Vertrag als wesentlicher Abwägungsbelang zu betrachten ist, ist der bisherige Satzungsbeschluss aufzuheben und eine neue Entscheidung zu treffen.

Die Notwendigkeit zum Abschluss dieses Vertrages ist gegeben, um erhebliche Aspekte insbesondere im Zusammenhang mit den erforderlichen Ausgleichsflächen, der Rückbauverpflichtung samt Sicherung sowie dem Feuerwehrezugang und Brandschutz zu regeln und zu sichern. Der Vertrag wird bereits erstellt und zeitnah mit dem Investor finalisiert. Die erneute Beschlussfassung zum Bauleitplanverfahren Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ ist für Juli 2026 vorgesehen.

Die Kosten für die Vertragserstellung übernimmt der Investor.

#### **Beschluss:**

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss der Stadt Kelheim hebt den am 03.11.2025 gefassten Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 130 „Freiflächenphotovoltaikpark Staubing“ (Beschluss-Nr. 206) hiermit auf. Die Verwaltung wird beauftragt, den erforderlichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB mit dem Investor abzustimmen. Die finale Beschlussfassung ist für Juli 2026 vorgesehen.

#### **Verschiedenes -öffentlich:**

Es wurden keine Sachverhalte vorgetragen

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier ging zum nichtöffentlichen Teil der Bau-, Umwelt- u. Energieausschusssitzung über. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses 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 Dennis Diermeier um 18:28 Uhr die 2. Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses.

Diermeier  
Erster Bürgermeister

Pillmeier  
Protokollführung