NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 5.SITZUNG DES BAU-, UMWELT- U. ENERGIEAUSSCHUSSES

Sitzungsdatum:	Montag, 14.09.2026
Beginn:	18:00 Uhr
Ende	19:37 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	Abwesend bei Beschluss-Nr. 91
Häckl jun., Thomas	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 99 G und 100 G
Köglmaier, Simon	Stadtrat	
Lettow-Berger, Christiane	Stadträtin	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 99 G
Schweiger, Stephan	Stadtrat	

Stellvertreter

Flotzinger, Florian	Stadtrat	Vertretung für Herrn Christian Schweiger

Protokollführung

Pillmeier, Jürgen	Verwaltungsangestellter

Verwaltung

Plantsch, Benjamin	Leiter Bauverwaltung

Stadträte (Gäste)

Fischer, Bernhard	Stadtrat
Zenger, Michael	Stadtrat

Ortssprecher (Gäste)

Zirkl, Silvia	Ortssprecherin Staubing

Abwesende Personen

Ausschussmitglieder

Schweiger, Christian	Stadtrat	Entschuldigt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von zwei Wohnungen in der Hafnergasse 6, 2. OG in Ferienwohnugnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 97 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
2	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau Wohhäuser mit Doppelgarage und Vierfachgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1899/4, Fl.Nr. 1899/5 und Fl.Nr. 1899/6 der Germarkung Kelheim (am Kellerberg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
3	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2031 und Fl.Nr. 2032/1 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße) (Bauturbo-Fall)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
4	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 339 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
5	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Seniorenpflegeheimes K & S Seniorenresidenz für 120 Bewohner, 25 PKW-Stellplätzen und Nebengebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 1292/1, Fl.Nr.1317/10, Fl.Nr. 1318/3 und Fl.Nr. 1320/2 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
6	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau Einfamilienhaus mit Garage und Carport auf den Grundstücken Fl.Nr. 34/22 und Fl.Nr. 34/33 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
7	Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/2 der Gemarkung Lohstdt (Zum Rosengarten)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
8	Antrag auf Baugenehmigung auf Einfamilienwohnhausneubau mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1398 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
9	Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Verkaufsraumes für vereinseigene Zwecke mit Vereinsverwaltung und Lagerräumen als Ersatzbau für ein bestehendes Verkaufshäuschen auf den Grundstücken Fl:Nr. 1384 und Fl.Nr. 1387 der Gemarkung Kelheim (Rennweg)	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung

10 Antrag auf Vorbescheid auf Umbau und Sanierung Wohngebäude, Anbau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 123 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse)

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

11 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG);
Antrag der Fraktion Kelheimer Mitte e.V. auf Benennung einer Straße nach einem Ehrenbürger

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Kenntnisnahme

12 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal";
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Überschrift

12.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Kenntnisnahme

12.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Regionaler Planungsverband Regensburg Region 11

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

12.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

12.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmalpflege

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Landes- und Regionalplanung - Sachgebiet 24

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

12.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Deutsche Telekom Technik

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

12.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Entscheidung

13 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitge Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB;

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Überschrift

13.1 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitge Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Kenntnisnahme

13.2 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitge Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Regionaler Planungsverband Regensburg Region 11

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung — Vorberatung

13.3 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitge Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmal

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

13.4 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitge Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim Bauverwaltung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

13.5 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitge Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Landes- und Regionalplanung - Sachgebiet 24

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

13.6 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitge Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

13.7 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitge Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Stadtwerke Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

13.8 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitge Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Deutsche Telekom Technik

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

13.9 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB;

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Vorberatung

14 Vollzug des Baugestzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffetnlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
b) Satzungsbeschluss;

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Überschrift

14.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Kenntnisnahme

14.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Bayr. Bauernverband

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

14.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

14.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

14.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

14.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bauplanungsrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

14.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

14.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Naturschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

14.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bodenschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

14.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Satzungsbeschluss;

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

15 Grundstücksverkehr; Vorschläge und Empfehlungen der Stadt Kelheim bzgl. einer möglichen Neu-Nutzung des ehem. Landratsamtes Kelheim (inkl. Wittelsbacher Schloss) im Schloßweg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung Entscheidung

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18:00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 5. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18 Uhr die 5. Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

Vor Eintritt in die Tagesordnung stellte das Ausschussmitglied Florian Flotzinger einen Antrag zur Geschäftsordnung. Er beantragte den Tagesordnungspunkt Nichtöffentlich 3 öffentlich zu behandeln. Bürgermeister Diermeier stellte den Antrag zur Abstimmung. Es wurde mit 8:3 Stimmen dem Antrag zugestimmt. Der Punkt nichtöffentlich 3 wurde als neuer Punkt öffentlich 15 in die Tagesordnung aufgenommen.

Die Tagesordnungspunkte öffentlich 11 und 12 wurden zur besseren Abarbeitung getauscht.

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 27.07.2026 abstimmen. Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss genehmigt die Niederschrift mit 12:0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 1	**Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von zwei Wohnungen in der Hafnergasse 6, 2. OG in Ferienwohnugnen auf dem Grundstück Fl.Nr. 97 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse)** Beschluss-Nr. 53 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Nutzungsänderung von zwei Wohnungen in der Hafnergasse 6, 2. OG in Ferienwohnungen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 97 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

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

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht faktisch einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Besonderen Wohngebiet (WB) nach § 4 a BauNVO, allerdings ist es im genehmigten Flächennutzungsplan noch als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das geplante Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Besonderen Wohngebiet (WB nach § 4 a BauNVO) zulässig.

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

Das umzubauende Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2 7037-0188 „Siedlung des späten Latänezeit sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim. Die Entscheidung ob die Denkmalschutzbehörden im weiteren Verfahren zu beteiligen sind, liegt in der Zuständigkeit des Landratsamtes Kelheim.

Durch die geplante Nutzungsänderung entsteht gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim kein Stellplatzmehrbedarf zur Bestandsnutzung. (Bestandsnutzung pro Wohnung 2 Stellplätze ist insgesamt 4 Stellplätze, beantragte Nutzung als Ferienwohnung Pro 6 Betten 1 Stellplatz ist 1 Stellplatz.

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Denkmalschutz, Brandschutz, Nachbarrecht usw.) 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, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a BauNVO in einem Besonderen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das gegenständliche Bestandsgebäude ist es Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals. Die Entscheidung ob die Denkmalschutzbehörden am weiteren Verfahren zu beteiligen sind, liegt in der Zuständigkeit des Landratsamtes Kelheim.

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 nachzuweisen oder abzulösen.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 1/20 und 93 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse, Torhausplatzl) 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 Wohhäuser mit Doppelgarage und Vierfachgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1899/4, Fl.Nr. 1899/5 und Fl.Nr. 1899/6 der Germarkung Kelheim (am Kellerberg)**
	Beschluss-Nr. 54
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau Wohnhäuser mit Doppelgarage und Vierfachgarage auf den Grundstücken Fl.Nr. 1899/4, Fl.Nr. 1899/5 und Fl.Nr. 1899/6 alle der Gemarkung Kelheim (Am Kellerberg) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 124 „Am Kellerberg-Überarbeitung" vom 12.02.2021 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 bergseitig

lt. BBP ist bei Wohngebäuden eine Traufhöhe von max. 6,50 m und bei Garagen von max. 3,50 m zulässig, geplant ist eine Traufhöhe von max. ca. 7,00 m bzw. max. 4,0 m;

- Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächen

lt BBP Festsetzung Nr. 4.2 gelten die gesetzlichen Abstandsflächen, geplant ist eine Abweichung von den gesetzlichen Abstandsflächen zwischen dem geplanten Wohnhaus und der geplanten Garage auf dem Baugrundstück aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Baugrundstückes und der funktionalen Anforderungen an die Garage;

- Überschreitung der Baugrenze

Die Baugrenze wird in Richtung Westen und Norden geringfügig überschritten;

- Dachüberstand am Ortgang und an der Traufe

lt. BBP ist ein Dachüberstand bei Flachdächern am Ortgang und an der Traufe unzulässig, geplant sind Dachüberstände in verschiedenen Tiefen zum sommerlichen Wärmeschutz;

- Gestaltung des Geländes durch höhere Auffüllungen

lt. BBP sind Auffüllungen bis max. 2,0 m zulässig, geplant sind aufgrund der schwierigen topografischen Gegebenheiten Auffüllungen an einzelnen Stellen bis maximal 3,10 m;

Die beantragten und ausführlich begründeten Befreiungen werden als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes berührt werden. Im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum und die Wiedernutzbarmachung von Bauflächen im bestehenden Baugebiet wird das geplante Bauvorhaben als im Baugebiet verträglich eingeschätzt.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim 4 Stellplätze zu errichten (Pro Wohnhaus sind 2 Stellplätze zu errichten). Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 6 Stellplätze (eine Doppelgarage und eine Vierfachgarage) 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 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.

Das Baugrundstück ist straßentechnisch über eine Privatstraße erschlossen. Die rechtliche gesicherte Zufahrt zum Baugrundstück ist über ein entsprechendes Geh- und Fahrtrecht nachzuweisen.

Die Versorgung mit Wasser ist gemäß Stellungnahme vom 23.06.2026 des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Jachenhausener Gruppe für das Grundstück Fl.Nrn 1899/4, 1899/5 und 1899/6 der Gemarkung Kelheim grundsätzlich gesichert. Grundstück Fl.Nr. 1899/4 der Gemarkung Kelheim verfügt gemäß der Stellungnahme bereits über einen Hausanschluss. Der Anschluss für das Grundstück Fl.Nr. 1899/6 verläuft über das Grundstück Fl.Nr. 1899/5 der Gemarkung Kelheim. Für diesen Anschluss muss noch ein Leitungsrecht eingetragen werden. Sämtliche Kosten für den Anschluss an die Wasserleitung sind vom Bauherrn tragen.

Die Versorgung des Grundstückes mit Strom und Gas ist gemäß der Stellungnahme der Stadtwerke Kelheim ebenfalls grundsätzlich gesichert. Die Details des Leitungsverlaufes sind jedoch vorher zwingend von den Bauherren mit den Stadtwerken abzusprechen. Die notwendigen Leitungsrechte sind gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

Die Abwasserentsorgung ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung durch den Kanalanschluss im Schmutzwassersystem gesichert. Die rechtliche Sicherung der Abwasserleitung ist vom Bauherrn gegenüber der Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

Sämtliche rechtlichen Absicherungen von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind der Baugenehmigungsbehörde zum Nachweis einer gesicherten Erschließung vollständig nachzuweisen.

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

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 sind bereits Hausnummern vergeben. Die Notwendigkeit der Beschaffung von neuen Hausnummernschildern ist durch die Verwaltung mit den Bauherren abzuklären.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 3	**Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf den Grundstücken Fl.Nr. 2031 und Fl.Nr. 2032/1 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße) (Bauturbo-Fall)** Beschluss-Nr. 55 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Garage auf den Grundstücken mit der Fl. Nr. 2031 und 2032/1 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstaße) (Bauturbo-Fall) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 61 „Mitterfeld-Erweiterung".

Der beabsichtigte Bebauungsplan soll zukünftig als ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in folgendem Verfahrensstand. Der Aufstellungsbeschluss und der Billigungsbeschluss wurden gefasst, derzeit wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Parallel dazu wird die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim mittels Deckblatt Nr. 39 durchgeführt.

Der Bebauungsplan besitzt nicht die formelle Planreife nach § 33 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Das Bauvorhaben ist somit noch nach § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich" zu beurteilen.

Das Baugrundstück liegt im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB und ist im genehmigten Flächennutzungsplan teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft 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.

Sonstige Vorhaben im Außenbereich können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

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

- den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim teilweise widerspricht (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BsuGB)

- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten lässt (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Bei dem gegenständlichen Antrag auf Baugenehmigung werden bei Ausführung der Bebauung öffentliche Belange, wie oben genannt, beeinträchtigt, so dass das geplante Bauvorhaben unter Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, nicht genehmigungsfähig ist

Gemäß Mitteilung des Landratsamts Kelheim vom 26.07.2026 liegt beim gegenständlichen Fall ein Fall des sogenannten Bauturbos vor, da es dem geplanten Bauvorhaben an den gesetzlichen Voraussetzungen fehlt, dass es unter Anwendung der geltenden Rechtsvorschriften des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, baurechtlich genehmigt werden kann.

Mit der Gesetzesänderung des Baugesetzbuches („Bauturbo") kann mit Zustimmung der Gemeinde bis zum Ablauf des 31.12.2030 von den Vorschriften des BauGB oder aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient, das Vorhaben im räumlichen Zusammenhang mit Flächen steht, die nach § 30 Abs. 1, 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist

Aufgrund der Gesetzesänderung des Baugesetzbuches zum Jahresende 2025 hin, wurde nun vom Bauherrn ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt, und um Behandlung als Bauturbo-Fall gebeten.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde der Stadt Kelheim von der Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim nun mit der Bitte, ob dem geplanten Bauvorhaben das gemeindliche Zustimmung nach. § 246 e Abs. 2 BauGB i. V. m. § 36 a Abs. 1 erteilt wird, übersandt. Die Baugenehmigungsbehörde weist gleichzeitig darauf hin, die Stadt Kelheim ihre Zustimmung nur erteilen kann, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vereinbar ist.

Das Baugrundstück ist straßentechnisch erschlossen durch das städtische Straßengrundstück Fl.Nr. 2027/2 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße). Es liegt mittlerweile aufgrund einer durchgeführten Neuvermessung nun direkt an der im Bebauungsplan als öffentliche Straße festgesetzten Straßenfläche Mitterfeldstraße an.

Die Versorgung mit Wasser, Strom usw. ist durch die Stadtwerke Kelheim gemäß Stellungnahme vom 21.07.2026 gesichert.

Das Baugrundstück ist noch nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist jedoch gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim vom 14.07.2026 durch den im Straßengrundstück Fl.Nr. 2027/2 der Gemarkung Kelheim liegenden Kanalanschluss im Mischsystem möglich und gesichert. Das Grundstück könnte an die im Straßengrundstück Fl.Nr. 2027/2 der Gemarkung Kelheim (Mittefeldstraße) liegende Leitung angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße abgeleitet werden, sondern ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ordnungsgemäß der Kanalisation zuzuleiten.

Sämtliche Kosten die im Zuge notwendiger Erschließungsmaßnahmen anfallen, sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim sind für das geplante Bauvorhaben 2 Stellplätze (Nr. 1.1 Gebäude mit Wohnungen 2 Stellplätze je Wohnung) erforderlich. Gemäß den vorgelegten Antragsunterlagen werden auf dem Baugrundstück 2 Stellplätze in der geplanten Doppelgarage nachgewiesen. Der Stellplatznachweis ist somit erfüllt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß den Angaben des Antragstellers teilweise vor.

Der Fachbereich Planen und Bauen legt dem Bauausschuss der Stadt Kelheim zur Entscheidung über den Sachverhalt die nachfolgenden 2 Alternativen als Beschlussvorschlag zur Entscheidung vor.

Beschlussvorschlag: (Alternative 1)

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

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB wird erteilt, da das geplante Bauvorhaben der Errichtung eines Wohngebäudes dient (§ 246 e Abs. 1 BauGB), es im räumlichen Zusammenhang mit einem Gebiet nach § 30 Abs. 1 BauGB (BBPL Nr. 61 „Mitterfeld“) liegt (§ 246 e Abs. 3 BauGB) und die Planung

des beantragten Bauvorhabens im Außenbereich mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Siedlungsgebiet im Stadtgebiet von Kelheim vereinbar ist.

Ein entsprechendes Bauleitplanverfahren ist unter anderem auch für das gegenständliche Baugrundstück in diesem Bereich von Kelheim bereits eingeleitet. In diesem Verfahren soll das Baugrundstück mit der geplanten Bebauung entsprechend den eingereichten Bauantragsunterlagen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierdurch wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens eine bauplanungsrechtliche Absicherung, die mit den Vorstellungen der Stadt Kelheim mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in diesem Gebiet in Einklang steht, erreicht.

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

Das Baugrundstück ist straßentechnisch erschlossen durch das städtische Straßengrundstück Fl.Nr. 2027/2 der Gemarkung Kelheim (Mitterfeldstraße). Es liegt somit direkt an einer im Bebauungsplan als öffentliche Straße festgesetzten Straßenfläche an.

Die Versorgung mit Wasser, Strom usw. ist durch die Stadtwerke gemäß Stellungnahme vom 21.07.2026 gesichert.

Das Baugrundstück ist noch nicht an die öffentliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung ist jedoch gemäß Stellungnahme des Abwasserzweckverbandes vom 14.07.2026 durch den im Straßengrundstück Fl.Nr. 2027/2 der Gemarkung Kelheim liegenden Kanalanschluss im Mischsystem möglich und gesichert. Das Grundstück kann an die im Straßengrundstück Fl.Nr. 2027/2 der Gemarkung Kelheim (Mittefeldstraße) liegende Leitung angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser darf nicht auf die Straße abgeleitet werden, sondern ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ordnungsgemäß der Kanalisation zuzuleiten.

Sämtliche Kosten die im Zuge notwendiger Erschließungsmaßnahmen anfallen, sind ausschließlich durch den Bauherrn zu tragen.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von dem Bauherrn auf dem Baugrundstück 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 dem Grundstück Fl. Nr. 2027/2 der Gemarkung Kelheim (Gebhartstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Beschlussvorschlag: (Alternative 2)

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

Die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 246 e Abs. 2 BauGB wird nicht erteilt, da die Planung des beantragten Bauvorhabens im Außenbereich nicht mit den Vorstellungen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gegenständlichen Siedlungsgebiet im Stadtgebiet von Kelheim, Ortsteil -Affecking vereinbar ist.

Durch das geplante Bauvorhaben werden nachfolgende öffentlichen Belange im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt.

- Es widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim teilweise (§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

- Es lässt die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung im Außenbereich befürchten (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB).

Eine Zustimmung der Stadt Kelheim hätte für nachfolgende Bauvorhaben Bezugsfallwirkung und eine, von der Stadt Kelheim als Planungsträger nicht gewünschte, städtebauliche Fehlentwicklung, auch im Hinblick auf die Planung und Aufstellung eines zukünftigen Bebauungsplanes „Mitterfeld-Erweiterung" angrenzend an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 61 „Mitterfeld" zur Folge.

Beschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim beschließt die Alternative 1 der im Sachverhalt aufgeführten Beschlussvorschläge.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 4	**Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.Nr. 339 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker)**
	Beschluss-Nr. 56
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung einer Lagerhalle auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 339 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker-Überarbeitung" vom 29.05.2020 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

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

Das geplante Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Das geplante Bauvorhaben wurde durch die Stadt Kelheim von einer Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren in ein Baugenehmigungsverfahren übergeleitet, da die Übersteinstimmung des Bauvorhabens mit schallschutzrechtlichen Bestimmungen überprüft werden soll. Gemäß des Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker-Überarbeitung", textliche Festsetzung Nr. 16 „Schallschutz" sind im Bebauungsplangebiet Emissionskontingente zur Wahrung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse festgesetzt worden. Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen und der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit wird im Hinblick auf die schalltechnische Situation im Baugebiet von der Stadt Kelheim als notwendig erachtet.

Gemäß Festsetzung Nr. 16 ist deshalb mit jedem Bauantrag ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Ziffer 16 des Bebauungsplanes Nr. 27 „Heidäcker-Überarbeitung" vorzulegen. Ein solches Gutachten ist vom Landratsamt Kelheim als zuständiger Fachstelle für Immissionsschutz zu prüfen und zu bewerten. Der Bauherr hat der Weiterbehandlung als Antrag auf Baugenehmigung bei Überleitung in das Genehmigungsverfahren durch die Gemeinde gemäß dem Formular „Vorlage im Genehmigungsfreistellungsverfahren" auch zugestimmt. Der Antrag wird somit als Antrag auf Baugenehmigung weiterbearbeitet.

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim und der Stellplatzberechnung des Bauherrn 12 Stellplätze zu errichten (Je 100 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigten ist ein Stellplatz nachzuweisen). Gemäß den eingereichten Planunterlagen werden auf dem Baugrundstück 12 Stellplätze nachgewiesen. Der ausreichende Stellplatznachweis wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch das Landratsamt Kelheim als Baugenehmigungsbehörde geprüft.

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

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß den Angaben des Antragstellers nicht vor.

Beschluss:

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

Die vom Bauherrn eingereichten schalltechnischen Nachweise sind vom Landratsamt Kelheim als zuständiger Fachbehörde für Immissionsschutz im Rahmen der Bearbeitung des Antrages auf Baugenehmigung zu überprüfen.

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 Zuteilung einer neuen Hausnummer ist derzeit nicht erforderlich.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 334/4 der Gemarkung Affecking (Am Heidacker) 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 Errichtung eines Seniorenpflegeheimes K & S Seniorenresidenz für 120 Bewohner, 25 PKW-Stellplätzen und Nebengebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 1292/1, Fl.Nr.1317/10, Fl.Nr. 1318/3 und Fl.Nr. 1320/2 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße)** Beschluss-Nr. 57 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Seniorenpflegeheimes, K & S Seniorenresidenz für 120 Bewohner, 25 PKW-Stellplätzen und Nebengebäuden, Weinstraße, 93309 Kelheim auf den Grundstücken Fl. Nr. 1318/13, Fl.Nr. 1320/2, Fl.Nr. 1292/1 und Fl.Nr. 1317/10 der Gemarkung Kelheim (Weinstraße/Geschwister-Hallermeier-Straße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt (Bauturbo Fall)

Der Antrag auf Vorbescheid wurde bereits am 21.05.2026 vom Bauausschuss der Stadt Kelheim behandelt und dem Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 05 die gemeindliche Zustimmung nach § 36 a Abs. 1 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 3 BauGB erteilt. Der Antrag auf Vorbescheid wurde auch mittlerweile durch die Baugenehmigungsbehörde Landratsamt Kelheim mit Datum 01.06.2026 genehmigt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 05 vom 19.06.2023, und dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 06 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in den Bebauungsplänen 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 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 05 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, (bauliche Höhenstaffelung)

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 mir dem Hauptgebäude in Richtung Norden um ca. 4,60 m bis ca. 8,20 m überschritten, das Nebengebäude zur Unterbringung von Scootern und Geräten wird außerhalb der Baugrenzen errichtet;

Die erforderliche Befreiung bezüglich der Bauweise (bauliche Höhenstaffelung) berührt 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 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 25 Stellplätze für KFZ und mehrere Fahrradstellplätze, sowie Scooter 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 teilweise 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 baulichen 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. 1317/9, Fl.Nr. 1317/12, Fl.Nr. 1318/1, Fl.Nr. 1320/4, Fl.Nr. 1320, Fl.Nr. 1320/3, und Fl.Nr. 1292 der Gemarkung Kelheim (u. a. Weinstraße, Geschwister-Hallermeier-Straße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 6	**Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau Einfamilienhaus mit Garage und Carport auf den Grundstücken Fl.Nr. 34/22 und Fl.Nr. 34/33 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße)**
	Beschluss-Nr. 58
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau Einfamilienhaus mit Garage und Carport auf den Grundstücken Fl. Nr. 34/22 und Fl.Nr. 24/33 der Gemarkung Affecking (Agnesstraße) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 11 „Affecking-Mitterweg-Saueräcker", Deckblatt Nr. 04 vom 09.01.1995 im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet 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

- Errichtung des Wohnhauses mit einem Satteldach mit 25° Dachneigung und einer Dacheindeckung mit Pfannen grau (zulässig lt. BBPL Satteldach mit 32° bis 38° und einer Dacheindeckung mit Pfannen rot);
- Errichtung der Garage und des Carports mit Flachdach, lt. BBPL sind Garagen mit Satteldach dem Hauptgebäude angepasst zu errichten;
- Überschreitung der festgesetzten Garagenlänge von 8 m um einen Meter auf die gemäß BayBO zulässige Grenzbebauungslänge von 9 m;
- Errichtung von Abgrabungen größer 0,50 m (lt. BBPL max. 0,50 m geplant max. ca. 1,50 m);
- Baugrenze (Überschreitung der Baugrenze durch Errichtung Einzelhaus anstelle Doppelhaushälfte, wurde aber bereits im Antrag auf Vorbescheid befreit und genehmigt);
- Bauweise (Errichtung eines Einzelhauses anstelle einer Doppelhaushälfte, wurde aber bereits im Antrag auf Vorbescheid befreit und genehmigt);

Die Änderung der Bebauung auf dem Grundstück von Doppelhäusern in Einzelhäuser ist mit dem Antrag auf Vorbescheid auf Teilung und Bebauung von 2 Doppelhausgrundstücken (4 DHH) in 3 Einzelhausgrundstücke mit 3 Einzelhäusern aus dem Jahr 2025 baurechtlich bereits abgeklärt. Den notwendigen Befreiungen vom Bebauungsplan (Mindestgröße Baugrundstück, Bauweise, Baugrenze Wohnhaus und Garage, Änderung der Lage der Zufahrt), wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim am 01.09.2025 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Bauvorbescheid wurde dann vom Landratsamt Kelheim am 27.10.2025 erteilt.

Die erforderlichen Befreiungen sowohl vom Antrag auf Vorbescheid, als auch vom Antrag auf Baugenehmigung 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 in der geplanten Garage und dem geplanten Carport 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 gemäß den Angaben der Antragsteller 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 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 wird eine neue Hausnummer zugeteilt.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl. Nr. 34/9 und 467/4 der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 7	**Antrag auf Baugenehmigung auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.Nr. 481/2 der Gemarkung Lohstadt (Zum Rosengarten)**
	Beschluss-Nr. 59
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

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

Das geplante Bauvorhaben wurde vom Bauausschuss der Stadt Kelheim bereits in seiner Sitzung am 16.03.2026 im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid behandelt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Der Bauvorbescheid wurde dann vom Landratsamt Kelheim am 12.05.2026 erteilt.

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 der Doppelgarage können diese Vorgaben der Stellplatzsatzung erfüllt werden.

Die Nachbarunterschriften liegen 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. 481/3 und Fl.Nr. 481/4, beide der Gemarkung Lohstadt führt zu erschließen. Um eine ausreichende Erschließung zu gewährleisten ist die Eintragung eines Geh- und Fahrtrechtes auf die genannten Grundstücke erforderlich. Die gesamte straßenmäßige Erschließung hat auf Kosten der Bauherren und Grundstückseigentümer zu erfolgen. Die Stadt Kelheim übernimmt hierfür keinerlei Kosten.

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 Schmutzwasserkanal 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 beim Zweckverband zur Abwasserbeseitigung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens notwendig. Die Leitungen sind rechtlich abzusichern.

Die Versorgung des Baugrundstückes mit Wasser ist gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Viehhausen-Bergmatting über eine überlange Hausanschlussleitung durch ein Drittgrundstück ausreichend gesichert und mit Zweckverband vorbesprochen. Die Leitungen sind rechtlich abzusichern.

Gemäß Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 26.02.2026 werden bezüglich der Stromversorgung keine Einwendungen erhoben. Die Standarterschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Der Stromanschluss ist rechtzeitig anzumelden. Die Leitungen sind rechtlich abzusichern.

Sämtliche rechtlichen Absicherungen von Fahr- und Leitungsrechten sind der Baugenehmigungsbehörde zum Nachweis einer gesicherten Erschließung vollständig nachzuweisen.

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

Bei Errichtung des 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 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 8	**Antrag auf Baugenehmigung auf Einfamilienwohnhausneubau mit Garagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1398 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe)**
	Beschluss-Nr. 60
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Baugenehmigung auf Einfamilienwohnausneubau mit Garagen auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1398 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung", Deckblatt Nr. 01 vom 29.03.2021 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

- Überschreitung festgesetzte FFOK

lt. BBP ist eine FFOK von 344,47 festgesetzt, geplant ist eine FFOK von 344,74;

Die beantragte Befreiung wird als vertretbar beurteilt, da hierdurch nach Einschätzung der Stadt Kelheim keine Grundzüge des Bebauungsplanes verletzt werden.

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

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

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß den Angaben der Antragsteller 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 straßenseitig 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 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. 1421 und Fl.Nr. 526/33 der Gemarkung Kelheimwinzer (Auf der Röthe, Kelheimwinzerstraße) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 9	**Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Verkaufsraumes für vereinseigene Zwecke mit Vereinsverwaltung und Lagerräumen als Ersatzbau für ein bestehendes Verkaufshäuschen auf den Grundstücken Fl:Nr. 1384 und Fl.Nr. 1387 der Gemarkung Kelheim (Rennweg)**
	Beschluss-Nr. 61
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Bauantrag auf Neubau eines Verkaufsraumes für vereinseigene Zwecke mit Vereinsverwaltung und Lagerräumen als Ersatzbau für ein bestehendes Verkaufshäuschen auf den Grundstücken Fl.Nr. 1384 und Fl.Nr. 1387 der Gemarkung Kelheim (Rennweg), wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 „Rennweg-Süd", Deckblatt Nr. 01, vom 15.01.1989 im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB.

Im Bereich eines Bebauungsplanes, der die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) nicht erfüllt richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes und im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Das Baugrundstück ist in dem gegenständlichen Bebauungsplan als Sondergebiet für sportliche Zwecke, Freibad und öffentliche Parkplätze (SO) nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Das geplante Vorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Sondergebiet für sportliche Zwecke, Freibad und öffentliche Parkplätze (SO) nach § 11 BauNVO zulässig und entspricht dem einfachen Bebauungsplan Nr. 23 „Rennweg-Süd", Deckblatt Nr. 01.

Nachdem der einfache Bebauungsplan Nr. 23 „Rennweg-Süd", Deckblatt Nr. 01 keine weiteren Festsetzungen enthält ist das Bauvorhaben nach Art. 34 BauG, Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zu beurteilen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Sondergebiet für sportliche Zwecke nach § 11 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein und fügt sich im Weiteren nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für das geplante Bauvorhaben fällt nach Beurteilung der Stadt Kelheim und Rücksprache mit dem Landratsamt Kelheim kein Stellplatzmehrbedarf an, da es sich um einen Ersatzbau des bereits bestehenden Verkaufshäuschens handelt.

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

Die Nachbarunterschriften liegen gemäß Angaben des Antragstellers teilweise vor.

Beschluss:

Dem geplanten Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt, da es dem einfachen Bebauungsplan Nr. 23 „Rennweg-Süd", Deckblatt Nr. 01 nicht widerspricht, es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO in einem Sondergebiet für sportliche Zwecke 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 sind, gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim, von den Bauherren auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Für das Bauvorhaben ist keine eigene Hausnummernzuteilung erforderlich.

Die Stadt Kelheim stimmt als Grundstückseigentümer des Grundstückes Fl.Nr. 1384 der Gemarkung Kelheim der geplanten Baumaßnahme zu.

Die Stadt grenzt mit den Grundstücken Fl.Nr. 1383, Fl.Nr. 1397/2 und Fl.Nr. 378/72 der Gemarkung Kelheim an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

TOP 10	**Antrag auf Vorbescheid auf Umbau und Sanierung Wohngebäude, Anbau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 123 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse)**
	Beschluss-Nr. 62
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Antrag auf Vorbescheid auf Umbau und Sanierung Wohngebäude, Anbau eines Nebengebäudes auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 123 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse) wurde dem Bauausschuss vorgelegt.

Gegenstand des Antrages auf Vorbescheid ist die Umnutzung des baurechtlich genehmigten Cafes zu einer Wohnung im Erdgeschoss, sowie der Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohnung. Nach Umsetzung des Vorhabens entstehen somit insgesamt 3 Wohnungen. Im Rahmen der Einreichung des Antrages auf Vorbescheid wurde vom Antragsteller ein Fragenkatalog eingereicht, dessen Beantwortung der frühzeitigen

Abstimmung des Bauvorhabens mit den Fachstellen im Hinblick auf eine nachfolgende Stellung eines Antrages auf Baugenehmigung dienen soll.

Die Abarbeitung des Fragenkatalogs im Rahmen der Prüfung der Stadt Kelheim umfasst Themen die das Bauplanungsrecht, das Straßenverkehrsrecht, die Stellplatzvorschriften und das Denkmalrecht betreffen.

Das Baugrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kelheim (Altstadt) 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 Besonderen Wohngebiet (WB) nach § 4 a 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 Besonderen Wohngebiet (WB nach § 4 a BauNVO) zulässig.

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

Das umzubauende Gebäude liegt im denkmalgeschützten Altstadtensemble der Stadt Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich des Bodendenkmals mit der Nr. D-2 7037-0188 „Siedlung des späten Latänezeit sowie untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlungsteile in der historischen Altstadt von Kelheim

Aus vorgenannten Gründen ist daher die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim wären für die 3 zukünftig geplanten Wohnungen insgesamt 6 Stellplätze erforderlich. Für die bereits bestehende Wohnung im 1. OG werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Für die Nutzungsänderung des Cafes im EG in eine Wohnung sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b BayBO keine Stellplätze mehr nachzuweisen, auch wenn die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim entsprechende Festsetzungen enthält. Die Stellplätze für die bisherige Cafe Nutzung werden, wie vom Antragsteller ausführlich in den Antragsunterlagen begründet, als historisch nachgewiesen anerkannt. Für den Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b ebenfalls keine Stellplätze mehr nachzuweisen.

Bezüglich der Überbauung des öffentlichen Straßenraumes durch die Dämmung an der nördlichen Außenwand des Gebäudes wurde das Ordnungsamt der Stadt Kelheim, sowie das Tiefbauamt gebeten eine Stellungnahme abzugeben:

<u>Stellungnahme Ordnungsamt:</u>
„Sehr geehrte Damen und Herren,
bezugnehmend auf Ihre Anfrage zum Vorbescheid BV Hafnergasse können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Für die über den Verkehrsraum stehende Dämmung wäre eine Sondernutzungserlaubnis gemäß der Sondernutzungssatzung der Stadt Kelheim notwendig.
Das Amt für Öffentliche Sicherheit und Ordnung hält aufgrund der geringen Einschränkungen des Gemeingebrauchs der öffentlichen Verkehrsfläche, eine Sondernutzungsgenehmigung für grundsätzlich möglich.

Die damit verbundene Entfernung der Treppe würde sich positiv auf das bestehende Hochbord auswirken, eine ordnungsgemäße Verschließung der Verkehrsfläche vorausgesetzt.

Einer Sondernutzungsgenehmigung bedarf es nicht mehr, wenn der Überbau der öffentlichen Verkehrsfläche bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens genehmigt wurde.
Aufgrund der geringen Einschränkung des Verkehrsraum ist auch die Erhebung einer Sondernutzungsgebühr nicht notwendig bzw. nicht möglich.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung."

Stellungnahme Tiefbauamt:
„Dem Bauvorhaben in der Hafnergasse kann von Seiten der Bautechnik zugestimmt werden.
Bei dem Rückbau der Treppenanlage muss die Oberfläche des Gehweges wieder fachgerecht in der gleichen Bauweise wie der vorhandene Bestand wieder hergestellt werden.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die Abdichtung des Wärmedämmverbundsystem im Übergangsbereich zum Erdreich sehr sorgfältig ausgeführt wird.
Eine mögliche Beschädigung der Fassade durch eindringende Feuchtigkeit im unteren Bereich aufgrund des angrenzenden Straßenbereiches kann sonst nicht ausgeschlossen werden.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung."

Die Würdigung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Denkmalschutz, Nachbarrecht, Brandschutz usw.) 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, da es nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a BauNVO in einem Besonderen Wohngebiet zulässig ist, und sich ansonsten nach § 34 Abs. 1 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das umzubauende und zu sanierende Wohngebäude ist Teil des denkmalgeschützten Ensemblebereiches Kelheim und befindet sich außerdem im Bereich eines Bodendenkmals. Aus diesem Grund sind die untere Denkmalschutzbehörde sowie das Landesamt für Denkmalpflege am Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Zu den Fragen Nr. 1.1 bis 2.15 wird von Seiten der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim wären für die 3 zukünftig geplanten Wohnungen insgesamt 6 Stellplätze erforderlich. Für die bereits bestehende Wohnung im 1. OG werden 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen. Für die Nutzungsänderung des Cafes im EG in eine Wohnung sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b BayBO keine Stellplätze mehr nachzuweisen, auch wenn die Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim entsprechende Festsetzungen enthält. Die Stellplätze für die bisherige Cafe Nutzung werden, wie vom Antragsteller ausführlich in den Antragsunterlagen begründet, als his-

torisch nachgewiesen anerkannt. Für den Ausbau des Dachgeschosses zu einer Wohnung sind gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 b ebenfalls keine Stellplätze mehr nachzuweisen. Das Landratsamt Kelheim wird gebeten, diese Beurteilung der Stadt Kelheim bezüglich der Stellplatzsituation zu überprüfen. Die erforderlichen PKW-Stellplätze sind nach Überprüfung der Stellplatzsituation durch die Baugenehmigungsbehörde gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Kelheim in Verbindung mit den Regelungen der Bayerischen Bauordnung vom Bauherrn auf dem Baugrundstück nachzuweisen oder abzulösen.

Die Stadt Kelheim schließt sich grundsätzlich bezüglich der denkmalrechtlichen Anforderungen, der Gestaltung des Gebäudes (Wärmedämmung, Oberflächenstruktur, Farbton, Putzausführung, Dacheindeckung, Gestaltung Balkon, Fenster und Verglasung) der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim, Untere Denkmalschutzbehörde, an und erhebt keine eigenen Anforderungen. Im Hinblick auf die Gestaltung des Gebäudes wird auf das kommunale Programm der Stadt Kelheim zur Verbesserung des Ortsbildes innerhalb des Sanierungsgebietes Kelheim (Fassadenprogramm der Stadt Kelheim) verwiesen. Es wird angeregt im Rahmen des weiteren Verfahrens einen Ortstermin der Unteren Denkmalschutzbehörde mit der Stadt Kelheim, dem Landratsamt Kelheim und der Bauherrenschaft mit Planer durchzuführen.

Bezüglich der Überbauung des öffentlichen Straßenraumes durch die Dämmung an der nördlichen Außenwand des Gebäudes wäre eine Sondernutzungserlaubnis gemäß der Sondernutzungssatzung der Stadt Kelheim notwendig.

Die Stadt Kelheim hält aufgrund der geringen Einschränkungen des Gemeingebrauchs der öffentlichen Verkehrsfläche, eine Sondernutzungsgenehmigung für grundsätzlich möglich.
Die damit verbundene Entfernung der Treppe würde sich positiv auf das bestehende Hochbord auswirken, eine ordnungsgemäße Verschließung der Verkehrsfläche vorausgesetzt.

Einer Sondernutzungsgenehmigung bedarf es nicht mehr, wenn der Überbau der öffentlichen Verkehrsfläche bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens genehmigt wurde.

Aufgrund der geringen Einschränkung des Verkehrsraum ist auch die Erhebung einer Sondernutzungsgebühr nicht notwendig bzw. nicht möglich.

Bei dem Rückbau der Treppenanlage muss die Oberfläche des Gehweges wieder fachgerecht in der gleichen Bauweise wie der vorhandene Bestand wiederhergestellt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Abdichtung des Wärmedämmverbundsystem im Übergangsbereich zum Erdreich nach den anerkannten Regeln der Technik sehr sorgfältig auszuführen ist.

Eine mögliche Beschädigung der Fassade durch eindringende Feuchtigkeit im unteren Bereich aufgrund des angrenzenden Straßenbereiches kann sonst nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Erhöhung der Giebelhöhe um ca. 30 cm ist nach Einschätzung der Stadt Kelheim das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB nach wie vor gewahrt, so dass hierfür das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden kann.

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.

Dem Baugrundstück wurde bereits eine Hausnummer zugeteilt. Die Beschaffung eines neuen Hausnummernschildes ist vom Fachbereich Planen und Bauen mit dem Antragsteller abzuklären.

Die Stadt grenzt mit dem Grundstück Fl. Nr. 1/20 der Gemarkung Kelheim (Hafnergasse) an das Baugrundstück an. Aus der Sicht des Nachbarrechtes bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.

Sachbearbeiter: Riedel, Petra

TOP 11 Vollzug des Bayer. Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG); Antrag der Fraktion Kelheimer Mitte e.V. auf Benennung einer Straße nach einem Ehrenbürger

Beschluss-Nr. 63

Kenntnisnahme:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Straßenbenennung ist eine gemeindliche Aufgabe des eigenen Wirkungskreises (Art. 7 i. V. m. Art. 57 GO). Gemäß Art. 52 Abs. 1 BayStrWG können die Gemeinden den öffentlichen Straßen Namen geben.

Die Fraktion Kelheimer Mitte e. V., vertreten durch Herrn Fraktionssprecher Christian Prasch, hat bei der Stadt Kelheim per E-Mail vom 14. Juli 2026 einen Antrag auf Prüfung eines geeigneten Standorts für eine Straßenbenennung sowie die entsprechende Straßenbenennung nach dem verstorbenen Ehrenbürger Herrn Dr. Georg Schneider gestellt:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister Diermeier, lieber Dennis,
die Fraktion der Kelheimer Mitte beantragt, eine Straße oder einen Ring in Kelheim nach dem verstorbenen Ehrenbürger Dr. Georg Schneider zu benennen.
Dr. Georg Schneider hat sich über Jahrzehnte hinweg in außergewöhnlicher Weise um unsere Stadt verdient gemacht. Als Unternehmer, Ehrenbürger und engagierter Förderer hat er Kelheim wirtschaftlich, politisch, sozial und kulturell nachhaltig geprägt. Sein Einsatz für die Menschen und seine tiefe Verbundenheit mit unserer Heimatstadt verdienen auch über seinen Tod hinaus eine sichtbare und dauerhafte Würdigung.
Mit der Benennung einer Dr.-Georg-Schneider-Straße oder eines Dr.-Georg-Schneider-Rings würde die Stadt Kelheim einem ihrer prägendsten Persönlichkeiten ein bleibendes Denkmal setzen und zugleich ein Zeichen des Dankes und der Wertschätzung für kommende Generationen schaffen.
Wir bitten den Stadtrat und die Verwaltung, einen geeigneten Standort zu prüfen und die entsprechende Straßenbenennung vorzunehmen."

Die Benennung von neuen Straßen erfolgt generell im Zusammenhang mit der Widmung neuer Verkehrsflächen oder der Entstehung neuer Baugebiete.

Eine Straßenbenennung nach einer Person stellt eine hohe und besondere Form der Ehrung durch die Stadt Kelheim dar.

Auch das Kriterium der Karenzzeit für eine Vergabe zwischen dem Ableben von Herrn Dr. Georg Schneider und einer Straßenbenennung von drei bis fünf Jahren ist erfüllt.

Beachtlich ist auch der Bezug zur Stadt Kelheim als bekannter Unternehmer der Familienbrauerei Schneider, Ehrenbürger und sein soziales sowie politisches Engagement.

Die Bauverwaltung weist darauf hin, dass der Antrag unabhängig von der Würdigung der Verdienste der vorgeschlagenen Person zu beurteilen ist.

Maßgeblich ist jedoch, dass gegenwärtig weder ein geeigneter Straßenstandort noch die Voraussetzung für eine neu zu benennende Straße gegeben sind.

Vor diesem Hintergrund besteht deshalb derzeit keine Möglichkeit dem Antrag der Fraktion Kelheimer Mitte e. V. zu entsprechen.

Sollte künftig eine entsprechende Benennungsmöglichkeit für eine neue Straße anstehen, erfolgt unter Berücksichtigung der dann bestehenden örtlichen und sachlichen Gegebenheiten eine erneute Prüfung.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss nimmt den Antrag der Fraktion Kelheimer Mitte zur Prüfung eines geeigneten Standortes sowie zur Benennung einer neuen Straße nach der vorgeschlagenen Person zur Kenntnis.

Sollte künftig eine entsprechende Benennungsmöglichkeit für eine neue Straße anstehen, erfolgt unter Berücksichtigung der dann bestehenden örtlichen und sachlichen Gegebenheiten eine erneute Prüfung.

Der Antrag wird daher bis zum Vorliegen geeigneter Rahmenbedingungen zurückgestellt.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);**
Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal";
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Überschrift

Überschrift

Sachverhalt:

Überschrift der folgenden Unterpunkte.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12.1 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen

Beschluss-Nr. 64

Kenntnisnahme:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Nach Billigung der Vorentwurfsplanungen für den Bebauungsplan Nr.133 „GE-Wöhrdareal" in der Fassung vom 16. März 2026 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.06.2026 bis einschließlich 03.07.2026 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls vom 01.06.2026 bis einschließlich 03.07.2026 stattgefunden.

Die genannten Beteiligungsverfahren haben zu folgendem Ergebnis geführt:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen und Einwendung eingegangen.
Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

keine Stellungnahme hat abgegeben:
- Gemeinde Hausen
- Gemeinde Ihrlerstein
- Gemeinde Teugn
- Markt Langquaid
- Markt Painten
- Stadt Abensberg
- Stadt Riedenburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Bauernverband
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Bahn AG (DB Immobilien Region Süd)

- Deutsche Post AG
- Evangelische Kirchenverwaltung
- Landesbund für Vogelschutz
- Stadtwerke Kelheim
- Telefónica Germany GmbH & OHG
- Vodafone GmbH
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Zweckverband zur Wasserversorgung Viehhausen-Bergmattinger Gruppe
- Wasserzweckverbandes Hopfenbachtalgruppe

Keine Einwendungen bzw. ihre Zustimmung zur Planung haben folgende Fachstellen gegeben:

- Markt Bad Abbach, Schreiben vom 02.06.2026
- Bayernetz Planauskunft, Schreiben vom 05.06.2026
- Stadt Neustadt an der Donau, Schreiben vom 11.06.2026
- Gemeinde Sinzing, Schreiben vom 16.06.2026
- Verwaltungsgemeinschaft Saal an der Donau, Schreiben vom 19.06.2026
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut, Schreiben vom 24.06.2026
- Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 25.06.2026
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 25.06.2026
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 26.06.2026

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:

- Regionaler Planungsverband Regensburg Region 11
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege -Bodendenkmalpflege
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege -Bau- und Kunstdenkmalpflege
- Landratsamt Kelheim
- IHK Regensburg für Oberpfalz/ Niederbayern
- Landes- und Regionalplanung Sachgebiet 24
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Deutsche Telekom Technik

Herr Eder informierte das Gremium, dass die Raiffeisenbank eine Architektenausschreibung begonnen hat. Es wurden 6 Architektenbüros ausgewählt. Diese haben 3 Monate Zeit, Vorschläge zu erarbeiten. Die ausgearbeiteten Entwürfe werden der Stadt Kelheim vorgestellt.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Regionaler Planungsverband Regensburg Region 11

Beschluss-Nr. 65

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 10.06.2026 wurde vom Planungsverband Regensburg Region 11 zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des regionalen Grünzugs Donautal. Gemäß Regionalplan Regensburg B I 4.1 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden.

Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4.1). Insbesondere die Regelungsabsicht des regionalen Grünzuges, den Landschaftsraum entlang der Donau von einer stärkeren Siedlungstätigkeit freizuhalten, wird durch die beabsichtigte Art der Nutzung berührt. Jedoch kann die Planung aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine innerstädtische Nachverdichtung handelt, als verträglich erachtet werden.

Aufgrund der Lage im Bereich des regionalen Grünzuges kommt aber den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und ihrer Umsetzung besondere Bedeutung zu. Den Stellungnahmen der Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist herausragende Bedeutung beizumessen.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Anmerkungen des Regionalen Planungsverbandes werden zur Kenntnis genommen.
Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Fläche, sondern um die mögliche Aufwertung der Fläche durch eine Erneuerung vorhandener Bauwerke. Das Plangebiet liegt in zentraler innerstädtischer Lage zwischen Altstadt und Donau und ist bereits durch Gebäude, Verkehrsflächen und großflächige Stellplatzanlagen baulich vorgeprägt und in weiten Teilen versiegelt. Mit der Planung wird eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits beanspruchter Flächen verfolgt. Eine Ausdehnung der Siedlungstätigkeit in bislang unbebaute Bereiche des Donautals ist nicht Gegenstand der Planung.

Die Einschätzung des Regionalen Planungsverbandes, wonach die Planung aufgrund ihres Charakters als innerstädtische Nachverdichtung grundsätzlich als mit den Belangen des regionalen Grünzuges vereinbar angesehen werden kann, wird begrüßt. Änderungen an den Planunterlagen sind daher nicht erforderlich. Auf die verwiesenen Fachstellen wird in den jeweiligen Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege

Beschluss-Nr. 66

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 22.06.2026 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

Im oben genannten Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

(Liste Bodendenkmäler im Anhang)

Siedlungsareale können eine größere Ausdehnung besitzen als nach derzeitigem Quellenbestand bekannt. Daher ist auch in den angrenzenden Flächen von einer Fortsetzung der Bodendenkmäler auszugehen.
Eine Orientierungshilfe zum derzeit bekannten Denkmalbestand bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/od/wms/gdi/v1/denkmal.
Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.
Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Weitere Pla-

nungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.
Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend. Die genannten Bodendenkmäler sind nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (Anlage PlanZV, Nr. 14.2-3).
Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege entnehmen Sie auch bitte der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung." (https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf) Wir bitten Sie, folgenden Text in den Festsetzungen, auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.

Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens wird das BLfD die fachlichen Belange der Bodendenkmalpflege formulieren.
Bitte beachten Sie die folgenden Hinweise:

- Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

- Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfiehlt nachdrücklich, Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden. Sollte nach Abwägung aller Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss eine vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation (d. h. Ausgrabung) im Auftrag der
Vorhabenträger durchgeführt werden. Zur Kostentragung verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.12.2025.
- Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodendenkmäler einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentation archäologischer Ausgrabungen finden Sie unter https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf.

- Im Bereich bekannter Bodendenkmäler ist darüber hinaus der Einsatz technischer Ortungsgeräte, die geeignet sind, Denkmäler im Erdreich aufzufinden (z. B. Metallsonden), gemäß Art. 7 Abs. 7 BayDSchG verboten. Für berechtigte berufliche Interessen (geophysikalische Prospektion, Kampfmittelräumung, archäologische Fachfirmen) kann die Erlaubnis erteilt werden.

Baufenster 3

Wir weisen darauf hin, dass für Planungen im BF 3 die Zustimmung zur Erteilung einer Erlaubnis nur in Aussicht gestellt werden kann, wenn auf Bodeneingriffen in bislang ungestörten Bereichen verzichtet wird.

In diesem Bereich liegt die abgegangene Wöhrdkirche „Zum heiligen Blut". Im Umfeld der derzeitigen Bestandsbebauung wurde der archäologische Befund, der beim Bau des Fernmeldegebäudes angetroffen wurde, visualisiert. Die Anfänge der Kirche reichen bis in die Zeit um 1000 zurück. Nach der archivalischen Überlieferung wurde 1368 eine hölzerne Kirche aufgrund eines angeblichen Blutwunders errichtet. 1433 wurde die Kirche bis auf den Chor durch ein Hochwasser weggespült. Noch im selben Jahr entstand ein gotischer steinerner Neubau. 1665 wurde der Bau zur Filialkirche „ufn Griess".
Die Kirche ist auf mehreren Ansichten festgehalten. Im 18. Jahrhundert wurde sie durch Hochwässer unbrauchbar, im Zuge der Säkularisation wurden erste Teile abgebrochen, 1864 folgten weitere. 1969/70 wurde das Langhaus abgetragen. Bei den Arbeiten im Vorgriff auf das heute dort vorhandene Gebäude konnten die untertägig erhaltenen Bestandteile der Kirche freigelegt werden. Fundamente und aufgehendes Mauerwerk waren noch im sehr guten Zustand. Untertägig sind weiterhin Bestandteile des für die Ortsgeschichte sehr bedeutsamen Bodendenkmals erhalten.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die im Geltungsbereich vorhandenen Bodendenkmäler werden unter Angabe ihrer Inventarnummern in der Begründung und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf die besonderen Schutzbestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

Der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geforderte Hinweis auf die Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG wird in die textlichen Hinweise und die Begründung übernommen.

Die archäologischen Ausgrabungen sollen abweichend der Empfehlung des BLfD nicht vorab in Gänze durchgeführt werden, sondern entsprechend dem Verursacherprinzip im Verantwortungsbereich des Bauherrn nur in den baulich betroffenen Bereichen im Zuge der zu erwartenden Bauarbeiten und das samt Übernahme aller entstehenden Kosten.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der untertägig erhaltenen Reste der ehemaligen Wöhrdkirche „Zum heiligen Blut" wurde bereits die Baugrenze zu Beginn der Planung angepasst. Um der archäologischen wichtigen Bedeutung Rechnung zu tragen, wird die Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) in die Planzeichnung mit aufgenommen. Innerhalb dieser Umgrenzung werden durch den Bebauungsplan keine neuen Bodeneingriffe ermöglicht. Insbesondere werden dort keine Neubauten, Gebäudeerweiterungen, Unterkellerungen, neuen Fundamente, Leitungs- oder Entwässerungsanlagen oder vergleichbar tiefgreifende Maßnahmen vorgesehen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Die Unterlagen sind wie durch das Planungsbüro vorgeschlagen anzupassen. Das beinhaltet:

- Planzeichnung: Umgrenzung Fundament Wöhrdkirche
- Hinweise: Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe
- Begründung und Umweltbericht: Berücksichtigung aller Denkmäler

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmalpflege

Beschluss-Nr. 67

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.06.2026 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Bau- und Kunstdenkmalpflege zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nt. 133 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Stadt Kelheim hat am 16.03.2026 den Aufstellungsbeschluss sowie den Billigungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 133 „GE-Wöhrdareal" gefasst. Parallel dazu findet die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt 46 (GE-Wöhrdareal) statt. Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „GE-Wöhrdareal" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Wöhrdareals der Stadt Kelheim und insbesondere für die Errichtung eines Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes samt Veranstaltungsraum geschaffen werden. Durch das Bauleitplanverfahren sollen im Planungsgebiet Gewerbeflächen als Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Das betreffende Areal ist zwischen der Donau und dem denkmalgeschützten Ensemble Altstadt Kelheim gelegen und überlagert dieses sogar stellenweise. Die vorgelegte Planung liegt im unmittelbaren Umfeld einer Vielzahl von Baudenkmälern, die in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind (anlassbezogen wurden hier die Texte teilweise gekürzt):

E-2-73-137-1 „Das Ensemble umschließt die hochmittelalterliche Stadtgründung Kelheim in der Ausdehnung ihres nahezu quadratischen, planmäßigen Grundrisses mit ihren ehemaligen Befestigungsanlagen.

Die Altstadt Kelheim liegt im Mündungsdreieck der Altmühl in die Donau, auf dem Landkeil zwischen beiden Flüssen, von diesen im Norden, Süden und Osten geschützt. […]. Urkundlich wurde "Cheleheim" zwischen 865 und 885 erstmals erwähnt. Bereits im 11. Jh. ist hier ein Markt überliefert, 1045 als Forum bezeichnet, der als "Alter Markt" in die spätere Gründungsstadt einbezogen wurde. […]. Der Alte Markt war auf die bereits um 1000 bestehende Burg bei der Wöhrdkirche an der Donau bezogen, deren Turmstumpf noch im heutigen Komplex des Landratsamtes steckt. Die Burg war im 12. Jh., schon vor der Belehnung mit dem Herzogtum, eine der wichtigsten Burgen der Wittelsbacher. Auf einer Insel zwischen dem Strom und einem kleinen Nebenarm gelegen, bestand über eine Donaubrücke Verbindung zum Alten Markt und zum südlichen Ufer. Die spätromanische Ottokapelle über dem alten Donautor an der Südseite des Alten Marktes ließ Herzog Otto der Erlauchte zum Gedenken an seinen Vater Herzog Ludwig den Kelheimer, der auf der Donaubrücke ermordet worden war, errichten. Die Kapelle und der angeschlossene, im Kern mittelalterliche Trakt des Johannisspitals prägen diesen historischen, abseits des späteren baulichen Geschehens gelegenen Platz.
[…]. Die planmäßige Anlage der Stadt mit ihrem kreuzförmigen Straßenmarkt erfolgte im späteren 13. Jh. unter Heinrich XIII. als Neukonzeption einer sicher schon zuvor stadtähnlichen Siedlung. Das seitlich versetzte neuere Donautor wurde Bezugspunkt für das Straßenkreuz. Für die etwa gleich großen Stadtviertel und die castrumartige Befestigung musste erst das Terrain zur Hochwassersicherung künstlich aufgeschüttet werden, wobei der kleine Bezirk des "Alten Marktes" deutlich unterhalb des neuen Niveaus blieb. Die dominierende Achse des Straßenkreuzes ist die süd-nördliche, die platzmäßige Breite hat, im Zug des Donauübergangs liegt und sich vom Donau- bis zum Altmühltor erstreckt, hinter welchem sie auch die Altmühl noch überquert. Außerhalb der Stadt und jenseits der beiden Flüsse verzweigt sich dieser Straßenzug in die Richtungen Regensburg, Abensberg, Weltenburg bzw. Riedenburg und Hemau[…].
Im Kreuzungspunkt der beiden Hauptachsen befand sich bis 1824 das Rathaus der Stadt, während die Pfarrkirche St. Marien (der bestehende spätgotische Bau stammt aus dem 15. Jh., die Erweiterungen mit dem Turm aus dem 19. Jh.) an einem vom Markt- und Straßenverkehr wenig berührten Platz im Nordostviertel, dennoch nahe beim Markt liegt. Die beiden Hauptstraßenzüge sind geschlossen mit zwei- bis dreigeschossigen bürgerlichen, in der Regel giebelständigen Wohnhäusern meist des 17. bis 19. Jh. bebaut, z.T. mit geschweiften Vorschussgiebeln. An den Enden der Achsen schließen die Torhäuser die Straßenräume jeweils wirkungsvoll ab. […]. In den Nebengassen, welche die vier Viertel der Stadt, mit Ausnahme des Alten Marktes, im rechten Winkel erschließen, ist die Bebauung spürbar abgestuft. Neben den z.T. nur erdgeschossigen Jurahäusern ragen umso markanter die ehemals herzoglichen Anlagen des Herzogskastens und des Weißen Bräuhauses sowie der 1260 vom Herzog gestiftete Spitaltrakt heraus. Den Rang eines Hauptortes oder einer bayerischen Herzogsstadt hatte Kelheim bald nach der Gründung infolge der Ermordung Herzog Ludwigs auf der Kelheimer Donaubrücke 1231 verloren, sein Sohn Otto wandte sich von der Stadt ab. Sie gewann aber im 19. Jh. neue Bedeutung, als sie durch den Bau des Ludwig-Donau-Main-Kanals, seit 1836 Einfahrtstor in den Kanal wurde. Darüber hinaus wurde mit dem Bau der Befreiungshalle auf dem Michelsberg seit 1842 durch König Ludwig I. ein mächtiges Denkmal gesetzt, das seitdem das Stadtbild Kelheims beherrscht. Störungen im Ensemble sind einige unpassende Neubauten."

D-2-73-137-1 „Stadtgraben, Bestandteil der Stadtbefestigung, gebildet durch Ableitungen der Altmühl, angelegt im 13./14. Jh.: Schleifergraben, in Nord-Süd-Richtung (Hafnergasse 26 bis Alleestraße 7a) parallel zur Alleestraße, leicht schräge Böschung aus gemauerten Quadern, 1. Hälfte 19. Jh., Steinbrücke bei Lederergasse 2, bez. 1885; sog. Kleine Donau, in Ost-West-Richtung (Stadtknechtstraße 10 bis Wittelsbachergasse 14) parallel zur Bahnhofstraße, mit schräger Sandböschung; Bräugraben, in Nord-Süd-Richtung, parallel zur Emil-Ott-Straße und südl. Abschnitt der Matthias-Kraus-Gasse,

bei Wittelsbachergasse 14 Übergang in die kleine Donau, bei Matthias Kraus-Gasse 35 Übergang in Teichanlage, mit schräger Sandböschung, z.T. von Brauereigebäuden überbaut (bei Emil-Ott-Straße 1-3); Altmühlarm, in Ost-West-Richtung, parallel zur Hafnergasse und westlicher Matthias-Kraus-Gasse, (Hafnergasse 26 bis Matthias-Kraus-Gasse 27), unterirdisch verrohrt."

D-2-73-137-23 „Denkmal für Matthias Kraus, Grotten- und Brunnenanlage mit Inschrifttafel, 1905."

D-2-73-137-25 „Denkmal für König Max II., als Großmeister des Ordens vom hl. Georg, auf Postament mit Stufen, Kelheimer Marmor, 1863 von Johann von Halbig."

D-2-73-137-24 „Wörthdenkmal, ehemals Grenzstein, dreiseitige Kalksteinfiale mit Reliefs, auf dreiseitigem Sockel, bez. 1607."

D-2-73-137-116 „Ehem. Herzogsschloss, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach, mit Gebäudeflügeln nach Süden, mächtige Strebepfeiler zur Flussseite, über mittelalterlichem Kern, 17./18. Jh.; Rest des mittelalterlichen Bergfrieds, unregelmäßiges Buckelquadermauerwerk, 12./13. Jh., in den Neubau der 1960er Jahre einbezogen."

D-2-73-137-181 „Ehem. Stadtbefestigung, ausgebaut im 13. und 14. Jh., Ringmauer mit Türmen, drei Tortürmen und Stadtgraben (barocke Befestigungsanlagen nicht erhalten), unregelmäßiges Bruchsteinmauerwerk, nach oben vertreppend und mit Schießscharten versehen, erkennbar im Abschnitt nördlich Mittertor (Stadtgrabengasse 1-3), Mauerreste v.a. im Norden (bei Hafnergasse 14, 16, 18, 20) und im Osten (bei Matthias-Kraus-Gasse 7, 35, 37, 39, Kirchplatz 2, Emil-Ott-Straße 9), sowie im Süden (Wittelsbachergasse 4, 6, 8, 10, 12, 14), ehem. Stadtmauer als Hausrückwand bei Hafnergasse 26, bei Matthias-Kraus-Gasse 35, Emil-Ott-Straße 9 (Hofgebäude), Wittelsbachergasse 6, Lederergasse 38; von den Mauertürmen sind vier erhalten, daneben existieren noch zwei Turmreste (bei Kirchplatz 1 und Emil-Ott-Straße 9), sowie Ansätze eines Rundturms bei Hafnergasse 26; Erasmusturm (Matthias-Kraus-Gasse 35), später Chorturm der 1803 abgebrochenen Erasmuskirche, über quadratischem Grundriss mit Pyramidendach und Eckquaderungen, ansonsten verputzt, 13. Jh., Dachstuhl bez. 1836; Bürgerturm (Stadtknechtstraße 14), Eckturm der Stadtbefestigung, später bürgerliches Gefängnis und Wohnung des Stadtknechts, über quadratischem Grundriss mit Pyramidendach, gedrungene Form, putzsichtig, 13. Jh.; Lederturm (Lederergasse 14), über quadratischem Grundriss mit Pyramidendach, hervortreppender Kniestock, verputzt mit sichtbaren Eckquaderungen, 13./14. Jh.; Schleiferturm (Stadtknechtstraße 3), Batterieturm, seit 1931 Kriegerdenkmal, aus den Resten des alten Herzogsschlosses errichtet, ohne bauliche Verbindung zur Stadtmauer, massiver Rundbau mit Kegeldach, mit z.T. sichtbaren Buckelquadern und Rundfenstern, 1476-1486."

D-2-73-137-123 „Wohnhaus, breitgelagerter zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, drittes Viertel 19. Jh."

D-2-73-137-125 „Donautor, Torturm der Stadtbefestigung, mit Pyramidendach, breitgelagerter spitzbogiger Durchlass, 2. Hälfte 13. Jh., stadtseitig bez. 1493, Dach von 1809, feldseitig von Konsolen getragener Balkon, 19. Jh.; Anbau nach Osten, dreigeschossiger Satteldachbau, 2. Hälfte 17. Jh., Aufstockung um das zweite Obergeschoss mit Dach, 1824/25 (dendro.dat.)."

D-2-73-137-126 „Ehem. Handwerkerhaus, ein- bzw. zweigeschossiger traufständiger Bau mit vorspringendem Obergeschoss und Flachsatteldach, 1674/75 (dendro.dat.), später verändert; zugehörige Teile der Stadtmauer, 13. Jh."

D-2-73-137-187 „Schleuse 1, Bestandteil des Ludwig-Donau-Main-Kanals, Kammerschleuse aus Sandsteinquadern, Stemmtore aus Eichenholz, 1836-45, Heinrich von Pechmann; Schleusenwärterhaus, eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit flachem Walmdach und Eckrustizierung, Rundbogenstil, 1836-45; Schleusenkanal, Böschung aus leicht geschrägtem Quadermauerwerk, 1836-45, Heinrich von Pechmann, mit stählerner Ziehbrücke, Mitte 19. Jh., mit neueren Teilen."

Nicht zuletzt liegt das Nationaldenkmal Befreiungshalle im unmittelbaren Sichtfeld des geplanten Gewerbegebietes:

D-2-73-137-162 „Befreiungshalle, monumentaler Rundbau mit flachem Kegeldach, Gliederung durch Strebepfeiler im unteren Bereich, darüber Ringkolonnade, begonnen 1845-47 von Friedrich von Gärtner im Auftrag König Ludwigs I., vollendet 1845-63 durch Leo von Klenze; mit Ausstattung, Skulpturen von Ludwig von Schwanthaler, Max von Widmann, Johann von Halbig u.a."

Grundsätzliches:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 der Bayerischen Verfassung gilt entsprechend. Obwohl sich das beplante Gebiet in einem Umfeld von außergewöhnlicher Denkmaldichte, eines Ensembles und im Sichtfeld eines Nationaldenkmals befindet, wird der Bestand an Baudenkmälern im Vorentwurf des Bebauungsplanes Teil D Begründung unter Punkt 4.6 „Denkmalschutz, Bodendenkmäler und kulturelles Umfeld" nicht bedacht. Die von einem zukünftigen Gewerbegebiet ausgehende Wirkung auf den Baudenkmalbestand wurde bislang nicht in angemessener Art und Weise untersucht. Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan werden einige betroffenen Denkmäler genannt, Auswirkungen auf diese allerdings nur vermutet.

Zum heutigen Bestand und zur Planung:

Das betreffenden Areal ist heute hauptsächlich mit Parkplätzen, im östlichen Bereich aber auch mit massiven, zwei- bis dreigeschossigen Flachdachbauten bebaut, die teilweise direkt an das ehemalige Herzogsschloss, ein zweigeschossiger Walmdachbau, angebaut wurden. Aus denkmalfachlicher Sicht ist letzteres als Fehlentwicklung zu sehen.

Geplant ist nun ein Gewerbegebiet, in dem im Bereich GE 1 Flachdachbauten mit einem Vollgeschoss und im Bereich GE 2 alle Arten von Dächer und Neigungen mit Wandhöhen bis zu 17 Meter (max. 4 Vollgeschosse) zugelassen sein sollen. Die im GE 1 festgesetzten Werte von GRZ 0,8 und GFZ 2,4 entsprechen den für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerten der BauNVO. Die im GE 2 festgesetzten Werte von GRZ 1,0 und GFZ 3,0 gehen sogar darüber hinaus. Diese Überschreitung wird städtebaulich mit der besonderen innerstädtischen Lage, der Wiedernutzung einer bereits stark vorgeprägten Fläche, der beabsichtigten Konzentration der Hochbauentwicklung sowie der Stärkung der Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktion begründet. Das historische bauliche Umfeld, das hauptsächlich aus zwei- bis dreigeschossigen Satteldachbauten besteht, wird völlig außer Acht gelassen und die Auswirkungen auf dieses nicht behandelt, obwohl im Zusammenhang mit der Bebauungshöhe auf die „sensiblen Randbereiche des Planungsgebietes" hingewiesen wird. Auf in Denkmalnähe zulässige Farbigkeit, Materia-

len oder die Auswirkung der grundsätzlichen Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie der zulässigen Werbeanlagen auf die Denkmäler und die mögliche Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen wird nicht eingegangen.

Um den empfindlichen Wirkungsraum des Nationaldenkmals Befreiungshalle und den anderen umliegenden Denkmälern zu wahren, fordert das BLfD einer Untersuchung aller relevanten Sichtachsen. Es ist zu untersuchen, welches das verträgliche Maß an Höhe, Dimension und Art der Bebauung im Umfeld darstellt. Ohne eine solche Studie ist nicht ausgeschlossen, dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Denkmalbestandes kommen wird.

Die Studie kann dem BLfD per E-Mail übermittelt werden, um die zeitliche Verzögerung der Planung möglichst gering zu halten.
Erst mit Vorlage der Untersuchung kann eine abschließende Stellungnahme des BLfD erfolgen. Wir empfehlen allerdings bereits jetzt, die Planung anzupassen.
Insbesondere da die Bauleitplanung nicht die ggf. notwendige Erlaubnis nach BayDSchG ersetzt. Es kann sein, dass bei Nichtberücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sich ein Bebauungsplan in den entsprechenden Bereichen oder als Ganzes als „nicht vollziehbar" erweist.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich angemerkt, dass der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG bedarf, wer Baudenkmäler verändern oder beseitigen will. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. In diesem Fall kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde. Die authentische Erhaltung von Baudenkmälern liegt im Interesse der Allgemeinheit und wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mit Nachdruck gefordert.

<u>Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:</u>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die besondere denkmalpflegerische Sensibilität des Wöhrdareals aufgrund seiner Lage zwischen der Donau und dem denkmalgeschützten Ensemble Altstadt Kelheim sowie im Wirkungsraum zahlreicher Einzeldenkmäler und des Nationaldenkmals Befreiungshalle wird anerkannt.

Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht wurden um eine vollständige Darstellung der betroffenen Baudenkmäler, des Ensembles Altstadt Kelheim und der maßgeblichen historischen Stadt- und Sichtbeziehungen ergänzt.

Der Forderung nach einer Untersuchung der relevanten Sichtachsen wurde gefolgt. Hierzu wurde eine Sichtachsenanalyse mit neun Standorten erstellt. Die Untersuchung zeigt, dass die zulässige Bebauung wahrnehmbar sein wird. Aus westlicher Richtung und in der Sichtachse Altstadt-Donau kann sie eine klarere städtebauliche Räumkante und einen neuen Orientierungspunkt bilden. Aus Richtung der Befreiungshalle ist keine erhebliche Veränderung des großräumigen Stadt- und Landschaftsbildes erkennbar. Die bewaldeten Höhenzüge und die wesentlichen stadtbildprägenden Bezugspunkte bleiben erhalten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der untersuchten Sichtbeziehungen ist nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Die Unterlagen sind wie durch das Planungsbüro vorgeschlagen nicht weiter anzupassen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Landratsamt Kelheim

Beschluss-Nr. 68

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.06.2026 wurde vom Landratsamt Kelheim zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Belange des Brand- und Katastrophenschutzes

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung keine Einwände, da die bestehende Zufahrt, Flur-Nr. 701, Gemarkung Kelheim, verkehrssicher in die Kreisstraße 15 einmündet.

Einer weiteren Zufahrt wird nicht zugestimmt.

Der Stadt Kelheim sind die Auswirkungen (Emission/Immissionen), die durch den Verkehr auf der Kreisstraße 15 entstehen, bekannt.

Etwaige Ansprüche (Entschädigung) gegenüber dem Straßenbaulastträger werden unwiderruflich ausgeschlossen.

Wird der Einfahrtsbereich, Flur-Nr. 701, Gemarkung Kelheim, ausgebaut oder umgestaltet, muss dies gesondert bei der Kreisstraßenverwaltung des Landratsamtes Kelheim beantragt werden.

Die erforderlichen Sichtfelder des Einfahrtsbereiches zur Flur-Nr. 701, Gemarkung Kelheim, in die Kreisstraße 15 sind ganzjährig durch die zuständige Gemeinde von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m über Straßenniveau freizuhalten.

Belange des Wasserrechts

Nachfolgend äußert sich die Fachstelle Wasserrecht zu der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE-Wöhrdareal" der Stadt Kelheim:

1. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete
   Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.
2. Überschwemmungsgebiete
   Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
3. Ergebnis
   Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht aus der Sicht der Fachstelle Wasserrecht Einverständnis. Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu beteiligen.

Belange des Immissionsschutzes

Zu o.g. Bauleitplanung nimmt die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wie folgt Stellung:

Trennungsgebot
Das Plangebiet grenzt im westlichen Bereich laut dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO an. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Eine Gliederung des Plangebietes insbesondere im westlichen Bereich z. B. mit einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO als Puffer wird aus immissionsfachlicher Sicht empfohlen.

Schallemissionen
Laut dem Entwurf der Begründung soll eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt werden. Im Gewerbegebiet „GE-Wöhrdareal" sollen nur solche Vorhaben, Betriebe und Anlagen zulässig sein, deren Geräusche die festzusetzenden Emissionskontingente nach DIN 45691 tags und nachts nicht überschreiten. Das Gewerbegebiet soll in die Teilflächen GE1 und GE2 gegliedert werden. Die konkreten Emissionskontingente sollen auf Grundlage des angefragten schalltechnischen Gutachtens in der weiteren Planung ergänzt werden.
Die abschließende immissionsschutzfachliche Bewertung kann bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn das Schallgutachten mit der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vorliegt und die notwendigen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.
Im Satzungsentwurf wurde festgelegt, dass die Schallemissionen in den jeweiligen Einzelbauvorhaben durch eine nach § 29b BImSchG bekannt gegebene Messstelle nachzuweisen sind. Nach Auffassung der Fachstelle ist hierfür jedoch die Begutachtung durch einen fachlich geeigneten Sachverständigen ausreichend.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sind aus fachlicher Sicht die Aussagen und Vorgaben zur Grünordnung zu konkretisieren.

Zur vorgelegten Planung werden folgende Hinweise gegeben:

1. In den Unterlagen zu dem Bebauungsplan fehlt ein Umweltbericht. Dieser ist entsprechend den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB zu erstellen und beizufügen.
2. Der Bebauungsplan ist durch einen qualifizierten Grünordnungsplan zu ergänzen, um die in der Begründung dargestellte erhöhte Bedeutung des Gebietes für Ortsbild und Aufenthaltsqualität, insbesondere durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Donau, sowie Freiraumwirkung und Klimaanpassung durch geeignete grünordnerische Maßnahmen sicherzustellen. Im Grünordnungsplan sind die bereits an mehreren Stellen der Begründung beschriebenen vielfältigen grünordnerischen Ziele zu bündeln und durch die Festsetzung von konkreten grünordnerischen Maßnahmen verbindlich vorzugeben. Da durch die geplante GRZ nur wenig Bereiche für raumwirksame, die Aufenthaltsqualität, das Ortsbild und das Mikroklima verbessernde Festsetzungen verbleiben, ist die Erarbeitung eines planerischen Konzepts auf Bauleitplanungsebene zielführend.
3. Lockere Strauchpflanzungen zur Gliederung/Aufwertung/Sichtschutz auf nicht überbauten Flächen sowie eine Bepflanzung zum öffentlichen Straßenraum sind sinnvoll und sollten verpflichtend festgesetzt werden.
4. Es fehlt eine Bestandsbeschreibung der vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände sowie Aussagen wie damit umgegangen wird. Diese Angaben sind zu ergänzen.
5. Es wird die Mindestqualität und die Mindestpflanzgröße der Sträucher angegeben. Hierbei finden sich unterschiedliche Angaben zur Größe der Pflanzen. Die Angabe ist einheitlich festzulegen.
6. Hinweis „Artenschutzmaßnahmen": Das Wort „bodenbrütend" ist zu entfernen. In dem Geltungsbereich kommen keine bodenbrütenden, sehr wohl aber andere, Vogelarten vor.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Zum geplanten Bebauungsplan ergeben sich aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht folgende Hinweise:

Zu Ziffer 2.7.6
Neben den Vorschriften der BayBO sind bei Werbeanlagen die straßenverkehrsrechtlichen Belange insbesondere hinsichtlich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu berücksichtigen.

Das Bauordnungsrecht und das Straßenrecht enthalten Vorrangregelungen zugunsten der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Dies betrifft das Baugenehmigungsverfahren, solange und soweit die Werbeanlage wegen des Verbots der Verkehrsbeeinträchtigung einer Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht bedarf (vgl. Art. 56 Satz 1 N. 5 BayBO) und die Sondernutzung (vgl. § 8 Abs. 6 FStrG, Art. 21 BayStrWG).

Das Verbot von Verkehrsbeeinträchtigungen durch Werbung nach Straßenverkehrsrecht ist dabei umfassend. Erfasst wird die gesamte Werbung in allen Lebensbereichen, soweit sie durch Bild, Schrift, Licht und Ton erfolgt. Im Vordergrund steht die Abwehr von Gefahren für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf öffentlichen Straßen (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 StVG).

Zu Ziffer 3.1
Da weitere Ausführungen zur geplanten Nutzung nicht gemacht werden, ist eine abschließende Bewertung nicht möglich. Nach summarischer Prüfung wird jedoch davon ausgegangen, dass straßenverkehrsrechtliche Belange dem geplanten Vorhaben nicht entgegenstehen.

Sofern die geplante Nutzung bauliche Änderungen auf der Kreis-/Staatsstraße notwendig machen, ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den jeweils zuständigen Straßenbaulastträgern herzustellen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Aus Sicht der kommunalen Abfallwirtschaft besteht mit dem Vorhaben Einverständnis, sofern die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen auch im Hinblick auf den Einsatz von Müllfahrzeugen entsprechend vollständig umgesetzt werden und die Fahrstraßen künftig weiterhin als öffentliche Straßen gewidmet sind. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Privatwege durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht befahren werden.

Belange des Gesundheitsamtes

Aus der Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.
Die Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Kelheim sichergestellt.

Belange des Bodenschutzrechts

In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf Seite 23/24 unter Nr. 4.3 „Fläche, Boden, Versiegelung und Altlasten" nichts zur Altlastenthematik aufgeführt.
Die Flurnummern 701, 703, 703/1 und 1088/5, Gemarkung Kelheim, sind jedoch Teil der Altlastenverdachtsfläche KEH 4.21, Katasternummer 27300141 „alter Festplatz – kleine Donau" (vgl. hierzu auch die Historische Erkundung des Ingenieurbüros Tauw vom 03.09.2010, Auftraggeber Stadt Kelheim).

Der Gefahrenverdacht wurde bisher noch nicht ausgeräumt. Ob eine Gefahr von der Fläche für das Vorhaben ausgeht, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes im genannten Bereich ist daher zunächst eine Untersuchung in Anlehnung an die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erforderlich (vgl. hierzu auch den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren").

Belange des Städtebaus

Die Stadt Kelheim beabsichtigt, südlich der Altstadt im Vorbereich zur Donau ein Gewerbegebiet umzusetzen.

a) Bestandsituation:
Der Planbereich erstreckt sich linear entlang des Hochwasserdamms der Donau im südlichen Bereich zur Altstadt von Kelheim. Nähert man sich dem Plangebiet von Osten über die Bahnhofstraße, liegt städtebaulich markant südlich der Bahnhofstraße das Schlossgebäude mit den neuzeitlichen dreigeschossigen Erweiterungsbauten des ehemaligen Landratsamtes. Nördlich der Bahnhofstraße prägen alte Parkanlagen und der Verlauf der Kleinen Donau das Erscheinungsbild und betonen den Übergang zum historischen Altstadtbereich von Kelheim. Aus städtebaulicher Sicht ist die Brückenanlage über die Kleine Donau und der Stadteingang mit Donautor ein wichtiger ortsbildprägender öffentlicher Raum am Auftakt zur Altstadt. Gegenüber dem Altstadteingang auf der südlichen Seite der Bahnhofstraße befindet sich zweigeschossig das ehemalige Postgebäude mit Betriebshof. Dieser Gebäudekomplex und das angrenzende dreigeschossige Telekomgebäude werden als städtebaulich nicht mehr zeitgemäß in der ansonsten durch öffentliches Grün und historische Bauten geprägten Umgebung wahrgenommen.
Die weiter westlich angrenzende öffentliche Stellplatzfläche weist nur die Funktion für den ruhenden Verkehr auf. Die monotone Fläche ohne jegliche Gliederung tritt ebenfalls städtebaulich negativ in Erscheinung.
Erst am Ende des Plangebietes verbessert sich die städtebauliche Bestandssituation durch maßstäbliche historische Anlagen beidseits der Bahnhofstraße.
Aufgrund der beschriebenen Situation ist von einer sensiblen städtebaulichen Bestandssituation in direkter Nähe zur Altstadt im Übergang zum Donauufer auszugehen. Der Bestand innerhalb des Plangebietes ist als städtebaulicher Missstand einzustufen.

b) Planungsabsicht:
Aufgrund der Bestandssituation ist ein dringender Planungsbedarf mit dem Ziel der Verbesserung der städtebaulichen Situation gegeben. Es ist fraglich, ob die vorgeschlagene Planungsabsicht zur Erfüllung des Zieles sachgerecht ist.

Die Stadt Kelheim plant ein Gewerbegebiet mit folgenden Nutzungsmöglichkeiten:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser und Lagerplatz
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlage für sportliche Zwecke

Insbesondere

- Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetrieb, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Das Gewerbegebiet besteht aus drei Teilgrundstücken:

- Teilgrundstück 1: Parkdeck und Stellplätze
- Teilgrundstück 2: in Eigentum eines Investors
- Teilgrundstück 3: Deutsche Telekom

Aus städtebaulicher Sicht ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer Vielzahl von Nutzungen effektiv auf einem zu bebauenden Grundstück nicht sachgerecht. Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen mit Gestaltungsfunktion, die in diesem sensiblen Nähe Bereich zur Altstadt und Donau gerecht werden.
Der Bebauungsplan enthält lediglich eine höchstmögliche Baufreiheit für ein geplantes Bauvorhaben. Aus städtebaulicher Sicht sollten die Entscheidungsträger

bei der Stadt alternativ die Möglichkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes diskutieren. Auch der südlich angrenzende Vorbereich südlich des Donaudammes (Schiffsanlegestelle) weist städtebauliche Defizite auf, genauso wie das Umfeld des historischen Schlossgebäudes. Dem entsprechend ist aus städtebaulicher Sicht der Geltungsbereich zu erweitern. Alternativ ist ein Rahmenplan für einen Gesamtbereich zu entwickeln und in Teilschritten bauplanungsrechtlich zu fassen.

Zu den Festsetzungen:

Die Festsetzungen eines Gewerbegebietes ohne angrenzende ähnliche Nutzung erscheinen städtebaulich nicht sachgerecht. Die Zulassung von vier Vollgeschossen mit einer Wandhöhe bis zu 17 m im Vorbereich der Altstadt hat kein städtebauliches Vorbild und stellt eine weitere negative Belastung in Bezug zur Altstadt dar. Die Erhöhung der Geschossigkeit im Teilgrundstück 3 (Telekom) führt ebenfalls zu keiner städtebaulichen Verbesserung.

Die Sinnhaftigkeit eines erdgeschossigen Parkdecks mit einer Wandhöhe von 6 m passt nicht in das sonst kleinteilig gestaltete Umfeld. Es sollte im Umfeld der Altstadt nach alternativen Standorten für eine Intensivierung von Stellplatzflächen gesucht werden. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen am Gebäude ohne Größenbeschränkung in Blickbeziehung zur Altstadt wird kritisch gesehen.

Zur Begründung:

Als Anlass, Ziel und Zweck der Planung wird angegeben, dass das Wöhrdareal städtebaulich neu geordnet und neu entwickelt werden soll. Aus der Begründung sind keine städtebaulich positiven Aspekte erkennbar. Dies wird auch bei der planlichen Darstellung ersichtlich.
Unter 4.4.6 „Denkmalschutz" sind keine Sachverhalte aufgeführt, wie die Planung auf den sensiblen Bereich im Umfeld von denkmalgeschützten Gebäuden reagiert.

Abschließend ist festzustellen, dass aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, grundsätzlich keine Bedenken gegenüber einem städtebaulichen Konzept bestehen, das eine Bebauung des südlichen Vorbereiches der Altstadt von Kelheim beinhaltet. Dies sollte jedoch der bestehenden Situation gerecht werden. Insbesondere bauliche Anlagen mit einer viergeschossigen Bebauung werden kritisch gesehen. Daneben sollte ein Konzept entwickelt werden, das alle Bereiche zwischen Donau und Altstadt beinhaltet.

Der aktuellen Planung wird aus städtebaulicher Sicht nicht zugestimmt.

<u>Belange des Bauplanungsrechts</u>

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „GE-Wöhrdareal" keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollten für das weitere Verfahren folgende Anmerkungen berücksichtigt und nachgebessert werden:

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens u. a. die örtlichen Verkehrsflächen (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB). Örtliche Verkehrsflächen fehlen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Hinweis in der Begründung auf einen späteren Ausführungs- und Erschließungsplan ändert nichts an der fehlenden Festsetzung im Bebauungsplan.

Eine allgemeine Zulassung von Betriebsleiterwohnungen (entspr. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ist nicht möglich, da eine Wohnnutzung den Zweck eines Gewerbegebietes widerspricht (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Diese Nutzung kann nur ausnahmsweise festgesetzt werden.

Zum Bebauungsplan gehört ein Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Dieser Bericht fehlt und sollte im nachfolgenden Verfahren den Unterlagen beiliegen. Natürlich kann der Umweltbericht zunächst zusammen mit dem Umweltbericht für die Flächennutzungsplanänderung erstellt werden, jedoch gehört zu jedem Bauleitplan ein eigener Umweltbericht. Zu beachten ist dabei, dass zumindest bei der Alternativenprüfung andere Geltungsbereiche gelten. In der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB sind die Vorgaben, welche Punkte bei der Erstellung des Umweltberichtes abgearbeitet werden müssen. Dies wurde auch bei der Erstellung des Umweltberichtes für den Flächennutzungsplan nicht beachtet.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Belangen der Kreisstraßenverwaltung:
- Weitere Zufahrten werden nicht erforderlich
- Ansprüche bzw. Entschädigungen, die durch den Verkehr auf der Kreisstraße 15 entstehen werden gegenüber dem Straßenbaulastträger ausgeschlossen. Das wird in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen.
- Die weiteren Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes:
- Trennungsgebot
  Auch die vorgebrachte Stellungnahme der Regierung von Niederbayern sieht das Planungsziel „Gewerbegebiet" als konfliktfähig an. Nach Überprüfung des geplanten Vorhabens und den örtlichen Randbedingungen soll der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan nicht als GE (Gewerbegebiet), sondern als MK (Kerngebiet) ausgewiesen werden. Die vorgebrachten Belange werden dadurch ausreichend berücksichtigt.
- Schallemissionen
  Durch die Ausweisung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan als MK (Kerngebiet) kann die Kontingentierung entfallen. Die Unterlagen werden entsprechend angepasst.

Zu den Belangen des Naturschutzes:
- Es wird ein Umweltbericht erarbeitet und den Unterlagen zu dem Bebauungsplan beigefügt.
- Mit der Ausweisung der Fläche als MK (Kerngebiet) beträgt die GRZ 1,0. Daher werden keine flächenbezogenen allgemeinen Pflanzquoten festgesetzt. Die für Ortsbild, Klimaanpassung und Freiraumqualität wesentlichen bestehenden Grünstrukturen werden jedoch gesichert und verbleibende Freiflächen verbindlich grünordnerisch festgesetzt. Die Vorschläge für lockere Bepflanzungen werden in die Hinweise des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Eine Bestandsbeschreibung der vorhandenen Grünflächen und Gehölzbestände wurde im Umweltbericht ergänzt.
- Das Wort „bodenbrütend" wird entfernt.

Zu den Belangen des Straßenverkehrsrechts:

- Zu Ziffer 2.7.6 (Festsetzungen): Es wird folgender Text in die Festsetzungen mit aufgenommen: *„Bei Werbeanlagen sind die straßenverkehrsrechtlichen Belange insbesondere hinsichtlich Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu berücksichtigen.*"
- Es wird folgender Text in den Hinweisen für Genehmigungsplanungen mit aufgenommen: *„Das Bauordnungsrecht und das Straßenrecht enthalten Vorrangregelungen zugunsten der straßenverkehrsrechtlichen Genehmigungsverfahren. Dies betrifft das Baugenehmigungsverfahren, solange und soweit die Werbeanlage wegen des Verbots der Verkehrsbeeinträchtigung einer Ausnahmegenehmigung nach Straßenverkehrsrecht bedarf. Das Verbot von Verkehrsbeeinträchtigungen durch Werbung nach Straßenverkehrsrecht ist umfassend. Erfasst wird die gesamte Werbung in allen Lebensbereichen, soweit sie durch Bild, Schrift, Licht und Ton erfolgt. Im Vordergrund steht die Abwehr von Gefahren für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf öffentlichen Straßen*.
  Sofern die geplante Nutzung bauliche Änderungen auf der Kreis-/Staatsstraße notwendig machen, ist im Vorfeld das Einvernehmen mit den jeweils zuständigen Straßenbaulastträgern herzustellen."
- Zu Ziffer 3.1 (Begründung): Weitere Ausführungen zur geplanten Nutzung werden nicht gemacht.

Zu den Belangen des kommunalen Abfallrechts:

- Es wird folgender Text in den Hinweisen für Genehmigungsplanungen mit aufgenommen: *„Für die Abfallwirtschaft sind die Anforderungen an die Richtlinie für Stadtstraßen maßgebend und einzuhalten. Privatwege werden durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht befahren.*"

Zu den Belangen des Gesundheitsamtes:

- Die Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Kelheim sichergestellt.

Zu den Belangen des Bodenschutzrechts:

- Altlastenverdacht
  In Anbetracht der Lage des Planungsgebietes und seiner historischen wie geschichtlichen Entwicklung ist das Vorkommen von Altlasten aus Sicht des Planungsbüros als gesichert anzunehmen. In den Hinweisen des Bebauungsplanes soll auf die zu erwartenden Altlasten eingegangen und auf das erwähnte Gutachten hingewiesen werden.
  Abweichend der Empfehlung des Sachgebietes sind vorab keine (orientierende) Untersuchungen auf Altlasten im gesamten Planungsbereich durchzuführen, sondern sind entsprechende Untersuchungen nach dem Verursacherprinzip im Verantwortungsbereich des Bauherrn nur in den baulich betroffenen Bereichen im Zuge der zu erwartenden Bauarbeiten und das samt Übernahme aller entstehenden Kosten durchzuführen.

Zu den Belangen des Städtebaus:

- Bestandsituation
  Der als städtebauliche Missstand beschriebene IST-Zustand bedingt durch das Telekomgebäude und dem ehemaligen Postgebäude ist Grundlage der vorgenommenen Bauleitplanung. Hier besteht mit dem IB Eder die gleiche Bewertung.
- Planungsabsicht
  Nach Rücksprache mit verschiedenen Fachstellen ist für das Planungsziel – dem Bau eines Bankgebäudes mit Veranstaltungsraum und Restauarantbereichen – die Ausweisung der Fläche als GE (Gewerbegebiet) in Teilbereichen konfliktbehaftet. Viel mehr eignet sich das Areal der Beschreibung eines MK (Kerngebietes) entsprechend §7 BauNVO. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung

von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll daher nicht das Ziel eines GE (Gewerbegebiet) im Planungsgebiet verfolgen, sondern die Ausweisung eines MK (Kerngebiet).
Die betroffenen Bereiche im Bebauungsplan sind entsprechend anzupassen.
Damit wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend § 7 BauNVO wie folgt neu beschrieben (~~abweichend vom §7 BauNVO~~):
(2) Zulässig sind
1. Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
~~7. sonstige Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplans.~~
~~(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden~~
~~1. Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 5 fallen,~~
~~2. Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nummer 6 und 7 fallen.~~
~~(4) Für Teile eines Kerngebiets kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Absatz 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass~~
~~1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder~~
~~2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist.~~
~~Dies gilt auch, wenn durch solche Festsetzungen dieser Teil des Kerngebiets nicht vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dient.~~

Stellungnahme zu den Festsetzungen:

- Durch das Planungsbüro Eder wurden die Bestandsgebäude wie z.B. das Telekomgebäude vermessungstechnisch aufgenommen. Diese bestehenden Gebäudekomplexe werden durch Fachbereiche des LRA als städtebaulicher Missstand beschrieben. Nach Auswertung der Vermessung erhöht sich die nutzbare Gebäudehöhe um maximal 3,50 m.
  Aktuell wird durch die Bauherren ein Architekturwettbewerb ins Leben gerufen, der auch das Ziel hat Vertreter der Stadt Kelheim in die Entscheidungsfindung miteinzubinden. Eine eventuelle Erhöhung des kommenden Gebäudes um maximal 3,50 m bei gleichzeitiger Aussicht auf einen architektonisch gefälligen Baukörper können als städtebaulich sachgerecht angenommen werden.

Stellungnahme zur Begründung:

- Entsprechend vorherigen Stellungnahmen wird die Begründung im Bereich Denkmalschutz bereits erweitert bzw. angepasst.
- Dem Planungsbüro Eder ist die Dimension eines viergeschossigen Baukörpers und den damit verbundenen Themen bewusst. Gleichzeitig ist mit der Aussicht auf einen architektonisch entwickelten Gebäudekomplex samt Veranstaltungsort sowie Restaurantbereich eine positive städtebauliche Entwicklung zu erwarten.

Stellungnahme zu den Belangen des Bauplanungsrechts:

- Die örtlichen Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan entsprechend den Vorgaben der Planzeichenverordnung dargestellt. Die örtlichen Verkehrsfläche liegen

außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.
- Durch die Änderung vom GE (Gewerbegebiet) in ein MK (Kerngebiet) kann die sogenannte Betriebsleiterwohnung zugelassen werden.
- Der Bebauungsplan wir um einen Umweltbericht erweitert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Die Unterlagen sind wie durch das Planungsbüro vorgeschlagen anzupassen.

Das beinhaltet:
- Festsetzungen, Begründung: Ausweisen eines MK (Kerngebietes) anstelle eines GE (Gewerbegebietes)
- Umbenennen der Planunterlagen von „Nr. 133 GE-Wöhrdareal" in „Nr. 133 MK-Wöhrdareal"
- Ausarbeiten eines Umweltberichtes als Anlage zum Bebauungsplan
- Ausarbeiten grünordnerischer Festsetzungen und Hinweise
- Festsetzungen, Hinweise: Anforderungen an Werbeanlagen, Genehmigungsfähigkeit
- Hinweise: Anforderungen der Abfallwirtschaft
- Planzeichnung: Darstellung örtlicher Verkehrsflächen

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim

Beschluss-Nr. 69

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben wurde von der IHK Regensburg zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

Wir begrüßen die mit dem Bebauungsplan verfolgten Zielsetzung, das Wöhrdareal städtebaulich neu zu ordnen und einer zukunftsfähigen gewerblichen Nutzung zuzuführen. Insbesondere die beabsichtigte Stärkung der innerstädtischen Dienstleistungs- und Arbeitsfunktion sowie die Aktivierung der bereits baulich vorgeprägten Fläche werden positiv bewertet.

Aus den vorliegenden Planunterlagen erschließt sich uns nicht, wie sich die Neuordnung konkret auf die Anzahl verfügbarer Parkplätze auswirkt. Wir bitten darum, bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass sich die Berechnung des Stellplatzbedarfs nicht ausschließlich auf die neu entstehende Nutzung beziehen darf. Der wegfallende öffentli-

che Parkplatz P5 Wöhrdplatz stellt bisher eine Hauptanlaufstelle für Kunden und Mitarbeiter von Altstadtbetrieben sowie der nahen Donauschifffahrt dar. Diesem Umstand muss in der weiteren Planung Rechnung getragen werden, indem eine ausreichende Anzahl innerstadtnaher und preisgünstiger Parkmöglichkeiten sichergestellt wird, die eine unbegrenzte oder ausreichend lange Parkdauer ermöglichen.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Mit der zukünftigen Bebauung werden keine bestehenden Parkflächen überbaut oder aus der Nutzung entnommen. Vielmehr beabsichtigt der Vorhabensträger das geplante Bürogebäude mit einer Tiefgarage für Mitarbeiter und Kunden auszustatten. Die Anzahl innerstadtnaher und preisgünstiger Parkmöglichkeiten sollte durch den geplanten Neubau unverändert bleiben. Änderungen an den Unterlagen sind daher nicht vorzunehmen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Die Unterlagen sind wie durch das Planungsbüro vorgeschlagen nicht anzupassen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Landes- und Regionalplanung - Sachgebiet 24

Beschluss-Nr. 70

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.07.2026 wurde von der Regierung von Niederbayern, Sachgebiet 24- Raumordnung zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Stadt Kelheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „GE-Wöhrdareal". Damit soll die Errichtung eines modernen Neubaus zur Bündelung von Verwaltungsfunktionen und eines darin integrierten neuen Veranstaltungssaal ermöglicht werden. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 46. Die Regierung von Niederbayern nimmt als höhere Landeplanungsbehörde hierzu wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt unweit südlich der historischen Altstadt Kelheims und oberhalb der Ausflugsschiffanlegestelle. Der bebaute Bereich im Osten Geltungsbereichs ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für den Gemeinbedarf (urspr.

Post u. Telekom) dargestellt. Der westliche Teil wird als Parkplatz genutzt. Gegen die angedachte städtebauliche Entwicklung für dieses Areal im Stadtzentrum werden aus landesplanerischer Sicht keine unüberwindbaren Bedenken erhoben, sie dient der Innenentwicklung und der mittelzentralen Funktion Kelheims. Mit der geplanten max. zulässigen Gebäudehöhe von 17 m wird ein höherer Baukörper als die bisher hier vorhandene Bebauung mit ca. 7-11 m Höhe in den Baufenstern 2 und 3 erlaubt. Nach LEP Grundsatz 8.4.1 kommt dem Schutz und Erhalt von Bau- u. Kulturdenkmälern sowie ihrer räumlichen Wirkung besondere Bedeutung zu. Aufgrund der relativen räumlichen Nähe zum denkmalgeschützten Ensemble der historischen Altstadt sollte eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erfolgen.

Städtebauliche Hinweise:
Allgemein bestehen Bedenken gegen die Zulassung von Gewerbebetrieben aller Art in diesem städtebaulich sensiblen Bereich zwischen Altstadt und Donau. Nach dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahre 2022 hat sich die Stadt Kelheim zum Ziel gesetzt, besonders die Aufenthaltsqualität des Wöhrdplatzes und des gesamten Bereichs an der Donau für Touristen und Bürger zu steigern. Es sollte eine klare Nutzungsverlagerung hin zu Aufenthalt und Kommunikation und eine attraktive Fußwegachse zwischen der Altstadt u. der Donau geschaffen werden, die der Bedeutung beider Areale - Altstadt und Donauanleger - gerecht wird. In diesem Kontext stehen auch der Abriss des Postareals und eine entsprechende Neubebauung, die in Stellung und Nutzung die Wertigkeit dieser Fläche für den Tourismus und die Identität der Stadt charakterisiert.
Das Ziel einer klaren und dominanten Wegeführung zwischen Altstadt und Schiffsanlegestelle sollte auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Die Ausweisung eines durchgehenden Gewerbegebiets ist hierfür wenig geeignet. Da der Charakter des Plangebiets künftig nicht von Gewerbebetrieben geprägt werden soll wird die Festsetzung eines Kerngebiets empfohlen. Dabei sollte die geplante fußläufige und barrierefreie Anbindung der Donau an die Altstadt auch im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden.
Weiteres Ziel aus dem ISEK ist die Verbesserung der Lebensqualität älterer und behinderter Menschen. Geplant die eine barrierefreie Anbindung der Schiffsanlegestelle an die historische Innenstadt sowie eine Entzerrung der verkehrlichen Situation durch Verlagerung der Anbindung des Schiffsanlegers und der Stellplatzflächen für PKWs für eine fußgängerfreundliche Neugestaltung. Es wird daher vorgeschlagen, vor Erstellung des Bebauungsplanes eine Machbarkeitsstudie für die Neugestaltung der Flächen im öffentlichen Raum in Auftrag zu geben und das Ergebnis in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Zusammenfassung:
Die Planung dient der mittelzentralen Funktion im Siedlungs- u. Versorgungskern Kelheims. Aus landesplanerischer Sicht werden gegen das Vorhaben keine unüberwindbaren Bedenken erhoben. Zu der im vorliegenden Entwurf angedachten Errichtung eines Gebäudes für Verwaltungszwecke mit integrierten Veranstaltungsaal wird aber eine Umsetzung empfohlen, die auch die eigenständigen übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziele (ISEK) für diesen Stadtteilraum insb. zur zukünftigen fußgängerfreundlichen Integration dieses, aufgrund seiner Lage, für Altstadt und Tourismus funktional bedeutsamen Areals berücksichtigt. Zur weitergehenden städtebaulichen Abstimmung der Planung wird auf die Möglichkeit der städtebaulichen Beratung am Landratsamt und der Regierung verwiesen.
Den Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kommt besondere Bedeutung zu.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung, wird zur Kenntnis genommen.
Ein Großteil der vorgebrachten Punkte wurde bereits in anderen Stellungnahmen vorgetragen und behandelt. So zum Beispiel:

- Das Ausweisen eines MK (Kerngebietes) anstelle eines GE (Gewerbegebietes)
- Die städtebauliche Bedeutung eines Baukörpers mit max. 17 m Bauhöhe
- Denkmalpflegerische Belange

Eine barrierefrei Wegeführung von der Altstadt zur Schiffsanlegestelle Donau bei gleichzeitiger Einbeziehung der Stellplätze für KFZ ist zu begrüßen. Dieser Wegebereich wird sinnvollerweise zwischen dem geplanten Bürogebäude und dem öffentlichen Parkraum angesiedelt werden. Für das Bürogebäude samt Veranstaltungsraum sowie einem Restaurantbereich wird durch die späteren Bauherren aktuell ein Architekturwettbewerb organisiert. Den Bauherren wird aufgetragen, die angesprochene fußläufige Verbindung von der Altstadt bis zur Schiffsanlegestelle Donau als zu beachtende Aufgabenstellung in den Wettbewerb zu integrieren. So kann am ehesten eine Symbiose aus einem architektonisch hochwertigen Gebäude bei gleichzeitig fußgängerfreundlicher Anlagengestaltung erreicht werden.
Mit Vorliegen der Ergebnisse aus dem Architekturwettbewerb soll an Beratungsgesprächen mit dem Landratsamt sowie der Regierung von Niederbayern festgehalten werden.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Wichtige Punkte wurden in der bisherigen Abwägung der Stellungnahmen berücksichtigt. Weitere Änderungen an den Unterlagen sind daher nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Beschluss-Nr. 71

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.07.2026 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 03.07.2026

Altlastenverdachtsfläche:
Auf den Fl. Nrn. 701, 703, 703/1 und 1088/5 Gemarkung Kelheim befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „alter Festplatz – kleine Donau" mit der Katasternummer 27300141, für die eine orientierende Untersuchung durchzuführen ist.
Vor Abschluss der orientierenden Untersuchung kann die Fläche aus fachlicher Sicht nicht weiter überplant werden, da dadurch mögliche Sanierungswege im Vorfeld ausgeschlossen oder zumindest erschwert werden könnten. Sollte das Bauleitplanverfahren dennoch weiterverfolgt werden, ist im Vorfeld eine orientierende Untersuchung nach LfU Merkblatt 3. 8/1 durch ein geeignetes fachkundiges Büro durchzuführen. Sofern dabei der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeräumt werden kann, kann das Bauleitplanverfahren ohne weitere Einschränkungen durchgeführt werden. Falls sich der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung erhärtet, so sind gemäß dem oben genannten Merkblatt weitere Untersuchungen sowie eine Sanierung der Altlast durchzuführen. Nach deren Abschluss kann das Bauleitplanverfahren ebenfalls ohne weitere Einschränkungen durchgeführt werden.

Niederschlagswasser:
Grundsätzlich muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.
Wir empfehlen daher folgende Vorgehensweise bei den weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans:

- Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (Baugrundgutachten)
- Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und dem Vorrang der dezentralen Versickerung.
- Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.
- Festsetzung der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Versickerungsflächen und/oder Rückhalteflächen).

Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten:
Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Dies sind vereinfacht alle Flächen, die von Gefahrenkarten für HQ extrem umfasst werden abzüglich der festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Es besteht die entsprechende nachrichtliche Übernahme- und Kennzeichnungspflicht.

Hinweis zur Änderung des Plans:
Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Plan nachrichtlich zu übernehmen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht daher kein Einverständnis mit der Aufstellung in vorgelegter Form.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, wird zur Kenntnis genommen.
Ein Teil der vorgebrachten Punkte wurde bereits in anderen Stellungnahmen vorgetragen und behandelt. So zum Beispiel:

- Orientierende Untersuchung wegen Altlastenverdacht bedarfsgerecht nach Baufortschritt

Thema Niederschlagswasser:
Wie in vorherigen Stellungnahmen diskutiert, ist historisch bedingt mit einer hohen Dichte an denkmalschutzrelevanten Funden sowie mit dem Auffinden von Altlasten jeglicher Art zu rechnen. Das anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und einer geordneten Versickerung zuzuführen ist aus Sicht des Planungsbüros als kaum umsetzbar anzunehmen. Aktuell ist die überplante Fläche fast vollständig versiegelt. Durch eine kommende Bebauung wird sich der Versiegelungsgrad nicht erhöhen, weshalb auch nicht mit einer Mehrbelastung des anliegenden Kanalnetzes zu rechnen ist.
Dennoch soll folgender Textbaustein als Hinweis in den Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen werden:
„Entwässerung – Niederschlagswasser:
Für neu errichtete Bauwerke ist bei der Stadt Kelheim die maximal zulässige Einleitmenge für Niederschlagswasser in den anliegenden Mischwasserkanal anzufragen. Entsprechend dieser Angaben sind im Bedarfsfall durch den Bauherren Rückhaltevolumen samt Drosselbauwerke für eine reduzierte Einleitung auf der Baufläche – bemessen nach aktuellen Regelwerken - zu errichten und zu betreiben."

Thema Lage im Risikogebiet:
Das Risikogebiet ist in den Unterlagen des Flächennutzungsplanes einzutragen.
Folgender Textbaustein soll als Hinweis in den Unterlagen des Bebauungsplanes aufgenommen werden:
„Lage im Risikogebiet:
Das Planungsgebiet befindet sich in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG. Der Bauherr hat sich mit Beginn der Planungen eigenständig über deren Einwirkung auf dessen Planung zu informieren."

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Die Unterlagen sind wie durch das Planungsbüro vorgeschlagen anzupassen. Das beinhaltet:
- Hinweise: Entwässerung - Niederschlagswasser
- Hinweise: Lage im Risikogebiet

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Stellungnahme Deutsche Telekom Technik

Beschluss-Nr. 72

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend

erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Anmerkungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind Hinweise für zukünftige Bautätigkeiten und deren Planungen. Diese Anmerkungen betreffen keine Themen bzw. Inhalte der Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes oder der Aufstellung des Bebauungsplanes.
Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird an der weiteren Planung und der möglichen baulichen Umsetzung rechtzeitig beteiligt. Eine Anpassung der vorliegenden Unterlagen ist allerdings nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 12.10	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Aufstellung des qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 "GE-Wöhrdareal"; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
	Beschluss-Nr. 73
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2026 durchgeführten Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" gemäß den §§ 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachstellen einzuholen.

Beschluss:

Vom Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" i. d. F. vom 14.09.2026 wird mit den beschlossenen Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Bauausschusses vom 14.09.2026 für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 133 „MK-Wöhrdareal" und die Begründung sowie sämtliche Anhänge sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Anlagen:

- Entwurf BBP „MK-Wöhrdareal"

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13	**Vollzug des Baugesetzbuches;** **Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);** **a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;** **b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB;** Überschrift **Überschrift**

Sachverhalt:

Überschrift der folgenden Unterpunkte

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13.1	**Vollzug des Baugesetzbuches;** **Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);** **Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;** Beschluss-Nr. 74 **Vorberatungsergebnis:** **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Nach Billigung der Vorentwurfsplanungen für die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Nr. 46 in der Fassung vom 16. März 2026 hat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.06.2026 bis einschließlich 03.07.2026 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls vom 01.06.2026 bis einschließlich 03.07.2026 stattgefunden.

Die genannten Beteiligungsverfahren haben zu folgendem Ergebnis geführt:

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen und Einwendung eingegangen.

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

keine Stellungnahme hat abgegeben:

- Gemeinde Hausen
- Gemeinde Ihrlerstein
- Gemeinde Teugn
- Markt Langquaid
- Markt Painten
- Stadt Abensberg
- Stadt Riedenburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
- Deutsche Bahn AG (DB Immobilien Region Süd)
- Deutsche Post AG
- Evangelische Kirchenverwaltung
- Industrie- und Handelskammer
- Landesbund für Vogelschutz
- Stadtwerke Kelheim
- Telefónica Germany GmbH & OHG
- Vodafone GmbH
- Zweckverband Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim
- Zweckverband zur Wasserversorgung Viehhausen-Bergmattinger Gruppe
- Wasserzweckverbandes Hopfenbachtalgruppe

Keine Einwendungen bzw. ihre Zustimmung zur Planung haben folgende Fachstellen gegeben:

- Markt Bad Abbach, Schreiben vom 02.06.2026
- Bayernetz Planauskunft, Schreiben vom 05.06.2026
- Stadt Neustadt an der Donau, Schreiben vom 11.06.2026
- Gemeinde Sinzing, Schreiben vom 16.06.2026
- Verwaltungsgemeinschaft Saal an der Donau, Schreiben vom 19.06.2026
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut, Schreiben vom 24.06.2026
- Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 25.06.2026
- Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Schreiben vom 25.06.2026
- Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 26.06.2026
- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 03.07.2026

Stellungnahmen, über die abzuwägen und zu beschließen ist, haben abgegeben:

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen und Hinweise abgegeben:

- Regionaler Planungsverband Regensburg Region 11
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege -Bau- und Kunstdenkmalpflege

- Landratsamt Kelheim
- Landes- und Regionalplanung Sachgebiet 24
- Wasserwirtschaftsamt Landshut
- Stadtwerke Kelheim
- Deutsche Telekom Technik

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13.2 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Regionaler Planungsverband Regensburg Region 11

Beschluss-Nr. 75

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.06.2026 wurde vom Regionalen Planungsverband Regensburg Region 11 zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Nr. 46 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

Der Vorhabenbereich befindet sich innerhalb des regionalen Grünzugs Donautal. Gemäß Regionalplan Regensburg B I 4.1 sollen die regionalen Grünzüge von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden.

Neben ihrer wichtigen Erholungsfunktion ist ihre gliedernde Wirkung, die Verbesserung der Frischluftzufuhr und der ökologischen Ausgleichsfähigkeit von Bedeutung, so dass in den regionalen Grünzügen Maßnahmen vermieden werden sollen, die deren Wirksamkeit beeinträchtigen (Begründung zu B I 4.1). Insbesondere die Regelungsabsicht des regionalen Grünzuges, den Landschaftsraum entlang der Donau von einer stärkeren Siedlungstätigkeit freizuhalten, wird durch die beabsichtigte Art der Nutzung berührt. Jedoch kann die Planung aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine innerstädtische Nachverdichtung handelt, als verträglich erachtet werden.

Aufgrund der Lage im Bereich des regionalen Grünzuges kommt aber den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und ihrer Umsetzung besondere Bedeutung zu. Den Stellungnahmen der Fachstellen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist herausragende Bedeutung beizumessen.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Anmerkungen des Regionalen Planungsverbandes werden zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um eine erstmalige Inanspruchnahme bislang unbebauter Fläche, sondern um die mögliche Aufwertung der Fläche durch eine Erneuerung vorhandener Bauwerke. Das Plangebiet liegt in zentraler innerstädtischer Lage zwischen Altstadt und Donau und ist bereits durch Gebäude, Verkehrsflächen und großflächige Stellplatzanlagen baulich vorgeprägt und in weiten Teilen versiegelt. Mit der Planung wird eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung bereits beanspruchter Flächen verfolgt. Eine Ausdehnung der Siedlungstätigkeit in bislang unbebaute Bereiche des Donautals ist nicht Gegenstand der Planung.

Die Einschätzung des Regionalen Planungsverbandes, wonach die Planung aufgrund ihres Charakters als innerstädtische Nachverdichtung grundsätzlich als mit den Belangen des regionalen Grünzuges vereinbar angesehen werden kann, wird begrüßt. Änderungen an den Planunterlagen sind daher nicht erforderlich. Auf die verwiesenen Fachstellen wird in den jeweiligen Stellungnahmen eingegangen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13.3 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmal

Beschluss-Nr. 76

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 29.06.2026 wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat BQ – Koordination Bauleitplanung zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Nr. 46 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Die Stadt Kelheim hat am 16.03.2026 den Aufstellungsbeschluss sowie den Billigungsbeschluss für den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 133 „GE-Wöhrdareal" gefasst. Parallel dazu findet die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der

Stadt Kelheim durch das Deckblatt 46 (GE-Wöhrdareal) statt. Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „GE-Wöhrdareal" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Wöhrdareals der Stadt Kelheim und insbesondere für die Errichtung eines Geschäfts- und Verwaltungsgebäudes samt Veranstaltungsraum geschaffen werden. Durch das Bauleitplanverfahren sollen im Planungsgebiet Gewerbeflächen als Gewerbegebiet bzw. Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Das betreffende Areal ist zwischen der Donau und dem denkmalgeschützten Ensemble Altstadt Kelheim gelegen und überlagert dieses sogar stellenweise. Die vorgelegte Planung liegt im unmittelbaren Umfeld einer Vielzahl von Baudenkmälern, die in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind (anlassbezogen wurden hier die Texte teilweise gekürzt):

E-2-73-137-1 „Das Ensemble umschließt die hochmittelalterliche Stadtgründung Kelheim in der Ausdehnung ihres nahezu quadratischen, planmäßigen Grundrisses mit ihren ehemaligen Befestigungsanlagen.

Die Altstadt Kelheim liegt im Mündungsdreieck der Altmühl in die Donau, auf dem Landkeil zwischen beiden Flüssen, von diesen im Norden, Süden und Osten geschützt. […]. Urkundlich wurde "Cheleheim" zwischen 865 und 885 erstmals erwähnt. Bereits im 11. Jh. ist hier ein Markt überliefert, 1045 als forum bezeichnet, der als "Alter Markt" in die spätere Gründungsstadt einbezogen wurde. […]. Der Alte Markt war auf die bereits um 1000 bestehende Burg bei der Wöhrdkirche an der Donau bezogen, deren Turmstumpf noch im heutigen Komplex des Landratsamtes steckt. Die Burg war im 12. Jh., schon vor der Belehnung mit dem Herzogtum, eine der wichtigsten Burgen der Wittelsbacher. Auf einer Insel zwischen dem Strom und einem kleinen Nebenarm gelegen, bestand über eine Donaubrücke Verbindung zum Alten Markt und zum südlichen Ufer. Die spätromanische Ottokapelle über dem alten Donautor an der Südseite des Alten Marktes ließ Herzog Otto der Erlauchte zum Gedenken an seinen Vater Herzog Ludwig den Kelheimer, der auf der Donaubrücke ermordet worden war, errichten. Die Kapelle und der angeschlossene, im Kern mittelalterliche Trakt des Johannisspitals prägen diesen historischen, abseits des späteren baulichen Geschehens gelegenen Platz.

[…]. Die planmäßige Anlage der Stadt mit ihrem kreuzförmigen Straßenmarkt erfolgte im späteren 13. Jh. unter Heinrich XIII. als Neukonzeption einer sicher schon zuvor stadtähnlichen Siedlung. Das seitlich versetzte neuere Donautor wurde Bezugspunkt für das Straßenkreuz. Für die etwa gleich großen Stadtviertel und die castrumartige Befestigung musste erst das Terrain zur Hochwassersicherung künstlich aufgeschüttet werden, wobei der kleine Bezirk des "Alten Marktes" deutlich unterhalb des neuen Niveaus blieb. Die dominierende Achse des Straßenkreuzes ist die süd-nördliche, die platzmäßige Breite hat, im Zug des Donauübergangs liegt und sich vom Donau- bis zum Altmühltor erstreckt, hinter welchem sie auch die Altmühl noch überquert. Außerhalb der Stadt und jenseits der beiden Flüsse verzweigt sich dieser Straßenzug in die Richtungen Regensburg, Abensberg, Weltenburg bzw. Riedenburg und Hemau.[…].

Im Kreuzungspunkt der beiden Hauptachsen befand sich bis 1824 das Rathaus der Stadt, während die Pfarrkirche St. Marien (der bestehende spätgotische Bau stammt aus dem 15. Jh., die Erweiterungen mit dem Turm aus dem 19. Jh.) an einem vom Markt- und Straßenverkehr wenig berührten Platz im Nordostviertel, dennoch nahe beim Markt liegt. Die beiden Hauptstraßenzüge sind geschlossen mit zwei- bis dreigeschossigen bürgerlichen, in der Regel giebelständigen Wohnhäusern meist des 17. bis 19. Jh. bebaut, z.T. mit geschweiften Vorschussgiebeln. An den Enden der Achsen schließen die Torhäuser die Straßenräume jeweils wirkungsvoll ab. […]. In den Nebengassen, welche die vier Viertel der Stadt, mit Ausnahme des Alten Marktes, im rechten

Winkel erschließen, ist die Bebauung spürbar abgestuft. Neben den z.T. nur erdgeschossigen Jurahäusern ragen umso markanter die ehemals herzoglichen Anlagen des Herzogskastens und des Weißen Bräuhauses sowie der 1260 vom Herzog gestiftete Spitaltrakt heraus. Den Rang eines Hauptortes oder einer bayerischen Herzogsstadt hatte Kelheim bald nach der Gründung infolge der Ermordung Herzog Ludwigs auf der KelheimerDonaubrücke 1231 verloren, sein Sohn Otto wandte sich von der Stadt ab. Sie gewann aber im 19. Jh. neue Bedeutung, als sie durch den Bau des Ludwig-Donau-Main-Kanals, seit 1836 Einfahrtstor in den Kanal wurde. Darüber hinaus wurde mit dem Bau der Befreiungshalle auf dem Michelsberg seit 1842 durch König Ludwig I. ein mächtiges Denkmal gesetzt, das seitdem das Stadtbild Kelheims beherrscht. Störungen im Ensemble sind einige unpassende Neubauten."

D-2-73-137-1 „Stadtgraben, Bestandteil der Stadtbefestigung, gebildet durch Ableitungen der Altmühl, angelegt im 13./14. Jh.: Schleifergraben, in Nord-Süd-Richtung (Hafnergasse 26 bis Alleestraße 7a) parallel zur Alleestraße, leicht schräge Böschung aus gemauerten Quadern, 1. Hälfte 19. Jh., Steinbrücke bei Lederergasse 2, bez. 1885; sog. Kleine Donau, in Ost-West-Richtung (Stadtknechtstraße 10 bis Wittelsbachergasse 14) parallel zur Bahnhofstraße, mit schräger Sandböschung; Bräugraben, in Nord-Süd-Richtung, parallel zur Emil-Ott-Straße und südl. Abschnitt der Matthias-Kraus-Gasse, bei Wittelsbachergasse 14 Übergang in die kleine Donau, bei Matthias Kraus-Gasse 35 Übergang in Teichanlage, mit schräger Sandböschung, z.T. von Brauereigebäuden überbaut (bei Emil-Ott-Straße 1-3); Altmühlarm, in Ost-West-Richtung, parallel zur Hafnergasse und westlicher Matthias-Kraus-Gasse, (Hafnergasse 26 bis Matthias-Kraus-Gasse 27), unterirdisch verrohrt."

D-2-73-137-23 „Denkmal für Matthias Kraus, Grotten- und Brunnenanlage mit Inschrifttafel, 1905."

D-2-73-137-25 „Denkmal für König Max II., als Großmeister des Ordens vom hl. Georg, auf Postament mit Stufen, Kelheimer Marmor, 1863 von Johann von Halbig."

D-2-73-137-24 „Wörthdenkmal, ehemals Grenzstein, dreiseitige Kalksteinfiale mit Reliefs, auf dreiseitigem Sockel, bez. 1607."

D-2-73-137-116 „Ehem. Herzogsschloss, zweigeschossiger Bau mit Halbwalmdach, mit Gebäudeflügeln nach Süden, mächtige Strebepfeiler zur Flussseite, über mittelalterlichem Kern, 17./18. Jh.; Rest des mittelalterlichen Bergfrieds, unregelmäßiges Buckelquadermauerwerk, 12./13. Jh., in den Neubau der 1960er Jahre einbezogen."

D-2-73-137-181 „Ehem. Stadtbefestigung, ausgebaut im 13. und 14. Jh., Ringmauer mit Türmen, drei Tortürmen und Stadtgraben (barocke Befestigungsanlagen nicht erhalten), unregelmäßiges Bruchsteinmauerwerk, nach oben vertreppend und mit Schießscharten versehen, erkennbar im Abschnitt nördlich Mittertor (Stadtgrabengasse 1-3), Mauerreste v.a. im Norden (bei Hafnergasse 14, 16, 18, 20) und im Osten (bei Matthias-Kraus-Gasse 7, 35, 37, 39, Kirchplatz 2, Emil-Ott-Straße 9), sowie im Süden (Wittelsbachergasse 4, 6, 8, 10, 12, 14), ehem. Stadtmauer als Hausrückwand bei Hafnergasse 26, bei Matthias-Kraus-Gasse 35, Emil-Ott-Straße 9 (Hofgebäude), Wittelsbachergasse 6, Lederergasse 38; von den Mauertürmen sind vier erhalten, daneben existieren noch zwei Turmreste (bei Kirchplatz 1 und Emil-Ott-Straße 9), sowie Ansätze eines Rundturms bei Hafnergasse 26; Erasmusturm (Matthias-Kraus-Gasse 35), später Chorturm der 1803 abgebrochenen Erasmuskirche, über quadratischem Grundriss mit Pyramidendach und Eckquaderungen, ansonsten verputzt, 13. Jh., Dachstuhl bez. 1836; Bürgerturm (Stadtknechtstraße 14), Eckturm der Stadtbefestigung, später bürgerliches Gefängnis und Wohnung des Stadtknechts, über quadratischem Grundriss mit Pyramidendach, gedrungene Form, putzsichtig, 13. Jh.; Lederturm (Lederergasse

14), über quadratischem Grundriss mit Pyramidendach, hervortreppender Kniestock, verputzt mit sichtbaren Eckquaderungen, 13./14. Jh.; Schleiferturm (Stadtknechtstraße 3), Batterieturm, seit 1931 Kriegerdenkmal, aus den Resten des alten Herzogsschlosses errichtet, ohne bauliche Verbindung zur Stadtmauer, massiver Rundbau mit Kegeldach, mit z.T. sichtbaren Buckelquadern und Rundfenstern, 1476-1486."

D-2-73-137-123 „Wohnhaus, breitgelagerter zweigeschossiger Putzbau mit Krüppelwalmdach, drittes Viertel 19. Jh."

D-2-73-137-125 „Donautor, Torturm der Stadtbefestigung, mit Pyramidendach, breitgelagerter spitzbogiger Durchlass, 2. Hälfte 13. Jh., stadtseitig bez. 1493, Dach von 1809, feldseitig von Konsolen getragener Balkon, 19. Jh.; Anbau nach Osten, dreigeschossiger Satteldachbau, 2. Hälfte 17. Jh., Aufstockung um das zweite Obergeschoss mit Dach, 1824/25 (dendro.dat.)."

D-2-73-137-126 „Ehem. Handwerkerhaus, ein- bzw. zweigeschossiger traufständiger Bau mit vorspringendem Obergeschoss und Flachsatteldach, 1674/75 (dendro.dat.), später verändert; zugehörige Teile der Stadtmauer, 13. Jh."

D-2-73-137-187 „Schleuse 1, Bestandteil des Ludwig-Donau-Main-Kanals, Kammerschleuse aus Sandsteinquadern, Stemmtore aus Eichenholz, 1836-45, Heinrich von Pechmann; Schleusenwärterhaus, eingeschossiger Sandsteinquaderbau mit flachem Walmdach und Eckrustizierung, Rundbogenstil, 1836-45; Schleusenkanal, Böschung aus leicht geschrägtem Quadermauerwerk, 1836-45, Heinrich von Pechmann, mit stählerner Ziehbrücke, Mitte 19. Jh., mit neueren Teilen."

Nicht zuletzt liegt das Nationaldenkmal Befreiungshalle im unmittelbaren Sichtfeld des geplanten Gewerbegebietes:

D-2-73-137-162 „Befreiungshalle, monumentaler Rundbau mit flachem Kegeldach, Gliederung durch Strebepfeiler im unteren Bereich, darüber Ringkolonnade, begonnen 1845-47 von Friedrich von Gärtner im Auftrag König Ludwigs I., vollendet 1845-63 durch Leo von Klenze; mit Ausstattung, Skulpturen von Ludwig von Schwanthaler, Max von Widmann, Johann von Halbig u.a."

Grundsätzliches:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Gem. Art. 3 BayDSchG nehmen Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen Rücksicht. Art. 83, Abs. 1 der Bayerischen Verfassung gilt entsprechend. Obwohl sich das beplante Gebiet in einem Umfeld von außergewöhnlicher Denkmaldichte, eines Ensembles und im Sichtfeld eines Nationaldenkmals befindet, wird der Bestand an Baudenkmälern im Vorentwurf des Bebauungsplanes Teil D Begründung unter Punkt 4.6 „Denkmalschutz, Bodendenkmäler und kulturelles Umfeld" nicht bedacht. Die von einem zukünftigen Gewerbegebiet ausgehende Wirkung auf den Baudenkmalbestand wurde bislang nicht in angemessener Art und Weise untersucht. Im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan werden einige betroffenen Denkmäler genannt, Auswirkungen auf diese allerdings nur vermutet.

Zum heutigen Bestand und zur Planung:

Das betreffenden Areal ist heute hauptsächlich mit Parkplätzen, im östlichen Bereich aber auch mit massiven, zwei- bis dreigeschossigen Flachdachbauten bebaut, die teilweise direkt an das ehemalige Herzogsschloss, ein zweigeschossiger Walmdachbau, angebaut wurden. Aus denkmalfachlicher Sicht ist letzteres als Fehlentwicklung zu sehen.

Geplant ist nun ein Gewerbegebiet, in dem im Bereich GE 1 Flachdachbauten mit einem Vollgeschoss und im Bereich GE 2 alle Arten von Dächer und Neigungen mit Wandhöhen bis zu 17 Meter (max. 4 Vollgeschosse) zugelassen sein sollen. Die im GE 1 festgesetzten Werte von GRZ 0,8 und GFZ 2,4 entsprechen den für Gewerbegebiete maßgeblichen Orientierungswerten der BauNVO. Die im GE 2 festgesetzten Werte von GRZ 1,0 und GFZ 3,0 gehen sogar darüber hinaus. Diese Überschreitung wird städtebaulich mit der besonderen innerstädtischen Lage, der Wiedernutzung einer bereits stark vorgeprägten Fläche, der beabsichtigten Konzentration der Hochbauentwicklung sowie der Stärkung der Dienstleistungs- und Arbeitsplatzfunktion begründet. Das historische bauliche Umfeld, das hauptsächlich aus zwei- bis dreigeschossigen Satteldachbauten besteht, wird völlig außer Acht gelassen und die Auswirkungen auf dieses nicht behandelt, obwohl im Zusammenhang mit der Bebauungshöhe auf die „sensiblen Randbereiche des Planungsgebietes" hingewiesen wird. Auf in Denkmalnähe zulässige Farbigkeit, Materialen oder die Auswirkung der grundsätzlichen Zulässigkeit von Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie sowie der zulässigen Werbeanlagen auf die Denkmäler und die mögliche Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen wird nicht eingegangen.

Um den empfindlichen Wirkungsraum des Nationaldenkmals Befreiungshalle und den anderen umliegenden Denkmälern zu wahren, fordert das BLfD einer Untersuchung aller relevanten Sichtachsen. Es ist zu untersuchen, welches das verträgliche Maß an Höhe, Dimension und Art der Bebauung im Umfeld darstellt. Ohne eine solche Studie ist nicht ausgeschlossen, dass es zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Denkmalbestandes kommen wird.

Die Studie kann dem BLfD per E-Mail übermittelt werden, um die zeitliche Verzögerung der Planung möglichst gering zu halten.
Erst mit Vorlage der Untersuchung kann eine abschließende Stellungnahme des BLfD erfolgen. Wir empfehlen allerdings bereits jetzt, die Planung anzupassen.
Insbesondere da die Bauleitplanung nicht die ggf. notwendige Erlaubnis nach BayDSchG ersetzt. Es kann sein, dass bei Nichtberücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sich ein Bebauungsplan in den entsprechenden Bereichen oder als Ganzes als „nicht vollziehbar" erweist.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich angemerkt, dass der denkmalrechtlichen Erlaubnis im Sinn des Art. 6 BayDSchG bedarf, wer Baudenkmäler verändern oder beseitigen will. Der Erlaubnis bedarf auch, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. In diesem Fall kann die Erlaubnis versagt werden, soweit das Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbilds oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmales führen würde. Die authentische Erhaltung von Baudenkmälern liegt im Interesse der Allgemeinheit und wird vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mit Nachdruck gefordert.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die vorgebrachten Themen werden später auf Bebauungsplanebene intensiv behandelt und für die weitere Planung entsprechend berücksichtigt. Eine zusätzliche Betrachtung der Punkte auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Dennoch wird in der Begründung zur FNP-Änderung die Liste der vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler erweitert.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung über die Erweiterung der Begründung hinaus ist nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13.4 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim Bauverwaltung

Beschluss-Nr. 77

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 30.06.2026 wurde vom Landratsamt Kelheim zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Nr. 46 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

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

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Wasserrechts

Nachfolgend äußert sich die Fachstelle Wasserrecht zu der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal):

4. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete
   Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem Wasserschutz- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

5. Überschwemmungsgebiete
   Das betroffene Gebiet befindet sich weder in einem vorläufig gesicherten noch in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.
6. Ergebnis
   Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht aus der Sicht der Fachstelle Wasserrecht Einverständnis. Im Übrigen ist das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu beteiligen.

Belange des Immissionsschutzes

Zu o.g. Bauleitplanung nimmt die Fachstelle Technischer Immissionsschutz wie folgt Stellung:

Trennungsgebot
Das Plangebiet grenzt im westlichen Bereich laut dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Kelheim unmittelbar an ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO an. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Eine Gliederung des Plangebietes insbesondere im westlichen Bereich z. B. mit einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO als Puffer wird aus immissionsfachlicher Sicht empfohlen.

Schallemissionen
Im Rahmen des parallellaufenden Bauleitplanverfahren soll eine Geräuschkontigentierung nach DIN 45691 durchgeführt werden. Im Gewerbegebiet „GE-Wöhrdareal" sollen nur solche Vorhaben, Betriebe und Anlagen zulässig sein, deren Geräusche die festzusetzenden Emissionskontingente nach DIN 45691 tags und nachts nicht überschreiten. Das Gewerbegebiet soll in den Teilflächen GE1 und GE2 gegliedert werden. Die konkreten Emissionskontingente sollen auf Grundlage des angefragten schalltechnischen Gutachtens in der weiteren Planung auf Ebene des Bebauungsplans ergänzt werden.

Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Zur vorgelegten Planung werden folgende Hinweise gegeben:
1. In den vorgelegten Unterlagen fehlt das Deckblatt zum Landschaftsplan. Die Unterlagen sind diesbezüglich zu ergänzen.
2. Für das Deckblatt fehlen Aussagen zum Umgang mit den vorhandenen Grünflächen dem Baumbestand und eine grünordnerische Zielsetzung. Aufgrund der bedeutsamen Lage des Gebietes, in unmittelbarer Nähe zur Donau (lt. Regionalplan auch „Regionaler Grünzug") und als Verbindung zur Altstadt, sind konkrete Vorgaben zur Freiraumgestaltung durch die Ein- und Durchgrünung des Gebietes aus fachlicher Sicht erforderlich.
3. Punkt 5.4 der Begründung ist zu überarbeiten. Es findet keine land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche statt, die weitergeführt werden würde.

Belange des Bodenschutzrechts

In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf Seite 23/24 unter Nr. 4.3 „Fläche, Boden, Versiegelung und Altlasten" nichts zur Altlastenthematik aufgeführt.
Die Flurnummern 701, 703, 703/1 und 1088/5, Gemarkung Kelheim, sind jedoch Teil der Altlastenverdachtsfläche KEH 4.21, Katasternummer 27300141 „alter Festplatz – kleine Donau" (vgl. hierzu auch die Historische Erkundung des Ingenieurbüros Tauw

vom 03.09.2010, Auftraggeber Stadt Kelheim).

Der Gefahrenverdacht wurde bisher noch nicht ausgeräumt. Ob eine Gefahr von der Fläche für das Vorhaben ausgeht, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Vor der Aufstellung eines Bebauungsplanes im genannten Bereich ist daher zunächst eine Untersuchung in Anlehnung an die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erforderlich (vgl. hierzu auch den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren").

Belange des Städtebaus

Es wird auf die städtebauliche Stellungnahme zur geplanten Bebauungsplanaufstellung „GE-Wöhrdareal" verwiesen.

Einer Ausweisung von Gewerbeflächen in einem Bereich, der nicht durch gewerbliche Ansiedlung geprägt ist bzw. nicht geprägt sein sollte, wird nicht zugestimmt.

Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 46 keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sollte für das weitere Verfahren berücksichtigt werden, dass der Umweltbericht nicht den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB entspricht. Hier sollte nachgebessert werden.
Weiterhin wird angeregt, dass auf den Verfahrensvermerken Zif. 7 genügend Platz für Unterschrift und Siegel geschaffen werden sollte.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wird zur Kenntnis genommen.

Zu den Belangen des Immissionsschutzes:
- Trennungsgebot
  Auch die vorgebrachte Stellungnahme der Regierung von Niederbayern sieht das Planungsziel „Gewerbegebiet" als konfliktfähig an. Nach Überprüfung des geplanten Vorhabens und den örtlichen Randbedingungen soll der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan nicht als GE (Gewerbegebiet), sondern als MK (Kerngebiet) ausgewiesen werden. Die vorgebrachten Belange werden dadurch ausreichend berücksichtigt.
- Schallemissionen
  Die vorgebrachten Themen werden später auf Bebauungsplanebene intensiv behandelt und für die weitere Planung entsprechend berücksichtigt. Eine zusätzliche Betrachtung der Punkte auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Zu den Belangen des Naturschutzes:
- Ein eigenständiges Landschaftsplan-Änderungsdeckblatt ist nicht erforderlich, da durch die Planung keine landschaftsplanerischen Zielsetzungen neu begründet oder geändert werden.
- Die örtlich betroffenen Umwelt- und Landschaftsbelange werden im Umweltbericht abgearbeitet.
- Der Punkt zur land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird entfernt.

Zu den Belangen des Bodenschutzrechts:
- Altlastenverdacht

In Anbetracht der Lage des Planungsgebietes und seiner historischen wie geschichtlichen Entwicklung ist das Vorkommen von Altlasten aus Sicht des Planungsbüros als gesichert anzunehmen. Die vorgebrachten Themen werden später auf Bebauungsplanebene intensiv behandelt und für die weitere Planung entsprechend berücksichtigt. Eine zusätzliche Betrachtung der Punkte auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Zu den Belangen des Städtebaus:
- Es wird auf die Stellungnahme des Planungsbüros Eder im Bebauungsplanverfahren hingewiesen.

Zu den Belangen des Bauplanungsrechts:
- Der Umweltbericht wird den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB entsprechend angepasst.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Die Unterlagen sind wie durch das Planungsbüro vorgeschlagen anzupassen. Das beinhaltet:
- Planzeichnung, Begründung: Ausweisen eines MK (Kerngebietes) anstelle eines GE (Gewerbegebietes)
- Umbenennen der Planunterlagen von „46. Änderung des Flächennutzungsplanes GE-Wöhrdareal" in „46. Änderung des Flächennutzungsplanes MK-Wöhrdareal"
- Überarbeitung des Umweltberichtes

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13.5 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Landes- und Regionalplanung - Sachgebiet 24

Beschluss-Nr. 78

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.07.2026 wurde von der Regierung von Niederbayern zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Nr. 46 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „GE-Wöhrdareal" beabsichtigt die Stadt Kelheim die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit Deckblatt Nr. 46. Damit soll die Errichtung eines modernen Neubaus zur Bündelung von Verwaltungsfunktionen und eines darin integrierten neuen Veranstaltungssaal ermöglicht werden. Die Regierung von Niederbayern nimmt als höhere Landeplanungsbehörde hierzu

wie folgt Stellung:

Das Plangebiet liegt unweit südlich der historischen Altstadt Kelheims und oberhalb der Ausflugsschiffanlegestelle. Der bebaute Bereich im Osten Geltungsbereichs ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher als Fläche für den Gemeinbedarf (urspr. Post u. Telekom) dargestellt. Der westliche Teil wird als Parkplatz genutzt. Gegen die angedachte städtebauliche Entwicklung für dieses Areal im Stadtzentrum werden aus landesplanerischer Sicht keine unüberwindbaren Bedenken erhoben, sie dient der Innenentwicklung und der mittelzentralen Funktion Kelheims. Mit der geplanten max. zulässigen Gebäudehöhe von 17 m wird ein höherer Baukörper als die bisher hier vorhandene Bebauung mit ca. 7-11 m Höhe in den Baufenstern 2 und 3 erlaubt. Nach LEP Grundsatz 8.4.1 kommt dem Schutz und Erhalt von Bau- u. Kulturdenkmälern sowie ihrer räumlichen Wirkung besondere Bedeutung zu. Aufgrund der relativen räumlichen Nähe zum denkmalgeschützten Ensemble der historischen Altstadt sollte eine Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden erfolgen.

Städtebauliche Hinweise:
Allgemein bestehen Bedenken gegen die Zulassung von Gewerbebetrieben aller Art in diesem städtebaulich sensiblen Bereich zwischen Altstadt und Donau. Nach dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahre 2022 hat sich die Stadt Kelheim zum Ziel gesetzt, besonders die Aufenthaltsqualität des Wöhrdplatzes und des gesamten Bereichs an der Donau für Touristen und Bürger zu steigern. Es sollte eine klare Nutzungsverlagerung hin zu Aufenthalt und Kommunikation und eine attraktive Fußwegachse zwischen der Altstadt u. der Donau geschaffen werden, die der Bedeutung beider Areale - Altstadt und Donauanleger - gerecht wird. In diesem Kontext stehen auch der Abriss des Postareals und eine entsprechende Neubebauung, die in Stellung und Nutzung die Wertigkeit dieser Fläche für den Tourismus und die Identität der Stadtcharakterisiert.
Das Ziel einer klaren und dominanten Wegeführung zwischen Altstadt und Schiffsanlegestelle sollte auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden. Die Ausweisung eines durchgehenden Gewerbegebiets ist hierfür wenig geeignet. Da der Charakter des Plangebiets künftig nicht von Gewerbebetrieben geprägt werden soll wird die Festsetzung eines Kerngebiets empfohlen. Dabei sollte die geplante fußläufige und barrierefreie Anbindung der Donau an die Altstadt auch im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt werden.
Weiteres Ziel aus dem ISEK ist die Verbesserung der Lebensqualität älterer und behinderter Menschen. Geplant die eine barrierefreie Anbindung der Schiffsanlegestelle an die historische Innenstadt sowie eine Entzerrung der verkehrlichen Situation durch Verlagerung der Anbindung des Schiffsanlegers und der Stellplatzflächen für PKWs für eine fußgängerfreundliche Neugestaltung. Es wird daher vorgeschlagen, vor Erstellung des Bebauungsplanes eine Machbarkeitsstudie für die Neugestaltung der Flächen im öffentlichen Raum in Auftrag zu geben und das Ergebnis in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Zusammenfassung:
Die Planung dient der mittelzentralen Funktion im Siedlungs- u. Versorgungskern Kelheims. Aus landesplanerischer Sicht werden gegen das Vorhaben keine unüberwindbaren Bedenken erhoben. Zu der im vorliegenden Entwurf angedachten Errichtung eines Gebäudes für Verwaltungszwecke mit integrierten Veranstaltungsaal wird aber eine Umsetzung empfohlen, die auch die eigenständigen übergeordneten städtebaulichen Entwicklungsziele (ISEK) für diesen Stadtteilraum insb. zur zukünftigen fußgängerfreundlichen Integration dieses, aufgrund seiner Lage, für Altstadt und Tourismus funktional bedeutsamen Areals berücksichtigt. Zur weitergehenden städtebaulichen Abstimmung der Planung wird auf die Möglichkeit der städtebaulichen Beratung am Landratsamt und der Regierung verwiesen.

Den Stellungnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege kommt besondere Bedeutung zu.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, SG Raumordnung, wird zur Kenntnis genommen.
Ein Großteil der vorgebrachten Punkte wurde bereits in anderen Stellungnahmen vorgetragen und behandelt.
Entsprechend der Abwägung der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim soll die Flächen als Kerngebiet, nicht als Gewerbegebiet, ausgewiesen werden.
Alle weiteren Punkte der Regierung von Niederbayern betreffen Themen aus dem Bebauungsplan.
Weitere Abwägungen auf FNP-Ebene sind nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Wichtige Punkte wurden in der bisherigen Abwägung der Stellungnahmen berücksichtigt. Weitere Änderungen an den Unterlagen sind daher nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13.6 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Beschluss-Nr. 79

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 03.07.2026 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Nr. 46 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

Altlastenverdachtsfläche:
Auf den Fl. Nrn. 701, 703, 703/1 und 1088/5 Gemarkung Kelheim befindet sich die Altlastenverdachtsfläche „alter Festplatz – kleine Donau" mit der Katasternummer 27300141.

Vor der Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher zunächst eine orientierende Untersuchung durchzuführen. Wird bei der orientierenden Untersuchung der Altlastenverdacht ausgeräumt, kann die Fläche entsprechend weiter überplant werden. Erhärtet sich der Verdacht in der orientierenden Untersuchung, ist vor der Änderung des Flächennutzungsplanes eine Altlastensanierung durchzuführen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht daher kein Einverständnis mit der Änderung.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

- Altlastenverdacht

In Anbetracht der Lage des Planungsgebietes und seiner historischen wie geschichtlichen Entwicklung ist das Vorkommen von Altlasten aus Sicht des Planungsbüros als gesichert anzunehmen.
Auf Bebauungsplanebene:
In den Hinweisen des Bebauungsplanes soll auf die zu erwartenden Altlasten eingegangen und auf das erwähnte Gutachten hingewiesen werden.
Abweichend der Empfehlung des Sachgebietes sind vorab keine (orientierende) Untersuchungen auf Altlasten im gesamten Planungsbereich durchzuführen, sondern sind entsprechende Untersuchungen nach dem Verursacherprinzip im Verantwortungsbereich des Bauherrn nur in den baulich betroffenen Bereichen im Zuge der zu erwartenden Bauarbeiten und das samt Übernahme aller entstehenden Kosten durchzuführen.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Wichtige Punkte wurden in der bisherigen Abwägung der Stellungnahmen berücksichtigt. Weitere Änderungen an den Unterlagen sind daher nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13.7 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Stadtwerke Kelheim

Beschluss-Nr. 80

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 06.07.2026 wurde von den Stadtwerken Kelheim zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Nr. 46 „MK-Wöhrdareal" folgende Stellungnahme abgegeben:

Im Rahmen der Beteiligung zur Änderung des Flächennutzungsplanes „GE-Wöhrdareal" möchten wir aus Sicht der Stadtwerke Kelheim folgende Bedenken und Hinweise vorbringen:

Unsere derzeit aktive Trafostation befindet sich im ehemaligen Postgebäude, welches gemäß den vorliegenden Planunterlagen abgebrochen werden soll.
Vor einem Rückbau des Gebäudes ist daher die zukünftige Sicherstellung der Stromversorgung zu berücksichtigen.

Für den Wegfall der bestehenden Trafostation ist die Planung und Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Hierfür sind insbesondere folgende Punkte frühzeitig zu berücksichtigen:

- Festlegung eines geeigneten Aufstellungsortes,
- Sicherung bzw. Erwerb der erforderlichen Grundstücksfläche,
- Berücksichtigung der vorhandenen und zukünftigen Kabeltrassen gemäß Kabellageplan,
- Einhaltung der erforderlichen Planungs- und Umsetzungszeiten,
- Berücksichtigung der derzeit langen Lieferzeiten für Trafostationen von ca. 40 bis 50 Wochen.

Darüber hinaus bitten wir um eine frühzeitige Bedarfsplanung der zukünftigen Stromversorgung des Areals. Insbesondere ist zu klären,
welche Nutzungen auf dem Gelände vorgesehen sind und welcher elektrische Leistungsbedarf daraus resultiert.

Hierbei sollten mögliche zusätzliche Anforderungen durch
- erhöhte Anschlussleistungen,
- Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge,
- Photovoltaikanlagen sowie
- weitere energierelevante Einrichtungen

berücksichtigt werden.

Zudem verläuft bzw. befindet sich im betroffenen Bereich ein bestehender Glasfaseranschluss, dessen Bestand und Funktion im Zuge der weiteren Planung und möglicher Rückbau- bzw. Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind.

Eventuell erforderliche Sicherungs-, Umlegungs- oder Anpassungsmaßnahmen sind frühzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Wir bitten darum, die genannten Punkte im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen und frühzeitig mit uns abzustimmen, um eine sichere und bedarfsgerechte Stromversorgung des künftigen Gewerbegebietes gewährleisten zu können.

<u>Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:</u>

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die vorgebrachten Punkte werden im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt. Die Stellungnahme der Stadtwerke Kelheim wird den zukünftigen Bauherren zur Information durch das Büro Eder weitergeleitet. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13.8 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB;
Stellungnahme Deutsche Telekom Technik

Beschluss-Nr. 81

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die oben genannte Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei zukünftigen Informationen bzw. Rückfragen bezüglich der Planungen von Telekommunikationsleitungen der Deutschen Telekom GmbH in Neubaugebieten bitten wir folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI 12 Regensburg zu verwenden:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend

erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:
telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

Die Anmerkungen der Deutschen Telekom Technik GmbH sind Hinweise für zukünftige Bautätigkeiten und deren Planungen. Diese Anmerkungen betreffen keine Themen bzw. Inhalte der Unterlagen zur Änderung des Flächennutzungsplanes oder der Aufstellung des Bebauungsplanes.
Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird an der weiteren Planung und der möglichen baulichen Umsetzung rechtzeitig beteiligt. Eine Anpassung der vorliegenden Unterlagen ist allerdings nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bau-, Umwelt- u. Energieausschuss nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und folgt der fachlichen Einschätzung des Planungsbüros. Eine Anpassung der Planung ist nicht erforderlich.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 13.9 Vollzug des Baugesetzbuches;
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 46 (GE-Wöhrdareal);
Billigungsbeschluss für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB;

Beschluss-Nr. 82

Vorberatungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 46 (MK Wöhrdareal) ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 14.09.2026 vorberatenen und der in der Stadtratssitzung am 28.09.2026 abgeschlossenen Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu ergänzen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 46 (MK Wöhrdareal) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB einzuholen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss schlägt dem Stadtrat vor, wie folgt zu beschließen:

Vom Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 46 (MK Wöhrdareal) i. d. F. vom 14.09.2026 wird mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates vom 28.09.2026, für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 46 (MK Wöhrdareal) und die Begründung einschließlich Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;**
a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
b) Satzungsbeschluss;

Überschrift

Überschrift

Sachverhalt:

Überschrift

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14.1 **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;**
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;

Beschluss-Nr. 83

Kenntnisnahme:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 06 vom 03.11.2025 mit Begründung vom 03.11.2025 lag in der Zeit vom 18.05.2026 bis 19.06.2026 während der üblichen Dienststunden in der Stadt Kelheim zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Auf die öffentliche Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr.06 vom 03.11.2025 mit Begründung vom 03.11.2025 wurde mit Bekanntmachung vom 15.06.2026 hingewiesen.

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

Mit Schreiben vom 18.05.2026 wurden die betroffenen Fachstellen nach § 4 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der Monatsfrist eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Den Fachstellen wurden mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 06, jeweils eine Ausfertigung der Begründung mit Anlagen und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim übersandt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 06, erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird als Bebauungsplan der Innentwicklung nach § 13 a BauGB, jedoch aber nicht im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim wird erforderlichenfalls im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen der Anpassung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB fortgeschrieben.

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

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

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Telefonica Germany GmbH & OHG
11. Energienetze Südbayern
12. Handwerkskammer
13. Industrie- und Handelskammer
14. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
15. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
16. Stadtwerke Kelheim
17. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
18. Wasserwirtschaftsamt Landshut
19. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht
21. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
22. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
24. Landratsamt Kelheim –Abt. Wasserrecht

25. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
26. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
27. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht
28. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
29. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
30. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
31. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bauverwaltung
32. Stadt Kelheim – Fachbereich Planen und Bauen -Bautechnik
33. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
34. Stadt Kelheim – Fachbereich Finanzen
35. Stadt Abensberg
36. Markt Bad Abbach
37. Gemeinde Hausen
38. Gemeinde Ihrlerstein
39. Markt Langquaid
40. Stadt Neustadt
41. Gemeinde Saal
42. Gemeinde Sinzing
43. Markt Painten
44. Stadt Riedenburg
45. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:
1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
5. Bayerisches Landesamt für Umwelt
6. Deutsche Post AG
7. Deutsche Telekom Technik GmbH
8. Telefonica Germany GmbH & OHG
9. Energienetze Südbayern GmbH
10. Landesbund für Vogelschutz
11. Regionaler Planungsverband Region 11
12. Stadtwerke Kelheim
13. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
15. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bauverwaltung
16. Stadt Kelheim Fachbereich Planen und Bauen, Bautechnik
17. Stadt Kelheim Fachbereich Finanzen
18. Stadt Abensberg
19. Gemeinde Hausen
20. Gemeinde Ihrlerstein
21. Markt Langquaid
22. Stadt Neustadt an der Donau
23. Gemeinde Saal an der Donau
24. Markt Painten
25. Stadt Riedenburg
26. Gemeinde Teugn

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen und Hinweise abgegeben:
1. Industrie- und Handelskammer
2. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

3. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen/Kreisbrandrat
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Abfallrecht - kommunal
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
8. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
9. Stadt Kelheim – Fachbereich Öffentliche Sicherheit und Ordnung
10. Markt Bad Abbach
11. Gemeinde Sinzing

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme mit Einwendungen oder Hinweise vorgebracht:
1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayernwerk Netz GmbH
3. Handwerkskammer
4. Wasserwirtschaftsamt Landshut
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht/Bauordnungsrecht
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
7. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
8. Landratsamt Kelheim – Abt. Bodenschutzrecht

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben keine Bürger in die im Rathaus ausgelegten Unterlagen Planeinsicht genommen. Anregungen wurde ebenfalls von keinen Bürgern eingereicht.

Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Bayr. Bauernverband

Beschluss-Nr. 84

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 10.06.2026 wurde vom Bayerischen Bauernverband zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessenvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zur Planung wie folgt Stellung:

Grundsätzlich bitten wir folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund bitten wir Sie, den schonenden und sparsamen Umgang mit landwirtschaftlicher Fläche weiter in den Mittelpunkt zu rücken.

Das Planungsgebiet ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auf Emissionen wird bereits in den Textlichen Hinweisen eingegangen.

Die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Wege dürfen durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Die Heckenpflanzung im Norden sollte so erfolgen, dass keine Nachteile für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Dazu wäre ein Grünweg von drei Metern zwischen der Flurstückgrenze und dem Beginn der Hecke wünschenswert, um den sach- und fachgerechten Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmaßnahmen durchführen zu können.

Ebenso muss sichergestellt werden, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht durch überhängende Äste, Schattenwurf oder Wurzelwachstum beeinträchtigt wird. Ein ordnungsgemäßer regelmäßiger Rückschnitt ist zwingend notwendig.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei vorliegender Planung um eine Änderung bzw. Umplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes handelt, dass aufgrund verschiedener Anforderungen ein nochmaliges Planungsverfahren erfordert. Dabei werden im Ergebnis keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, da der Standort im Stadtgebiet bereits seit vielen Jahren Siedlungscharakter genießt und einen wichtigen Bestandteil im Entwicklungsprozess der Stadt einnimmt.

Im Weiteren werden durch die vorliegende Planung allen angrenzenden Flächen ausreichend Flächen und Wege zur weiteren Bewirtschaftung ermöglicht. Erkennbare Nachteile durch geplante Pflanzmaßnahmen auf landwirtschaftliche Flächen sind dabei nicht zu befürchten.

Die weiteren Anmerkungen der Fachstelle ergehen zur Kenntnis.
Der Bayerische Bauernverband erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH

Beschluss-Nr. 85

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 16.06.2026 wurde von der Bayernwerk Netz GmbH zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:
Unsere Stellungnahme vom 10. Februar 2023 behält weiter ihre Gültigkeit.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine Änderung bzw. Umplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes, dass aufgrund verschiedener Anforderungen ein nochmaliges Planungsverfahren erfordert.

Zwischenzeitlich ist das Gebiet bereits vollständig erschlossen. Alle Erschließungsmaßnahmen, auch im Hinblick der gesamten Energieversorgung sind abgeschlossen.

Auf die Beschlussfassungen der Stadt zum Änderungsverfahren des Deckblattes Nr. 05 wird Bezug genommen.

Die Bayernwerk Netz GmbH erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz

Beschluss-Nr. 86

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 09.06.2026 wurde von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz wird als Träger öffentlicher Belange im o. g. Verfahren erneut um eine Stellungnahme gebeten.

Mit vorangegangenen bereits erfolgten Beteiligungen zu o. g. Bebauungsplan und erfolgen Deckblattänderungen haben wir bereits Anmerkungen und Hinweise zum Verfahren, insbesondere zu Aspekten des Lärm- und Bestandsschutzes, abgegeben.

Nach unserem Kenntnisstand basieren aktuelle Aussagen, Maßnahmen, Festsetzungen usw. im o. g. Verfahren auf einem aktualisierten schalltechnischen Gutachten (IFB Eigenschenk GmbH, 17.04.2023), das im Rahmen der Aufstellung des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan erstellt wurde.

Aus unserer Sicht gilt weiter, dass durch die Festsetzungen des neuen Plangebietes, nun vollständig als Wohngebiet (WA-Gebiet), sich verschärfende Immissionsschutzvorgaben gegenüber der bisherigen Bestandssituation ergeben können. Dies darf zu keinen Einschränkungen bei zulässigen Gewerbe/Handwerksbetrieben führen.

Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell eine schalltechnische Prüfung. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet. Eine abschließende Bewertung bezüglich der hier gewählten Vorgehensweise ist uns diesbezüglich nicht möglich. Wir regen zur gewählten Vorgehensweise eine Abstimmung mit entsprechenden Fachstellen (Immissionsschutz) an.

Nach unserem aktuellen Kenntnisstand geht das schalltechnische Gutachten weiter von einer schalltechnischen Verträglichkeit des Vorhabens aus (S. 6). Gleichzeitig verweist das Gutachten auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (S. 42 ff.), weshalb lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen seien.

Unter dieser Ausgangslage möchten wir generell darauf hinweisen, dass grundsätzlich aktive Schallschutzmaßnahmen, also z. B. ausreichende Abstände zwischen emittierender Nutzung (Gewerbe) und störempfindlicher Nutzung (Wohnen) o. ä., gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen zu bevorzugen sind.

Generell sind aus unserer Sicht auch die Belange der Wirtschaft - insbesondere in ihrer mittelständischen Struktur - sowohl in ihren Bestands - als auch in ihren Entwicklungsinteressen angemessen zu berücksichtigen und mit einzubeziehen (vgl. BauGB).

Vor diesem Hintergrund ist in den weiteren Planungen sicherzustellen, dass sich durch die vorgesehenen Festsetzungen keine Einschränkungen für bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe ergeben. Dies betrifft insbesondere auch derzeit grundsätzlich mögliche Betriebsumplanungen und -erweiterungen an bestehenden Standorten, die durch neue Festsetzungen künftig ggf. beeinträchtigt werden könnten.

Eine konkrete Betroffenheit ergibt sich regelmäßig auch aus den jeweiligen betrieblichen Einzelfällen. Daher regen wir an, betroffene Gewerbebetriebe gezielt über die konkreten Auswirkungen der Planung zu informieren sowie betriebliche Entwicklungsabsichten aktiv zu erheben und -soweit erforderlich - in die weitere Planung mit einzubeziehen.

Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen.

Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren Verfahren zu beteiligen und nach § 3 Abs. 2 BauGB über das Ergebnis zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei vorliegender Planung um eine Änderung bzw. Umplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes handelt, dass aufgrund verschiedener Anforderungen ein nochmaliges Planungsverfahren erfordert.

Dabei werden im Ergebnis keine wesentlichen Änderungen im Hinblick der angrenzenden Gewerbenutzungen hervorgerufen, so dass den Anmerkungen und Hinweisen der Handwerkskammer dahingehend begegnet werden kann, dass keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang ebenso, dass alle bestehenden Betriebe und Nutzungen im Umfeld ihren uneingeschränkten Bestandsschutz genießen und auch bereits vorhandene Genehmigungen weiterhin aufrecht erhalten bleiben.

Auf die begleitende schalltechnische Untersuchung wird diesbezüglich verwiesen.
Die Handwerksammer Niederbayern-Oberpfalz, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut

Beschluss-Nr. 87

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit E-Mail vom 22.05.2026 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung zur Änderung des Bebauungsplans „Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" mit Deckblatt Nr. 6 der Stadt Kelheim.
Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:

Niederschlagswasser
Grundsätzlich muss der Bauleitplanung eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Da im gesamte Planungsgebiet aufgrund seiner Lage im Bereich des HQextrem mit Grundwasserflurabständen < 1 m zu rechnen ist, ist voraussichtlich eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Insbesondere die bei einer Versickerung nach NWFreiV notwendigen Grundwasserabstände sind hier voraussichtlich nicht oder nur schwer einhaltbar. Die im Bebauungsplan und in der Begründung zum Bebauungsplan angestrebte Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen ist dementsprechend nicht pauschal möglich.

Aktuell gehen wir daher nicht von einer gesicherten schadlosen Ableitung des Niederschlagswasser aus.

Wir empfehlen daher folgende Vorgehensweise bei den weiteren Planungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans:

- Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds (Baugrundgutachten).
- Erstellung eines Konzepts zur Niederschlagswasserentsorgung unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Baugrundgutachtens und dem Vorrang der dezentralen Versickerung. Ggf. ist die Ableitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer aufzuzeigen. Sofern Flächen außerhalb des Geltungsbereichs für die Niederschlagswasserentsorgung benötigt werden, ist deren Verfügbarkeit sicherzustellen.
- Frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzepts mit uns.
- Anpassung der Festsetzungen bzw. Festsetzung der erforderlichen Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung (Versickerungsflächen und/ oder Rückhalteflächen).

Starkregen
Das Planungsgebiet liegt im Bereich von überflutungsgefährdeten Geländesenken bei Starkregenereignissen mit Wassertiefen von bis zu 2 m. Ebenso sind potentielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss möglich.

Weitere Informationen und entsprechendes Kartenmaterial finden Sie unter:
https://www.ltu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm

Vorschlag für Festsetzungen
„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände festgesetzt."
„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen."

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Änderung bzw. Umplanung eines bestehenden Siedlungsgebietes, dass aufgrund verschiedener Anforderungen ein nochmaliges Planungsverfahren erfordert.

Zwischenzeitlich ist das Gebiet bereits vollständig erschlossen. Alle Erschließungsmaßnahmen, auch im Hinblick der gesamten wasserwirtschaftlichen Anforderungen in diesem Zusammen hang sind abgeschlossen. Auf die Beschlussfassungen der Stadt zum Änderungsverfahren des Deckblattes Nr. 05 wird Bezug genommen.

Weitere Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind daher nicht erforderlich.
Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bauplanungsrecht

Beschluss-Nr. 88

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.06.2026 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 05 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

Anmerkung: Die Präambel sollte für die finale Version aktualisiert werden.

Die angeführten TÖB in der Ziffer 4 der Begründung für das Landratsamt sind nicht richtig.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Präambel wird in der abschließenden Planfassung entsprechend aktualisiert.
Ebenso werden die Behörden unter Ziffer 4 der Begründung entsprechend angepasst.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauplanungsrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Immissionsschutz

Beschluss-Nr. 89

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.06.2026 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 folgende Stellungnahme abgegeben:

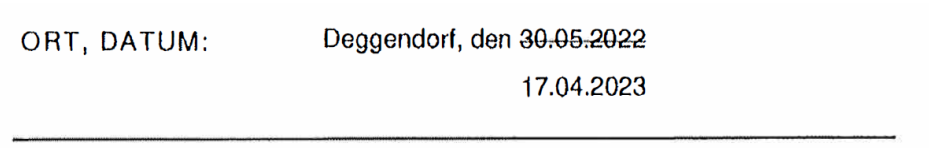
„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Version des Schallgutachtens
Anhand der textlichen Festsetzungen unter Abschnitt C) Schallschutz ist nicht nachvollziehbar, welche Version des Schallgutachtens nun gelten soll:

Es wurde ein Schallgutachten durch die IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf, Stand 23.11.2022 erstellt. Das Gutachten ist als Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu werten und ist der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan angehängt.

Den ausgelegten Unterlagen ist eine Revision B mit anderen Bearbeitungsständen angefügt:


ORT, DATUM: Deggendorf, den ~~30.05.2022~~
17.04.2023

Dies ist zwingend an das tatsächliche Sachverständigengutachten anzupassen. Der redaktionelle Fehler betrifft auch das bereits rechtskräftige 5. Deckblatt inkl. der Begründung.

In Abbildung 12 der textlichen Festsetzungen sind die Parzellen 43 und 44 nicht dargestellt:

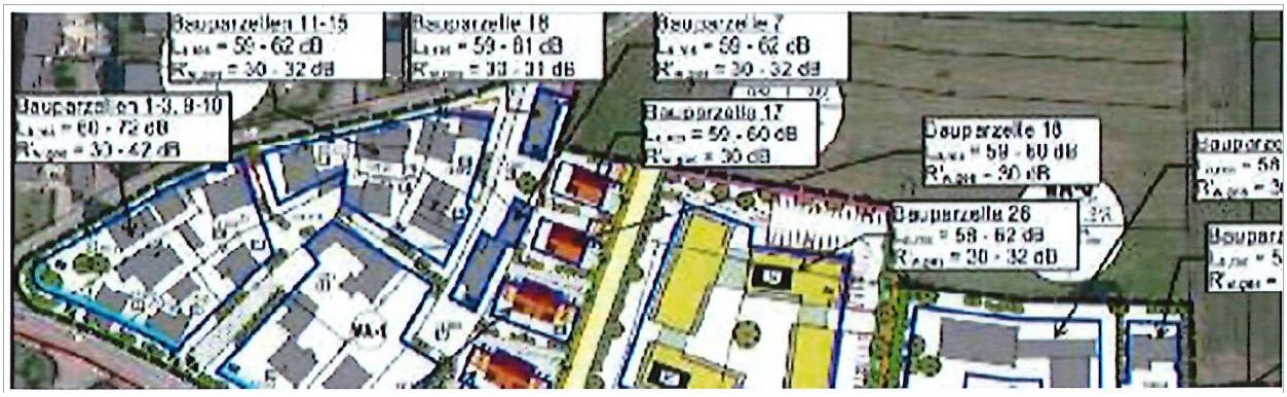


Abbildung 1 – Auszug aus dem Satzungsentwurf zum 6. Deckblatt vom 03.11.2025

Die Abbildung 12 der textlichen Festsetzungen ist zwingend an den neuen Geltungsbereich anzupassen. Die fehlenden Kennwerte für Parzelle 43 und 44 sind zu ergänzen.

Gewerbelärm

Durch das vorliegende Deckblatt sollen die Parzellen 43 und 44 auf Fist. 1317 zusätzlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Im beigelegten Sachverständigengutachten 3220205-Revb der IFB Eigenschenk GmbH vom 17.04.2023 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum 5. Deckblatt wurden die Parzellen 43 und 44 bisher nicht schalltechnisch betrachtet. Anhand der Rasterlärmkarten im Anhang des bestehenden Sachverständigengutachtens ist von einer Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 und damit auch der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm aufgrund der Geräuschkontingentierung des Gewerbegebietes „Weinbergweg" auszugehen:

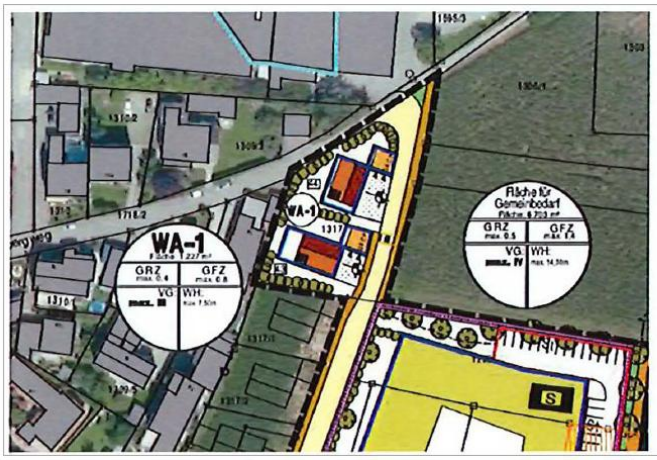
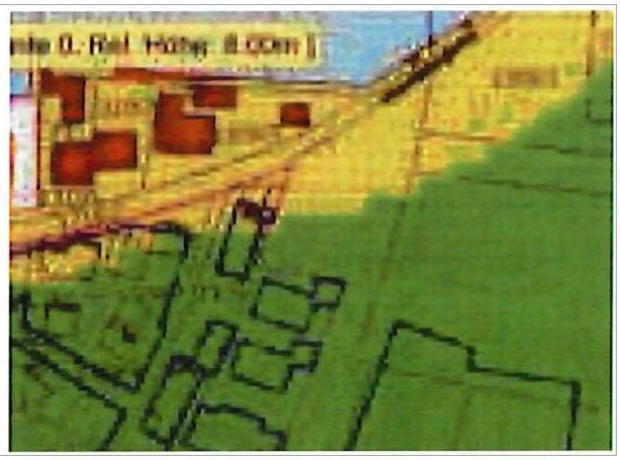


Abbildung 2 – Auszug aus der Plandarstellung zum 6. Deckblatt vom


Abbildung 3 – Auszug aus dem Schallgutachten 3220205-Revb der IFB Eigenschenk GmbH vom 17.04.2023

Gemäß dem IMS IIB5-4641-002/10 „Lärmschutz in der Bauleitplanung" vom 25.07.2014 ist zu beachten, dass die TA Lärm grundsätzlich keine Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden vorsieht, sondern indirekt durch das Abstellen auf Außenpegel lediglich Abschirmungen, Abstände und Abzonierungen als aktive Schallschutzmaßnahmen (Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg) akzeptiert (vgl. auch BVerwG, Urt. v. 29.11.2012 - 4 C 8/11). Der Plangeber muss Konflikte, die durch das Heran-rücken der Wohnbebauung entstehen, durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene lösen.

Die Parzellen 43 und 44 sind im Schallgutachten zu betrachten und zu bewerten. Bei Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind zwingend Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. um schädliche Umwelt-einwirkungen i. S. v. Nr. 2.1 der TA Lärm auszuschließen.

Verkehrslärm
Im bestehenden Sachverständigengutachten 3220205-Revb der IFB Eigenschenk GmbH vom 17.04.2023 ist ersichtlich, dass entlang der Kelheimwinzerstraße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Parzellen 23, 24 und 25 massiv über-schritten werden.

Daher sind aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Grundrissorientierung, Laubengänge, abschirmende Garagenbauten, etc.) zwingend zu ermitteln und abzuwägen. Formulierungen in den textlichen Festsetzungen wie „Bei Bedarf", ,,sinnvoll", ,,nach Möglichkeit auszuschöpfen" (vgl. Deckblatt 5) erfüllen den Schutzzweck der Satzung nach hiesiger Ansicht der Fachstelle nicht und verlagern den Immissionskonflikt auf die Ebene des Einzelbauvorhabens.

Wenn der Außenlärmpegel durch aktive Schallschutzmaßnahmen nicht ausreichend reduziert werden kann, sind gesunde Wohnverhältnisse durch Maßnahmen des passiven Lärmschutzes (z. B. kontrollierte Wohnraumlüftung, Schallschutzfenster, etc.) sicherzustellen. An Fassadenabschnitten mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind nach Auffassung der unteren Immissionsschutzbehörde keine öffenbaren Fenster zulässig.

Im vorgelegten Satzungsentwurf ist dargestellt, dass die Bauparzelle 29 in einen Parkplatz umgewandelt werden soll. Darüber hinaus ändern sich an weiteren Stellen im Planbereich die Parkflächen. Durch eine Anpassung des bereits bestehenden Schallgutachtens sind schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung auszuschließen.

Schallschutznachweis nach DIN 4109
Die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau -Mindestanforderungen" ist in den Bayerischen Technischen Baubestimmungen BayTB (Ausgabe Februar 2025) als technische Regel eingeführt. Laut den Hinweisen der bayerischen technischen Baubestimmungen Anlage A5.2/3 ist für Wohnräume ab 61 dB(A) generell ein Nachweis der Luftschalldämmung erforderlich.

Fazit
Nach den vorliegenden Unterlagen können schädliche Umwelteinwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Aus fachlicher Sicht kann der vorliegenden Planung daher nicht zugestimmt werden.

Das Schallgutachten und die textlichen Festsetzungen sind unter Berücksichtigung der gegebenen Hinweise anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Stadt Kelheim hat mit dem vorangegangenen Änderungsverfahren des Bebauungsplanes durch das Deckblatt Nr. 05 eine begleitende schalltechnische Untersuchung erarbeiten lassen. Diese stellt nun auch in der abschließenden Fassung die immissionsschutzrechtliche Grundlage für die Regelungen zum Gewerbelärm sowie zum Verkehrslärm im Deckblatt Nr. 06 dar. Auf Anhang 2 der Verfahrungsunterlagen wird verwiesen.

Da durch die vorliegende Änderung durch das Deckblatt Nr. 06 nun auf den Parzellen 43 und 44 zwei zusätzliche Bauparzellen ausgewiesen werden, wird eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung gemäß Forderung der Fachstelle erforderlich, um auch hier immissionsschutzrechtlich sicherzustellen, dass dies den gesetzlichen Anforderungen entspricht.

Diesbezüglich ist anzumerken, dass durch diese bauliche Arrondierung schutzwürdige Nutzungen in Form von Wohnbebauung, nicht näher an die nördlich im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen heranrücken, als dies bereits durch bestehende Wohnnutzungen der Fall ist. Auf den Grundstücken am Weinbergweg 13-15 befinden sich bereits 3 Wohnbaugrundstücke im Bestand. Diese sind gutachterlich als maßgebliche Immissionsorte relevant und diese liegen in etwa in gleicher Entfernung, so dass weitere Einschränkungen aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zu erwarten bzw. befürchten sind.

Ungeachtet dessen, wird die Stadt jedoch zur rechtlichen Sicherstellung das bereits vorhandene schalltechnische Gutachten entsprechend ergänzen lassen. Dies ist bereits in Auftrag gegeben. Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird die aktuelle Untersuchung den Verfahrensunterlagen beigelegt und alle entsprechenden Anmerkungen der Fachstelle zum Gewerbelärm sowie zum Verkehrslärm, sind dann im ergänzten Gutachten einschlägig.

Notwendige Anpassungen oder redaktionelle Ergänzungen in den Verfahrensunterlagen zum Immissionsschutz werden dann entsprechend vorgenommen. Bei Bedarf erfolgt eine Vorabstimmung mit der Fachstelle.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Immissionsschutz, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Naturschutz

Beschluss-Nr. 90

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 12 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.06.2026 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:
Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.
Zur vorgelegten Planung werden folgende Hinweise gegeben:

1. Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile: Für die im Deckblatt dargestellte_gesetzlich geschützte Hecke/Feldgebüsch liegt der Antrag auf Ausnahme von den Verboten des Art. 16 Abs. 1 Bayer. Naturschutzgesetz vor und befindet sich in der Detailabstimmung. Es wird empfohlen die Fläche, auf der die Ausgleichpflanzung erfolgt (voraussichtlich Flur-Nr. 1577 (Teilfläche), Gemarkung Thaldorf), in die Festsetzungen aufzunehmen.

2. Punkt 9.8 der Begründung ist zu ändern, da öffentliche Grünflächen als Straßenbegleit-grün mit Pflanzgebot vorgesehen sind.

3. Hinweis 14 kann entfallen, da der Inhalt in der Festsetzung 13 ausführlicher behandelt wird.

4. In den Festsetzungen durch Planzeichen ist eine Straßenbegrenzungslinie aufgeführt. Diese ist in der Plandarstellung nicht erkennbar dargestellt oder fehlt. Die Darstellung ist anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zu 1)
Für den gesetzlich geschützten Hecken-/ Feldgebüschbestand ist der Antrag auf Ausnahme bereits beim Landratsamt beantragt. Da die Ersatzmaßnahme auf der betreffenden Grundstücksfläche gegenwärtig noch nicht abschließend sichergestellt ist, nimmt die Stadt von einer verbindlichen Festsetzung im vorliegenden Verfahren abstand.

In der Begründung wird unter Ziffer 17 der Grünordnung noch ergänzend darauf eingegangen und hierzu die Aussagen zur Ersatzmaßnahme redaktionell ergänzt.

Zu 2)
Ziffer 9.8 der Begründung wird entsprechend berichtigt.

Zu 3)
Ziffer 14 der Hinweise durch Text wird aus der Planung entnommen.

Zu 4)
Die Darstellung der Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend berichtigt.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Naturschutz, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB;
Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (frühzeitige Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;
Stellungnahme Landratsamt Kelheim - Bodenschutz

Beschluss-Nr. 91

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 11 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 15.06.2026 wurde vom Landratsamt Kelheim, Abteilung Bodenschutzrecht, zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen"

Beschluss:

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.
Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Unter Ziffer 6.4.4 Altlasten der Begründung sind die betreffenden Anmerkungen der Fachstelle bereits beinhaltet. Weitere Änderungen oder Ergänzungen in der Planung sind daher nicht erforderlich.

Das Landratsamt Kelheim, Abteilung Bodenschutzrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 14.10	**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 "Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" durch Deckblatt Nr. 06 nach § 13 a BauGB; Satzungsbeschluss;**
	Beschluss-Nr. 92
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 12 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss der Stadt Kelheim hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 mit Beschluss Nr. 148 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg, Deckblatt Nr. 06 entsprechend den Maßgaben des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen und gebilligt.

In der Bauausschusssitzung am 03.11.2025 wurde ein geänderter Billigungs- und Auslegungsbeschluss mit Beschluss Nr. 217 gefasst.

Die Stadt Kelheim hat den Beschluss über die Absicht den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg" mit Deckblatt Nr. 06 zu ändern am 10.03.2026 gemäß § 3 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Bekanntmachung vom 11.05.2026 wurden Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt gegeben.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 2 „"Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg, Deckblatt Nr. 06, nebst Begründung und Anlagen erfolgte in der Zeit von 18.05.2026 bis einschließlich 19.06.2026.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 Abs. 2 BauGB wurden parallel zur öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt und gebeten, gegebenenfalls innerhalb der genannten Frist eine Stellungnahme abzugeben.

In der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses vom 14.09.2026 wurden die vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) und die Anregungen der Bürger (Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB) behandelt, wobei die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen wurden.

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

Beschluss:

Die Stadt Kelheim erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.06.2026 (GVBl. S. 374) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 6 G des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl I Nr.189) den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 06, nebst Begründung und Anlagen vom 14.09.2026 als

Satzung

§ 1

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 06, gilt der vom Ingenieurbüro Komplan, Leukstraße 3, 84028 Landshut ausgearbeitete Entwurf mit dem beschlossenen räumlichen Geltungsbereich einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen und Text nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 14.09.2026.

§ 2

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 2 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg", Deckblatt Nr. 06, nebst Begründung und Anlagen in der Fassung vom 14.09.2026 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 2 Deckblatt 6 „Kelheim-Kelheimwinzerstraße-Weinbergweg"

Sachbearbeiter: Plantsch, Benjamin

TOP 15	**Grundstücksverkehr; Vorschläge und Empfehlungen der Stadt Kelheim bzgl. einer möglichen Neu-Nutzung des ehem. Landratsamtes Kelheim (inkl. Wittelsbacher Schloss) im Schloßweg**
	Beschluss-Nr. 93
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 8 Dagegen: 4**

Sachverhalt:

Am 20.7.2026 informierte die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) die Stadt Kelheim, dass das Anwesen des ehem. Landratsamtes im Herbst 2026 zum Kauf öffentlich ausgeschrieben werden soll. Dazu bittet man die Stadt Kelheim um Vorschläge, welche Nutzung das Areal um das Wittelsbacher Schloss (ehem. Landratsamt) aus Sicht der Stadt künftig aufweisen könnte/soll.

In der Juli-Sitzung und der E-Mail vom 26.07.2026 bat Herr Erster Bürgermeister Diermeier die Fraktionen um entsprechende Vorschläge:

Folgendes ging bisher seitens der Fraktionen bei der Bauverwaltung ein:

Von: Krüger Daniela <daniela.krueger@afdbayern.de>
Gesendet: Dienstag, 21. Juli 2026 11:24
An: Diermeier Dennis <Dennis.Diermeier@kelheim.de>
Betreff: Vorschläge für das Wittelsbacher Schloss

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Dennis,

anbei übersenden wir unsere Vorschläge für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Landratsamtes bzw. des Wittelsbacher Schlosses:

- Hospiz
- Internat
- Wohnheim für Jugendliche
- Frauenhaus
- Ferienwohnungen
- Tagesstätte für Menschen mit Behinderung sowie für Seniorinnen und Senioren (auch für Menschen mit Autismus)
- Ärztehaus bzw. Gesundheitszentrum
- Kinderheim
- Jugendherberge
- Hostel
- Gemeindezentrum
- Soziokulturelles Zentrum
- Museum bzw. Wiederaufbau des Schlosses, damit dessen Geschichte und kulturelles Erbe erhalten bleiben

Wir hoffen, dass sich einige dieser Anregungen bei den weiteren Planungen berücksichtigen lassen und einen Beitrag zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes leisten können.

Mit freundlichen Grüßen

Krüger Daniela

AW: Schloss Kelheim - Eckdaten einer Entwicklung

lbirkl@aol.com
An: Diermeier Dennis
Cc: Gruner Fabian; Jörs Jennifer; Mehringer Michael; Plantsch Benjamin; Seidl Miriam; Winklhofer Claudia; Zitzelsberger Hannes; Verteiler-FraktionssprecherundßGM; Diermeier, Dennis; Pritscher Maximilian; Ober Andreas; Haerl Regina; Silvia Zirkl; Häckl Thomas; Rott Tobias; Häckl Thomas junior

Antworten | Allen antworten | Weiterleiten
Do 10.09.2026 13:22

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Dennis,

zu diesem Sachverhalt folgende Stellungnahme der Fraktion Freie Wähler:

- Die von der Immobilien Bayern angeführten Entwicklungspotentiale sind für uns in Ordnung. Vielleicht kann man noch die Themen Ausstellung und Museum anfügen, vor allem mit Bezug auf die Wittelsbacher.
- Durch die umfassende und ausführliche Stellungnahme von Bürgermeister und Verwaltung zum gemeinsamen Antrag vom 01.09.2026 von CSU, Bündnis90Die Grünen, Kelheimer Mitte und Junge Liste ist dieser Antrag für uns ausreichend behandelt und eine weitere Erörterung im Stadtrat ist nicht mehr erforderlich.

Für weitere Fragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.

Herzlicher Gruß
Für die Fraktion Freie Wähler

Ludwig Birkl

Dipl. Ing. (FH) Ludwig Birkl

Stadtrat Kelheim
Fraktionssprecher Stadtratsfraktion FW
2.Vorsitzender Freie Wähler Kelheim

Am Oberen Zweck 34
93309 Kelheim

Tel.: 09441 5875
Mobil: 0175 2239496
Mail : lbirkl@aol.com

FREIE WÄHLER
Bayerns starke Mitte.

Die Bauverwaltung hat den Vorschlag eingebracht, die Bayerische Verwaltungsschule (BVS) zu informieren. Die BVS sucht einen Ersatz für das Bildungszentrum in Neustadt an der Aisch.

Es gibt einen gemeinsamen Antrag vom 01.09.2026 der Fraktionen von CSU, Bündnis 90/Die Grünen, Kelheimer Mitte und Junge Liste, wonach u. a. durch die Verwaltung genau geprüft werden soll, welche Kaufkonditionen die IMBY festgelegt hat und welche möglichen Entwicklungen sinnvoll sind. Zudem soll geklärt werden, ob die Stadt Kelheim finanziell in der Lage ist, einen Kauf bzw. eine Neunutzung zu realisieren.
Herr Bürgermeister Diermeier hat dazu eine umfängliche Stellungnahme am 02.09.2026 an den Stadtrat und die Fachbereichsleitungen der Stadtverwaltung gesandt.
Für die Antragsteller hat Herr Stadtrat Prasch mit E-Mail vom 04.09.2026 mitgeteilt, dass dieser zunächst in einer Fraktionsführerbesprechung erörtet werden soll, bevor er öffentlich auf die Tagesordnung gesetzt wird.

Die CSU gab in der Ausschusssitzung an, dass es den vergangenen ca. 8 Wochen nicht möglich war (auch auf Grund der Ferien- und Urlaubszeit), das Thema entsprechend zu bearbeiten.

Beschluss:

Die Stadt Kelheim begrüßt die aktuellen Entwicklungen zum Verkauf des Areals des ehem. Landratsamtes Kelheim samt Wittelsbacher Schloss.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Immobilien Freistaat Bayern (IMBY) um einen Zeitaufschub zu bitten (zur Vorschlagseinreichung) und mögliche Kaufkonditionen zu erfragen. Der gemeinsame Antrag der Fraktionen CSU, Bündnis 90/Die Grünen, Kelheimer Mitte und Junge Liste soll als TOP in der nächsten öffentlichen Stadtratssitzung behandelt werden.

Verschiedenes -öffentlich:

Sachstand zur Sanierung Dreifachturnhalle

Bürgermeister Dennis Diermeier informierte das Gremium über den Sachstand der Sanierung der Dreifachturnhalle. Die Dreifachturnhalle ist seit Juli 2026 voll umfänglich nutzbar. Die Arbeiten inkl. Außenarbeiten sollen bis Ende November 2026 abgeschlossen sein und das Gerüst auf der Ostseite abgebaut werden.

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier ging zum nichtöffentlichen Teil der Bau-, Umwelt- und Energieausschusssitzung über. Er stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Bau-, Umwelt- und Energieausschusses fest.

Er informierte, dass die nichtöffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Der Tagesordnungspunkt nichtöffentlich 3 wurde wie im öffentlichen Teil als Top 15 behandelt.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Dennis Diermeier um 20:44 Uhr die 5.Sitzung des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses.

Diermeier
Erster Bürgermeister

Protokollführung