NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 9. SITZUNG DES STADTRATES

Sitzungsdatum:	Montag, 28.09.2026
Beginn:	18:03 Uhr
Ende	19:05 Uhr (Ende öffentlicher Teil)
Ort:	im Sitzungssaal des Deutschen Hofes
Gesetzliche Mitgliederzahl:	25

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzender

Diermeier, Dennis	Erster Bürgermeister

Mitglieder des Stadtrates

Aslan, Hacer	3. BGM/Stadträtin	
Birkl, Ludwig	Stadtrat	
Elsner, Daniel	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 153
Fischer, Bernhard	Stadtrat	
Flotzinger, Florian	Stadtrat	
Frischeisen, Johanna	2. BGM/Stadträtin	
Häckl, Thomas	Stadtrat	
Häckl jun., Thomas	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 185 G
Hierl, Regina	Stadträtin	
Köglmaier, Simon	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 167 G
Köglmeier-Pollmann, Adriane	Stadträtin	
Krüger, Daniela	Stadträtin	Abwesend bei Beschluss-Nr. 167 G
Laußer, Florian	Stadtrat	
Lettow-Berger, Christiane	Stadträtin	
Meixner, Maria	Stadträtin	
Müller, Thomas	Stadtrat/Vorsitz. RPA	
Ober, Andreas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Prasch, Christian	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 158, 178 G
Preisner, Kathrin	Stadträtin	Abwesend bei Beschluss-Nr. 167 G
Rott, Tobias	Stadtrat	
Schweiger, Christian	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 159, 160, 184 G, 185 G
Schweiger, Stephan	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 185 G
Zenger, Michael	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss-Nr. 178 G

Protokollführung

Jöns, Jennifer	Leiterin FB Allg.Verw.

Verwaltung

Gruner, Fabian	Leiter FB öff. Sich. & Ord.
Mehringer, Michael	Leit.FB Finanz./Beteilig.-m.
Plantsch, Benjamin	Leiter Bauverwaltung
Winklhofer, Claudia	Leiterin FB TWMK

Ortssprecher (Gäste)

Pritscher, Maximilian	Ortssprecher Herrnsaal
Zirkl, Silvia	Ortssprecherin Staubing

Abwesende Personen

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1	Spitalstiftung Kelheim; Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026	
	Finanzen	Entscheidung
2	Spitalstiftung Kelheim; Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2026	
	Finanzen	Entscheidung
3	Spitalstiftung Kelheim; Finanzplan für die Haushaltsjahre 2025 - 2029	
	Finanzen	Entscheidung
4	Satzung über den Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen der gemeindlichen Feuerwehren der Stadt Kelheim; Änderung der Pauschalsätze	
	Öfftl. Sicherheit u. Ordnung	Entscheidung
5	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
6	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
6.1	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
6.2	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	Entscheidung

6.3 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 Entscheidung

6.4 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 Entscheidung

6.5 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 Entscheidung

6.6 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 Entscheidung

6.7 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 Entscheidung

6.8 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 Entscheidung

6.9 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 Entscheidung

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18.00 Uhr die Bürgerfragestunde vor der 9. Sitzung des Stadtrates.

In der Bürgerfragestunde wurden keine Fragen von Bürgern vorgetragen.

Erster Bürgermeister Dennis Diermeier eröffnete um 18.03 Uhr die 9. Sitzung des Stadtrates. Er begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Die öffentliche Einladung vom 21.09.2026 wurde fristgerecht mit der aktualisierten Tagesordnung vom 25.09.2026 geändert.
Er informierte, dass die öffentliche Tagesordnung unverändert abgearbeitet werden kann. Einwände gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Niederschrift der vorangegangenen Sitzung:
Erster Bürgermeister Dennis Diermeier lässt gemäß Art. 54 Abs. 2 GO i.V.m. § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2026 – 2032 über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung am 20.07.2026 abstimmen. Der Stadtrat genehmigt die Niederschrift mit 23 : 0 Stimmen.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Hobbhahn, Melanie

TOP 1 **Spitalstiftung Kelheim;**
Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026

Beschluss-Nr. 153

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 24 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Der Haushaltsplan der Spitalstiftung Kelheim für 2026 wurde in der Stiftungsbeiratssitzung am 14.09.2026 vorberaten mit dem Ergebnis, dass der Stiftungsbeirat dem Stadtrat vorschlägt, den Haushaltsplan der Spitalstiftung Kelheim für das Haushaltsjahr 2026 entsprechend dem vorliegenden Entwurf zu beschließen.

Beschluss:

Der Haushaltsplan der Spitalstiftung Kelheim für das Haushaltsjahr 2026 wird

im Verwaltungshaushalt auf	53.300 €
im Vermögenshaushalt auf	4.600 €

in Einnahmen und Ausgaben festgesetzt.

Die Zuführung vom Verwaltungshaushalt an den Vermögenshaushalt beträgt planmäßig 4.600 €.

Mit dem Erlass des Haushaltsplans wird folgendes bestimmt:

1. Über die Mittel des Vermögenshaushalts, die teilweise oder ganz mit Zuwendungen oder speziellen Erlösen aus der Veräußerung von Vermögen finanziert werden, darf erst verfügt werden, wenn der Eingang dieser Deckungsmittel gesichert ist.
2. Es ist nicht zu erwarten, dass in einem Nachtragshaushalt zusätzliche Mittel für laufende sächliche Verwaltungs- und Betriebsausgaben (Ausgaben im Verwaltungshaushalt) bereitgestellt werden. Mit den vorhandenen Haushaltsmitteln ist daher äußerst sparsam und effizient zu wirtschaften. Auf die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Haushaltsüberwachung der verfügungsberechtigten Stellen und der Haftungsfolgen bei Nichtbeachtung wird insbesondere hingewiesen.

Anlagen:
- Haushaltsplan 2026 der Spitalstiftung Kelheim

Sachbearbeiter: Hobbhahn, Melanie

TOP 2 **Spitalstiftung Kelheim;**
Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2026

Beschluss-Nr. 154

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 25 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Siehe Beschluss.

Beschluss:

Aufgrund Art. 20 Bayerisches Stiftungsgesetz (BayStG) und Art. 63 ff. der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Kelheim folgende Haushaltssatzung für die Spitalstiftung Kelheim:

§ 1

Der als Anlage beigefügte Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026 wird hiermit festgesetzt; er schließt

im ***Verwaltungshaushalt*** in den Einnahmen und Ausgaben mit 53.300 €

und

im ***Vermögenshaushalt*** in den Einnahmen und Ausgaben mit 4.600 €

ab.

§ 2

Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen im Vermögenshaushalt werden nicht festgesetzt.

§ 4

Kassenkredite werden nicht beansprucht.

§ 5

Diese Haushaltssatzung tritt mit dem 01. Januar 2026 in Kraft.

Sachbearbeiter: Hobbhahn, Melanie

TOP 3 **Spitalstiftung Kelheim;**
Finanzplan für die Haushaltsjahre 2025 - 2029

Beschluss-Nr. 155

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 25 Dagegen: 0

Sachverhalt:

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 5 KommHV-K ist dem Haushaltsplan der Finanzplan mit dem ihm zugrundeliegenden Investitionsprogramm beizufügen.

Mit dem Finanzplan und dem Investitionsprogramm, welche als Basis für die zukünftigen Investitionen und Maßnahmen im Vermögenshaushalt dient, wird dieser rechtlichen Verpflichtung entsprochen.

Beschluss:

Der Finanzplan und das Investitionsprogramm der Spitalstiftung Kelheim für die Haushaltsjahre 2025 – 2029 werden entsprechend dem Entwurf festgestellt:

Haushaltsjahr	**VerwHH**	**VermHH**	**GesamtHH**
2025	53.730 €	4.500 €	58.230 €
2026	**53.300 €**	**4.600 €**	**57.900 €**
2027	65.600 €	1.111.000 €	1.176.600 €
2028	87.650 €	2.732.350 €	2.820.000 €
2029	102.600 €	15.050 €	117.650 €

Sachbearbeiter: Gruner, Fabian

TOP 4	**Satzung über den Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen der gemeindlichen Feuerwehren der Stadt Kelheim; Änderung der Pauschalsätze**
	Beschluss-Nr. 156
	Entscheidungsergebnis: **Dafür: 25 Dagegen: 0**

Sachverhalt:

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat in einem Urteil entschieden, dass die Pauschalierung der Stundensätze für ehrenamtliche Feuerwehrdienstleistende nach Art. 28 Abs. 4 Satz 1 BayFwG anhand ortsbezogener Erfahrungswerte erfolgen muss. Sie darf sich nicht allein an einem landesweiten Durchschnittssatz orientieren.
Bislang hatten der Bayerische Gemeindetag, der Bayerische Städtetag, der Landesfeuerwehrverband Bayern e.V. und der Bayerische Kommunale Prüfungsverband in einem gemeinsamen Rundschreiben u. a. Muster eines Pauschalsätze-Verzeichnisses bereitgestellt, in dem auch eine Personalkostenpauschale (zuletzt 28 € für ehrenamtliche Feuerwehrdienstleistende) enthalten war.
Ein solcher landesweiter Durchschnittssatz ist nach der o. g. Rechtsprechung künftig nicht mehr möglich. Vielmehr habe sich die Bemessung der Pauschale an den örtlichen Verhältnissen zu orientieren. Eine Pauschalierung müsste sich an den tatsächlich angefallenen Kosten abzüglich einer gemeindlichen Eigenbeteiligung messen lassen.
Wie die Kalkulation konkret erfolgen könnte oder welche Wege ggf. möglich sind, lässt das Urteil ausdrücklich offen.

Auch die o. g. Spitzenverbände haben den Gemeinden noch keine tragfähige und rechtssichere Musterkalkulation vorgelegt.

Aufgrund der vorliegenden Problematik hat die Verwaltung eine eigene Kostenkalkulation für die Personalkosten vorgenommen.
Der Pauschalsatz für ehrenamtliche Feuerwehrdienstleistende beträgt künftig 30,00 € pro Stunde und wird in der Nr. 6.1 des Verzeichnisses über die Pauschalsätze entsprechend angepasst.

Ob die vorgenommene Berechnung in einem inzidenten Normenkontrollverfahren statthaft ist, ist aufgrund fehlender Erfahrungswerte und Musterkalkulationen nicht bekannt, jedoch kann die Stadt Kelheim nach Satzungsänderung die geforderte individuelle Berechnung gemäß der örtlichen Verhältnisse nachweisen.

Des Weiteren werden die Gerätschaften Pulverlöschanhänger P250, CO^2-Anhänger, Anhänger Schaum-Wasserwerfer und der Ölwehranhänger MOP-MATIC aus dem Verzeichnis der Pauschalsätze entfernt, da diese nicht mehr im Bestand der Feuerwehr sind.

Weiter werden die Gebühren für die Arbeitsleistungen der Schlauch- und Atemschutzgerätewerkstatt angepasst.

Beschluss:

Die Satzung über den Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen der gemeindlichen Feuerwehren der Stadt Kelheim und das Verzeichnis der Pauschalsätze wird gemäß den Entwürfen in der Anlage angepasst.

Anlagen:
- Satzung über den Aufwendungs- und Kostenersatz für Einsätze und andere Leistungen der gemeindlichen Feuerwehren der Stadt Kelheim
- Verzeichnis der Pauschalsätze

Sachbearbeiter: Plantsch, Benjamin

TOP 5	**Grundstücksverkehr; Vorschläge und Empfehlungen der Stadt Kelheim bzgl. einer möglichen Neu-Nutzung des ehem. Landratsamtes Kelheim (inkl. Wittelsbacher Schloss) im Schloßweg** Beschluss-Nr. 157 **Entscheidungsergebnis:** **Dafür: 24 Dagegen: 1**

Sachverhalt 2. Gremium:

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; Jörns Jennifer; Mehringer Michael; Plantsch Benjamin; Seidl Miriam; Winklhofer Claudia; Zitzelsberger Hannes; **Verteiler-FraktionssprecherundBGM**; Diermeier, Dennis; Pritscher Maximilian; Ober Andreas; Hierl 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.

Auf das im Jahr 2017 erstellte „Nutzungskonzept Wittelsbacher Schloss 2017" (mit Ladung versandt), wird hingewiesen.

Der Bau-, Umwelt- und Energieausschuss hat sich mit diesem TOP in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.09.2026 befasst und folgenden Beschluss gefasst:

„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."

Zudem wurde in dieser Ausschusssitzung folgendes besprochen:

„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."

Der Stadtrat befasst sich damit in nichtöffentlicher Sitzung.

Das Gremium ist sich einig, dass der Freistaat Bayern bisher, mit Blick auf das Wittelsbacher Schloss und seiner historischen Bedeutung für die Stadt Kelheim sowie das Land Bayern, nicht mit der notwendigen Ernsthaftigkeit vorgegangen ist.

Zu diesem TOP kommt der Stadtrat darüber ein, dass die Stadt Kelheim am Verkaufsprozess aktiv beteiligt werden soll. Zudem soll die Stadt „Zugriff" auf die Käufer/Investoren bekommen, damit ein notwendiges Bauleitplanverfahren abgesprochen und durchgeführt werden kann.

Beschluss:

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

Aus Sicht der Stadt Kelheim wären folgende Nutzungen künftig denkbar:

Vorschläge der Immobilien Freistaat Bayern (IMBY)

- Beherbergung (Hotel, Jugendherberge)
- Kongresszentrum
- Öffentliche Gastronomie mit Veranstaltungsbereich
- Sonderform des Wohnens (Altersgerechtes, betreutes Wohnen)
- Gesundheitszentrum (Ärztehaus, Dialyse, Pflege)

- Bildungseinrichtung
- Büro/Verwaltung
- Mischnutzungen aus den v. g. Themen

Vorschläge der Stadt Kelheim (Stadtratsfraktionen, Verwaltung, Bürger):

- Flächen für ein Museum und/oder Ausstellungen
- Mehrgenerationen Haus (Familienzentrum)
- Wohnheim für Schüler/innen, Jugendliche
- Hospiz
- Internat
- Frauenhaus
- Ferienwohnungen
- Tagesstätte für Menschen mit Behinderung sowie für Seniorinnen und Senioren (auch für Meschen mit Autismus)
- Kinderheim
- Gemeindezentrum
- Soziokulturelles Zentrum
- Museum bzw. Wiederaufbau des Schlosses, damit dessen Geschichte und kulturelles Erbe erhalten bleiben
- Bildungszentrum der Bayerischen Verwaltungsschule (Ersatz für Neustadt a. d. Aisch)

Die Verwaltung wird beauftragt, die o. g. Nutzungsvorschläge der IMBY zu übermitteln, damit diese beim Verkauf des gesamten Areals berücksichtigt werden können.

Die Stadt Kelheim wünscht aktiv in den Verkaufsprozess eingebunden zu sein. Zudem soll die Stadt „Zugriff" auf die Käufer/Investoren bekommen, damit ein notwendiges Bauleitplanverfahren abgesprochen und durchgeführt werden kann.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6	**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;** Überschrift **Überschrift**

Sachverhalt 2. Gremium:

Überschrift der folgenden Unterpunkte

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6.1	**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;** Beschluss-Nr. 158 **Kenntnisnahme:** **Dafür: 24 Dagegen: 0**

Sachverhalt 2. Gremium:

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

Auf Vorschlag des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

Sachbearbeiter: Pillmeier, Jürgen

TOP 6.2 **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

Beschluss-Nr. 159

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 24 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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.

Auf Vorschlag des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses fasst der Stadtrat folgenden 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 6.3 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

Beschluss-Nr. 160

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 24 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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 baye-

rischen 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 (Haf-

nergasse 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 bau-

liche 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.

Auf Vorschlag des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses fasst der Stadtrat folgenden 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 6.4 **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

Beschluss-Nr. 161

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 25 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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):

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
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.

Auf Vorschlag des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses fasst der Stadtrat folgenden 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 6.5 **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

Beschluss-Nr. 162

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 25 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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 Abstim-

mung 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.

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

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.

Auf Vorschlag des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses fasst der Stadtrat folgenden 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 6.6 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

Beschluss-Nr. 163

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 25 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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) Unter-

suchungen 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.

Auf Vorschlag des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses <u>fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:</u>

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 6.7	**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** Beschluss-Nr. 164 **<u>Entscheidungsergebnis:</u>** **Dafür: 25 Dagegen: 0**

<u>Sachverhalt 2. Gremium:</u>

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.

Stellungnahme des Planungsbüro Eder zu den vorgebrachten Bedenken:

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.

Auf Vorschlag des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses fasst der Stadtrat folgenden 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 6.8 **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

Beschluss-Nr. 165

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 25 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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.

Auf Vorschlag des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses fasst der Stadtrat folgenden 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 6.9 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;

Beschluss-Nr. 166

Entscheidungsergebnis:
Dafür: 25 Dagegen: 0

Sachverhalt 2. Gremium:

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.

Auf Vorschlag des Bau-, Umwelt- u. Energieausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:

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.

Verschiedenes -öffentlich:

Pater-Josef-Straße
Stadtratsmitglied Maria Meixner erklärte, dass das Staatliche Bauamt demnächst Reparaturarbeiten in der Pater-Josef-Straße durchgeführt werden und regte an, dass in diesem Zuge eine Querungshilfe eingebaut werden soll.
Die Verwaltung klärt dies und fragt beim Staatlichen Bauamt an, ob dies möglich ist.

Glascontainer Netto
Stadtratsmitglied Florian Laußer merkte an, dass im Bereich der Glascontainer beim Netto sehr viele Schlaglöcher sind und ob diese bitte aufgefüllt werden können.
Die Verwaltung gibt dies an den Bauhof weiter.

Gehweg Gundelshausener Straße
Stadtratsmitglied Adriane Köglmeier-Pollmann regte an, dass in der Gundelshausener Straße ein Gehweg geschaffen werden sollte, da hier zu schnell gefahren wird und kein Gehweg vorhanden ist.
Die Verwaltung erklärte, dass es sich hierbei um eine Kreisstraße handelt und grundsätzlich der Landkreis Kelheim zuständig ist.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Dennis Diermeier um 21:30 Uhr die 9. Sitzung des Stadtrates.

Diermeier Erster Bürgermeister	Jöns Protokollführung