

# NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE 9. SITZUNG DES STADTRATES

---

Sitzungsdatum: Montag, 31.08.2020  
Beginn: Uhr  
Ende: 21:05 Uhr (Ende öffentlicher Teil)  
Ort: im Sitzungssaal des Deutschen Hofes  
Gesetzliche Mitgliederzahl: 25

---

## ANWESENHEITSLISTE

### **Vorsitzender**

Schweiger, Christian Erster Bürgermeister

### **Mitglieder des Stadtrates**

Aunkofer, Franz	Stadtrat	
Birkl, Ludwig	Stadtrat	
Diermeier, Dennis	Zweiter BGM/Stadtrat	Abwesend bei Beschluss Nr. 115
Fischer, Bernhard	Stadtrat	
Flotzinger, Florian	Stadtrat	
Hackelsperger, Claus	Stadtrat	
Häckl, Thomas	Stadtrat	
Köglmeier-Pollmann, Adriane	Stadträtin	Abwesend bei Beschluss Nr. 118
Laußer, Florian	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss Nr. 115
Lettow-Berger, Christiane	Stadträtin	Abwesend bei Beschluss Nr. 118
Meixner, Maria	Stadträtin	
Müller, Thomas	Stadtrat	
Pletl jun., Josef	Stadtrat	
Prasch, Christian	Stadtrat	
Schlauderer, Rupert	Stadtrat	Abwesend bei Beschluss Nr. 113
Schweiger, Stephan	Stadtrat	
Schwindl, Heribert	Stadtrat	
Siller, Walter	Stadtrat	

### **Protokollführung**

Sinzenhauser, Georg Verwaltungsrat

### **Verwaltung**

Plapperer, Lena	Leiterin Fachbereich TWMK
Rieger, Christian	Stadtkämmerer
Schmid, Andreas	Stadtbaumeister

### **Gäste**

18 Gäste  
Herr Bauer, Fa. Komplan  
MZ: Frau Weigert  
Der Kelheimer: Frau Ruppert  
LRA: Herr Grüttner bei Top Ö 3

## **Abwesende Personen**

### **Mitglieder des Stadtrates**

Frischeisen, Johanna	Dritte BGM/Stadträtin	Entschuldigt
Häckl jun., Thomas	Stadtrat	Entschuldigt
Hierl, Regina	Stadträtin	Entschuldigt
Ober, Andreas	Stadtrat	Entschuldigt
Rank, Christian	Stadtrat	Entschuldigt
Weinzierl, Josef	Stadtrat/Vorsitz. RPA	Entschuldigt

### **Verwaltung**

Wieben, Barbara	Leiterin Fachbereich TWMK	Entschuldigt
-----------------	------------------------------	--------------

# TAGESORDNUNG

## Öffentliche Sitzung

<b>1</b>	Genehmigung der letzten Niederschrift	
	Allg. Verw./öfft. Sicherheit u. Ordnung	Entscheidung
<b>2</b>	Alternativstandort Altenheim	
	Planen und Bauen	Entscheidung
<b>3</b>	Rufbus "KEXI"; Sachstand	
	Allg. Verw./öfft. Sicherheit u. Ordnung	Kenntnisnahme
<b>4</b>	Jahresrechnung 2019; Rechenschaftsbericht zur Jahresrechnung der Kreisstadt Kelheim für das Haushaltsjahr 2019	
	Finanzen	Kenntnisnahme
<b>5</b>	Spitalstiftung Kelheim; Jahresrechnung 2019; Rechenschaftsbericht zur Jahresrechnung der Spitalstiftung Kel- heim für das Haushaltsjahr 2019	
	Finanzen	Kenntnisnahme
<b>6</b>	Spitalstiftung Kelheim; Vorstellung und Sachstand	
	Allg. Verw./öfft. Sicherheit u. Ordnung	Kenntnisnahme
<b>7</b>	Kinderhaus an der Donau; Betriebsträgervereinbarung zwischen der Stadt Kelheim und der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Kelheim (als Träger)	
	Finanzen	Entscheidung
<b>8</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Entscheidung
<b>8.1</b>	Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	
	Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung	Kenntnisnahme

---

**8.2** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.3** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.4** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, Wasserrecht

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.5** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.6** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.7** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.8** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.9** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.10** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert)

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

---

**8.11** Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01)  
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Planen und Bauen 3.2 Bauverwaltung

Entscheidung

Erster Bürgermeister Christian Schweiger begrüßte um 18.00 Uhr alle Anwesenden. Vor Eintritt in die Tagesordnung fand in der Zeit von 18.00 Uhr bis 18.07 Uhr die „Bürger-Fragestunde“ statt. Die gestellten Fragen/Anträge sind im Anhang dieser Niederschrift ersichtlich.

Um 18.07 Uhr wurde dann in die offizielle Stadtratssitzung mit dem öffentlichen Teil eingetreten.

Erster Bürgermeister Christian Schweiger stellte die ordnungsgemäße Ladung der Stadtratsmitglieder und die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest.

Die Niederschrift über die vorangegangene öffentliche Stadtratssitzung vom 27.07.2020 wurde gemäß § 27 Abs. 1 der GeschO für den Stadtrat 2020 – 2026 mit Beschluss Nr. 111 genehmigt.

Die Niederschrift über die vorangegangene nichtöffentliche Stadtratssitzung vom 27.07.2020 war während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Stadtratsmitglieder ausgelegt. Bis zum Schluss der Sitzung wurden keine Einwendungen erhoben. Sie gilt somit gemäß Art. 54 Abs. 2 der Bayerischen Gemeindeordnung und § 27 Abs. 2 der GeschO für den Stadtrat 2020 – 2026 als genehmigt.

Der Planer Fritz Bauer von der Fa. Komplan war während der Sitzung anwesend und stand bei den Tagesordnungspunkten 8 – 8.11 „Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01).....“ für Fragen zur Verfügung.

Bei TOP Ö 2 „Alternativstandort Altenheim“ bestand der Sprecher der Stadtratsfraktion von der Kelheimer Mitte, Stadtrat Christian Prasch, darauf, dass die Mitteilung von erstem Bürgermeister Christian Schweiger, dass die Vertreter der Geschwister-Hallermeier-Stiftung die Grundstücksangelegenheit (Ankauf einer Grundstücksfläche für das Altenheim) bereits mit der Stiftungsaufsicht bei der Regierung von Niederbayern abgeklärt und danach den Vorvertrag mit der Stadt Kelheim abgeschlossen haben, zu Protokoll genommen wird.

Bei TOP Ö 2 „Alternativstandort Altenheim“ stellte Stadtrat Rupert Schlauderer nach längerer Diskussion den Antrag zur Geschäftsordnung auf Ende der Debatte. Erster Bürgermeister Christian Schweiger ließ daraufhin sofort über diesen Geschäftsordnungsantrag abstimmen. Der Antrag wurde mit 17 : 2 Stimmen angenommen.

Ebenfalls bei TOP Ö 2 „Alternativstandort Altenheim“ stellte Stadtrat Florian Flotzinger den Antrag zur Geschäftsordnung auf namentliche Abstimmung. Erster Bürgermeister Christian Schweiger ließ daraufhin sofort über diesen Geschäftsordnungsantrag abstimmen. Der Antrag wurde mit 16 : 3 Stimmen angenommen.

Bei TOP Ö 3 „Rufbus KEXI; Sachstand“ informierte der Leiter der Stabsstelle ÖPNV beim Landratsamt Kelheim, Herr Grüttner den Stadtrat anhand einer PowerPoint Präsentation über die Entwicklung des KEXI in den ersten Monaten ab Inbetriebnahme ausführlich.

Ebenfalls bei TOP Ö 3 „Rufbus KEXI; Sachstand“ teilt der Sprecher der Stadtratsfraktion Kelheimer Mitte mit, dass die mit Schreiben vom 02. August 2020 an erstem Bürgermeister Christian Schweiger mitgeteilten Fragen mit einem gesonderten Schreiben in Anträge umgewandelt werden. Diese Anträge lauten wie folgt: *Wir beantragen die Ausweitung des KEXI für alle Ortsteile der Stadt Kelheim. Wir beantragen weiterhin einen zeitnahen Umsetzungs- und Zeitplan. Ebenso sollen die notwendigen finanziellen Mittel, die auf die Stadt Kelheim zukommen, detailliert vorgelegt werden.* Die Frage „Wie wird der KEXI in Kelheim, seit Beginn, angenommen?“, wurde von Herrn Grüttner, dem Leiter der Stabsstelle ÖPNV beim Landratsamt Kelheim kompetent beantwortet.

Bei TOP Ö 3 „Rufbus KEXI; Sachstand“ stellte Stadtrat Heribert Schwindl nach längerer Diskussion den Antrag zur Geschäftsordnung auf Ende der Debatte. Erster Bürgermeister Christian Schweiger ließ daraufhin sofort über diesen Geschäftsordnungsantrag abstimmen. Der Antrag wurde mit 15 : 2 Stimmen angenommen (1 Stadtrat befand sich bei diesem Geschäftsordnungsantrag nicht im Sitzungssaal).

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

Sachbearbeiter: Sinzenhauser, Georg

### **TOP 1      Genehmigung der letzten Niederschrift**

Beschluss-Nr. 111

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 19    Dagegen: 0**

#### **Sachverhalt:**

Gemäß § 27 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Kelheim 2020 – 2026 lässt der Vorsitzende über die Genehmigung der Niederschrift von der vorangegangenen öffentlichen Sitzung abstimmen.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat genehmigt hiermit die Niederschrift der öffentlichen Stadtratssitzung vom 27.07.2020.

#### **Verteiler:**

- Akt

Sachbearbeiter: Schmid, Andreas

### **TOP 2      Alternativstandort Altenheim**

Beschluss-Nr. 112

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 13    Dagegen: 6**

#### **Sachverhalt:**

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 287 vom 25.11.2019 wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Grundstücke westlich des Freizeitbades „Keldorado“ beschlossen. Auf dem Areal sollte das neue Seniorenwohnheim errichtet werden.

Da dieser Standort bereits bei dieser Abstimmung sehr umstritten war, wurde durch den Ersten Bürgermeister und den Fachbereich Planen und Bauen nach einen möglichen Alternativstandort gesucht.

Im Bereich des Gebietes Weinberg-Erweiterung konnte ein geeigneter Alternativstandort gefunden werden. Der Bereich grenzt direkt an der Kelheimwinzerstraße (Höhe Halbermeier Stadel) an. Hier könnten neben dem Seniorenwohnheim auch noch Bauparzellen für sozialen Wohnungsbau und Einfamilienhausbebauung geschaffen werden. Dies wäre auch der erste Schritt, einen Teilbereich des Rahmenplans Weinbergweg-Erweiterung umzusetzen.

Der erste Planentwurf wird dem Stadtrat ausführlich vorgestellt.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat entscheidet sich für den Alternativstandort für das geplante Altenheim im Bereich der Weinbergweg-Erweiterung.

Der Fachbereich Planen und Bauen wird beauftragt, mit dem Stadtplanungsbüro Komplan ein Planentwurf zu erarbeiten. In einer der nächsten Sitzungen soll der Aufstellungsbeschluss der Bauleitplanung im Bauausschuss bzw. Stadtrat in die Wege geleitet werden.

Der Stadtratsbeschluss Nr. 287 vom 25.11.2019 wird aufgehoben.

### **Verteiler:**

- Fachbereich 3
- Fachbereich 3.2
- Fachbereich 3.1
- Ingenieurbüro Komplan
- Akt

Sachbearbeiter: Sinzenhauser, Georg

<b>TOP 3</b>	<b>Rufbus "KEXI"; Sachstand</b>
<b>Beschluss-Nr. 113</b>	
<b><u>Kenntnisnahme:</u></b> <b>Dafür: 18    Dagegen: 0</b>	

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Kelheim und der Landkreis Kelheim haben die Einführung eines sog. „on-demand-Verkehrs“ in der Stadt Kelheim geplant (siehe Präambel zum Vertrag über die Finanzierung).

Das Projekt „Stadtbus/Rufbus“ wurde u.a. in den Stadtratssitzungen am 26.11.2018, 25.03.2019 und am 27.05.2019 behandelt und die generelle Umsetzung beschlossen.

Es handelt sich dabei um ein Pilotprojekt, nämlich um das Rufbus-System „Kexi“.

Der Start von „Kexi“ war am 1.7.2020.

Für die Planung, Organisation und Sicherstellung eines solchen „on-demand-Verkehrs“, der einen öffentlichen Personennahverkehr darstellt, ist der Landkreis als öffentlicher Aufgabenträger gemäß Art. 8 (1) BayÖPNV zuständig. Er ist gemäß Art. 8 Abs. 2 BayÖPNVG zugleich zuständige Behörde im Sinne der Verordnung (EG) Nr. 1370/2007.

Die Verwaltung wurde mit Beschluss vom 27.05.2019 Nr. 223 u.a. beauftragt, eine vertragliche Vereinbarung für die Zusammenarbeit im Projekt „Stadtbus“ mit dem Landratsamt aufzusetzen. Hierzu erfolgten Gespräche seitens der Stadt Kelheim mit dem Landratsamt Kelheim (Kämmerei und Rechtsaufsicht) zu rechtlichen Themen und zusammen mit der MTG Wirtschaftskanzlei zur steuerlichen Prüfung in der Vertragsgestaltung und der Umsetzung.

Über die Finanzierung von diesem „on-demand-Verkehr“ haben daraufhin die Stadt Kelheim und der Landkreis Kelheim einen Vertrag geschlossen, der am 01.06.2019 in Kraft getreten ist und am 09.12.2022 endet. Die Stadt kann bis spätestens 31.07.2022 schriftlich gegenüber dem Landkreis eine Verlängerung um 24 Monate des Vertrags beantragen.

Eine außerordentliche Kündigung ist nur aus wichtigem Grund möglich. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate zum Halbjahr und hat schriftlich zu erfolgen.

Für dieses Pilotprojekt trägt die Stadt Kelheim den Jahresfehlbetrag (Ausgaben abzüglich Fahrgeldeinnahmen und Zuwendungen).

Der Stabsstellenleiter des Landratsamtes Kelheim für den ÖPNV, Herr Grüttner, gibt anhand einer Präsentation einen Sachstandsbericht zum Thema „Kexi“.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat hat von den Ausführungen der Verwaltung und vom Stabsstellenleiter des Landratsamtes Kelheim, Herrn Grüttner zum Sachstand von „Kexi“ zur Kenntnis genommen.

### **Verteiler:**

Stabsstelle 0.5, Frau Brixner  
Fachbereich 1  
Fachbereich 2  
Akt

**TOP 4 Jahresrechnung 2019;  
Rechenschaftsbericht zur Jahresrechnung der Kreisstadt Kelheim  
für das Haushaltsjahr 2019**

Beschluss-Nr. 114

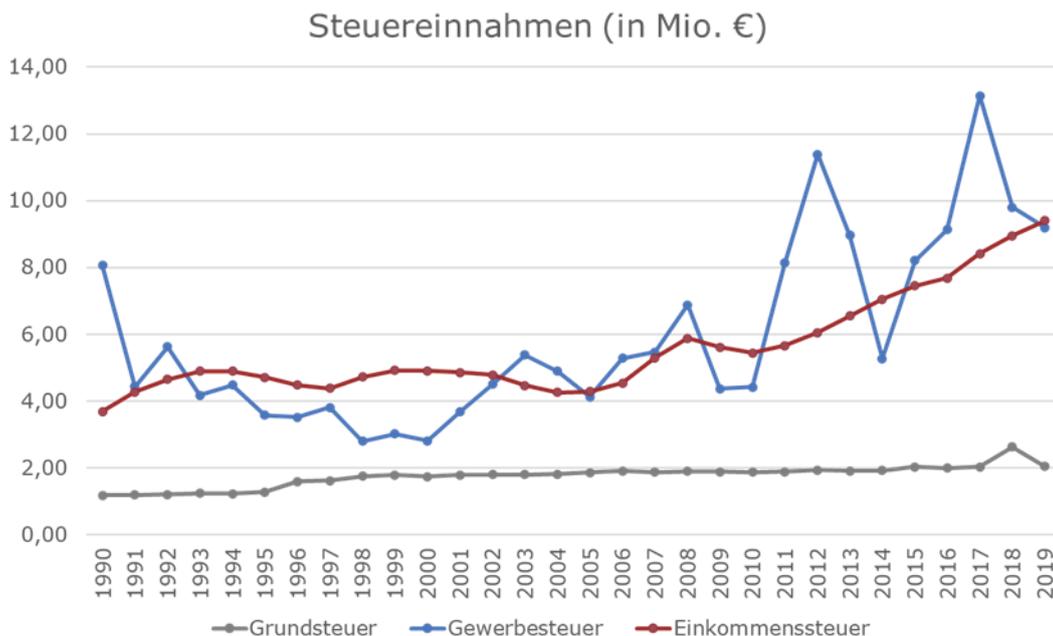
**Kenntnisnahme:  
Dafür: 19 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Vor allem in Anbetracht der gegenwärtigen Corona-Krise mit den spürbaren gesellschaftlichen und vor allem auch konjunkturellen Auswirkungen kann 2019 als im Hinblick auf die Steuereinnahmen sehr gutes Jahr beschrieben werden.

Die Gewerbesteuereinnahmen wurden im Ende März 2019 verabschiedeten Haushalt mit 8.500.000 € veranschlagt. Im Laufe des Jahres entwickelten sich die Gewerbesteuereinnahmen gut, im Vergleich zu anderen Kommunen und insbesondere von Automobilsektor abhängigen Städten sogar sehr gut, was die endgültigen **Gewerbesteuereinnahmen i.H.v. 9.118.403,47 €** unterstreichen. Dies hat im vergangenen Jahr bewiesen, dass der Branchenmix aus Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Handwerk und Tourismus in der Kreisstadt auch in global oder zumindest bundesweit betrachtet schwächerer Konjunktur robust ist. Jedoch kann dies selbstredend nicht als Automatismus auf die zukünftigen Jahre projiziert werden, was gerade verstärkt durch das Coronavirus deutlich sichtbar wird.

Die Beteiligung an der **Einkommensteuer brachte mit mehr als 9,4 Mio. €** fast eine halbe Million Euro mehr ein als im Haushalt veranschlagt.

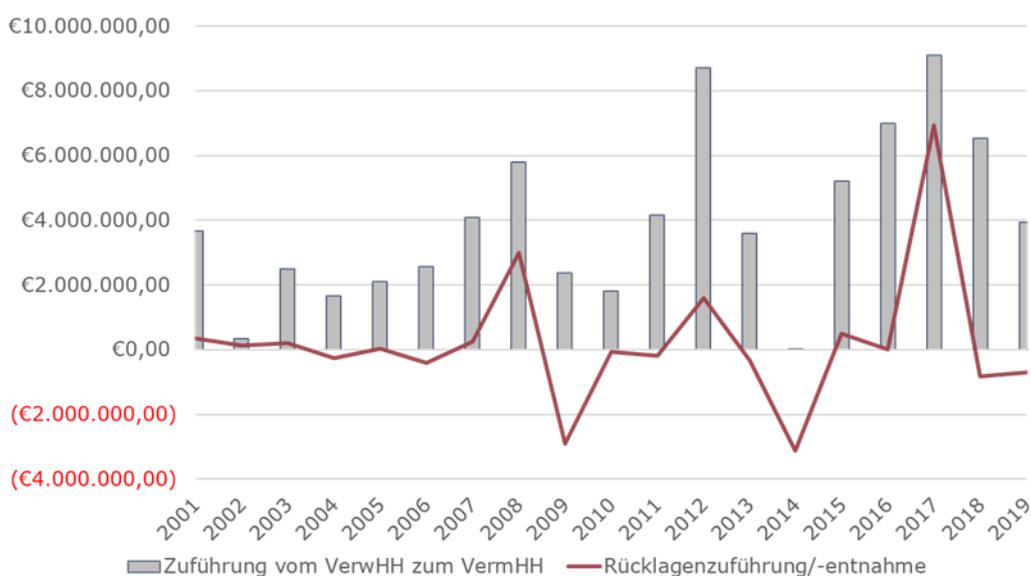


Planmäßig sollte eine Zuführung zum Vermögenshaushalt von 1.048.775 € erfolgen. Aufgrund der besseren Einnahmensituation und geringer als angedachter Ausgaben im **Verwaltungshaushalt ist die Zuführung i.H.v. 3.937.369,10 € spürbar höher ausgefallen.**

Im Vermögenshaushalt konnten die veranschlagten Mittel nicht vollständig umgesetzt werden; jedoch muss berücksichtigt werden, dass aufgrund des Ende März verabschiedeten Haushalts Großprojekte wie Straßensanierungen wegen bereits ausgelasteter Baufirmen nicht vollzogen werden konnten. Auch in Anbetracht des verfügbaren Personals können die Investitionsausgaben im Vermögenshaushalt von knapp 10 Mio. € als beachtliche Leistung angesehen werden, welche im Jahr 2019 sogar über den vergleichbaren Städten im Landkreis Kelheim lagen. Die **größten Baumaßnahmen** waren unter anderem das Rauchhaus (ca. 680.000 €), die Einfach-Turnhalle der Grundschule Hohenpahl (ca. 1.500.000 €), die Sanierung der Wittelsbacher Mittelschule (ca. 375.000 €), das Kinderhaus an der Donau (ca. 670.000 €), der Beginn der Sanierung der Dreifachturnhalle am Rennweg (ca. 350.000 €) sowie Baumaßnahmen am Feuerwehrhaus Kelheim-Stadt und der Löschwasserbehälter Heidäcker (ca. 490.000 €).

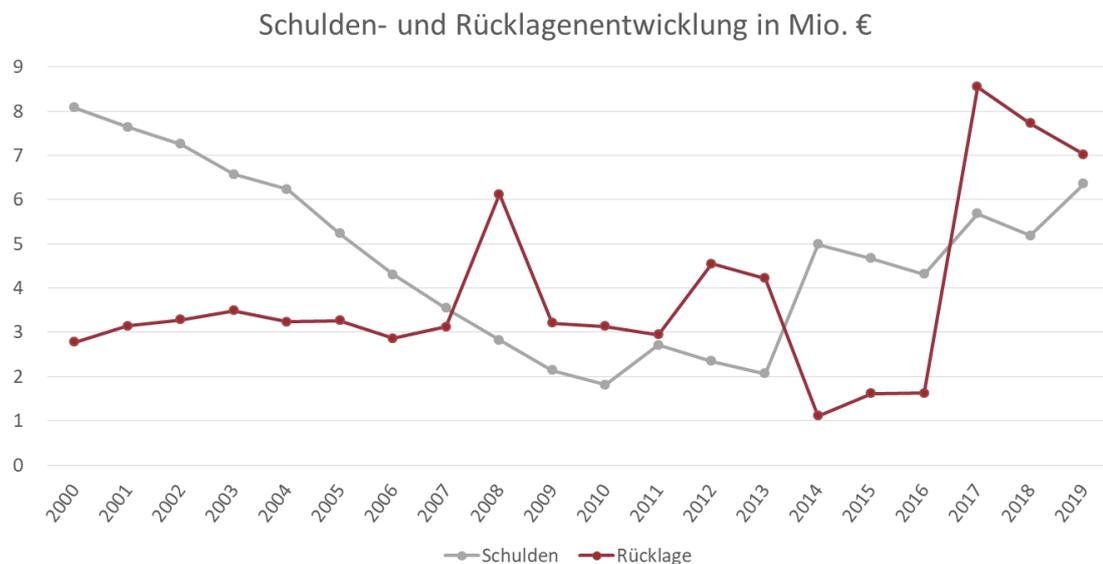
Trotz dieser Investitionen muss konstatiert werden, dass die veranschlagte Rücklagenentnahme von über 6,6 Mio. € insbesondere dadurch nicht in der geplanten Höhe in Anspruch genommen wurde, da wie in den Vorjahren zahlreiche Maßnahmen und Projekte im Vermögenshaushalt nicht umgesetzt worden sind.

Somit ergab sich abschließend ein **Jahresfehlbetrag, der gleichbedeutend mit einer Rücklagenentnahme ist, i.H.v. 700.445,28 €.**



Der Sollstand der Rücklagen betrug am 31.12.2019 **7.025.081,68 €**. Diese haben sich im Vergleich zum Vorjahr um den Jahresfehlbetrag (700.445,28 €) verringert.

Die Stadt Kelheim hat nach der Jahresrechnung am 31.12.2019 **Schulden in Höhe von 6.363.563,60 €**, nach 5.190.330 € im Vorjahr. Diese Steigerung ergibt sich, trotz Tilgungsleistungen von 576.766 €, aufgrund der Kreditaufnahme für den sozialen Wohnungsbau (1.750.000 €).



Zusammengefasst muss in aller Deutlichkeit zum Ausdruck gebracht werden, dass die Stadt Kelheim trotz sehr guter Gewerbesteuererinnahmen sowie der bisher höchsten Einkommenssteuerbeteiligung es **nicht geschafft hat**, in diesem Jahr einen Jahresüberschuss und somit eine Rücklage für einnahmenschwächere Jahre zu erwirtschaften. Die Zuführung vom Verwaltungs- an den Vermögenshaushalt i.H.v. knapp 4 Mio € mag zwar im ersten Moment sehr positiv erscheinen, reicht aber, vor allem im Hinblick auf die aktuelle Corona-Krise und auch vor dem Hintergrund der zahlreichen (notwendigen) Investitionen (Kindergärten, Straßen- und Kanalsanierungsmaßnahmen, Feuerwerhinvestitionen, Dreifachturnhalle, Baumaßnahmen im Keldorado, etc.), bei Weitem nicht aus, **daraus aus eigener Kraft und somit ohne ausufernde Verschuldung zukünftige bauliche Maßnahmen finanzieren und sich eben leisten zu können**. Mann könnte sogar von Glück reden, dass die geplanten und im Haushalt veranschlagten Maßnahmen im Vermögenshaushalt nicht in Gänze umgesetzt worden sind. Denn andernfalls wäre die Rücklage nahezu komplett aufgebraucht worden.

Wie seit Längerem von der Kämmerei angemahnt fallen insbesondere die **hohen sächlichen Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen sowie die seit Jahren erheblich steigenden Personalkosten zu Buche**. Diese Ausgaben müssten kurz- bis mittelfristig gesenkt und zeitgleich Möglichkeiten zur Erzielung höherer Einnahmen genutzt werden, um für die Stadt Kelheim langfristig ein solides finanzielles Fundament und Handlungsspielraum erreichen zu können. Hierbei muss vermehrt die Frage gestellt werden, was sich die Stadt (im Verwaltungshaushalt) leisten kann und möchte, um im Umkehrschluss Investitionen (im Vermögenshaushalt) tätigen zu können, die sich Kelheim leisten sollte, um den Ansprüchen der Bürger, Familien, Unternehmen und Touristen gerecht zu werden.

## **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Rechenschaftsbericht 2019 der Stadt Kelheim zur Kenntnis.

## **Anlagen:**

- Rechenschaftsbericht zur Jahresrechnung der Kreisstadt Kelheim für das Haushaltsjahr 2019

## **Verteiler:**

- Fachbereich 1
- Fachbereich 2 (Akt)
- Fachbereich 3
- Fachbereich 4

Sachbearbeiter: Rieger, Christian

<b>TOP 5</b>	<b>Spitalstiftung Kelheim; Jahresrechnung 2019; Rechenschaftsbericht zur Jahresrechnung der Spitalstiftung Kelheim für das Haushaltsjahr 2019</b>
	Beschluss-Nr. 115
	<b><u>Kenntnisnahme:</u></b> <b>Dafür: 17 Dagegen: 0</b>

## **Sachverhalt:**

Wie im Vorjahr wurden die veranschlagten und geplanten Grundstücksveräußerungen realisiert (Einnahmen in Höhe von 83.742 €), was zusammengefasst mit dem Überschuss im Verwaltungshaushalt in einer weiteren Erhöhung der allgemeinen Rücklage um knapp 100.000 € resultiert. Die Rücklage stieg somit nach Jahresrechnungslegung und nach Abschluss des Haushaltsjahres auf 405.259,32 € an.

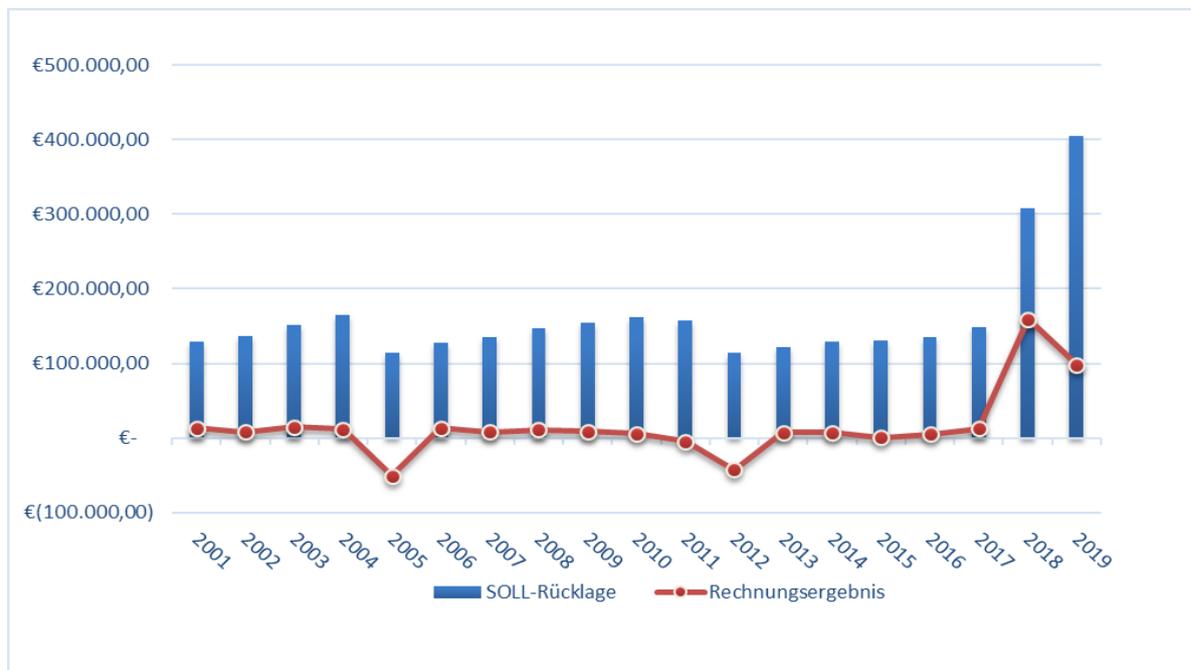
## **Verwaltungshaushalt**

Der Verwaltungsaufwand der Spitalstiftung ist auf der Einnahmenseite vor allem durch Mieteinnahmen (Wittelsbachergasse 6) und durch Verkäufe von forstwirtschaftlichen Erzeugnissen geprägt, auf der Ausgabenseite durch die Bewirtschaftungskosten für die genannte Immobilie; in Summe ergibt sich bei einer überschaubaren Anzahl an Haushaltsstellen ein erfreulicher „laufender“ **Überschuss in Höhe von 15.475,72 €**, welcher dem Vermögenshaushalt zugeführt wird.

## **Vermögenshaushalt**

Die Zuführung vom Verwaltungshaushalt als Einnahme sowie die geplanten (72.000 €) und schließlich im Frühjahr 2019 **vollzogenen Grundstücksverkäufe (83.742 €**; Verkauf Fl.Nr. 194/8 Gem. Affecking und Fl.Nr. 520, 595, 1999/3 Gem. Kelheim) führ-

ten zu einer **Rücklagenzuführung vom 98.027,72 €**, die letztlich um mehr als 20.000 € höher ist als im Haushaltsplan veranschlagt.



### Rücklagen und Schulden

Der Sollstand der Rücklagen der Spitalstiftung beträgt am 31.12.2019 **405.259,32 € (Vorjahr: 307.231,60 €)**; siehe Darstellung S. 2). Aufgrund der Grundstücks- bzw. Waldverkäufe in den vergangenen beiden Jahren konnten außerordentliche Jahresergebnisse und damit einhergehend für die Spitalstiftung erhebliche Rücklagenzuführungen erzielt werden. Die Spitalstiftung Kelheim ist **schuldenfrei**.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zum Rechenschaftsbericht 2019 für die Spitalstiftung zur Kenntnis.

### **Anlagen:**

- Jahresrechnung 2019; Rechenschaftsbericht zur Jahresrechnung der Spitalstiftung Kelheim für das Haushaltsjahr 2019

-

### **Verteiler:**

- Fachbereich 1
- Fachbereich 2 (Akt)
- Fachbereich 3

**TOP 6 Spitalstiftung Kelheim;  
Vorstellung und Sachstand**

Beschluss-Nr. 116

**Kenntnisnahme:**

**Dafür: 19 Dagegen: 0**

**Sachverhalt:**

Da es im neuen Stadtrat doch erhebliche personelle Veränderungen gegeben hat und der Stadtrat die wichtige Aufgabe hat, die Spitalstiftung Kelheim als Stiftungsorgan zu verwalten und zu vertreten, soll durch die nachstehenden Ausführungen die Spitalstiftung Kelheim vorgestellt und der derzeitige Sachstand erläutert werden.

**Historischer Hintergrund (Quelle Stadtarchiv)**

Nahezu die gesamte Südseite des Alten Marktes wird von den, zunächst unscheinbar anmutenden, Gebäuden des Johannis-Spitals eingenommen. Mit diesen schon seit Jahrhunderten als Alters- und Pflegeheim, Armenhaus und Sozialwohnungen genutzten Häusern verfügt die Stadt Kelheim – welche bis in die Gegenwart das Stiftungsvermögen verwaltet und die Gebäude der Spitalstiftung in ihrer Obhut hat – über bedeutende bauliche Zeugnisse für den städtischen sozialen Wohnungsbau des Spätmittelalters und der Renaissancezeit.

Das Kelheimer Spital geht bereits auf eine Stiftung Herzog Ottos II. aus der Mitte des 13. Jahrhunderts zurück. Damit existiert in Kelheim eine der ältesten sozialen Stiftungen in Bayern, die noch heute als Wohnraum für sozial schwache Mitbürger genutzt wird – nahezu drei Jahrhunderte älter als die erst im frühen 16. Jahrhundert begründete Fuggerei in Augsburg.

1260 bestätigte Herzog Heinrich XIII. die Stiftung seines Vaters und ließ durch Mönche des Schottenklosters St. Jakob aus Regensburg bei der Ottokapelle ein Priorat einrichten. Die Benediktinermönche betrieben hier eine karitative Station, die sie durch Einnahmen aus Wald, Ländereien und Fischrechten finanzierte. Der erst 1976 abgerissene „Schottenhof“ im Mitterfeld war Teil der wirtschaftlichen Grundlage dieser Stiftung. Dennoch war das Priorat gegen Ende des Mittelalters durch Misswirtschaft derart in finanzielle Schwierigkeiten geraten, dass sich der Rat der Stadt und die Bürger von Kelheim gezwungen sahen, selbst für diese wichtige soziale Institution Sorge zu tragen. Umfangreiche bürgerliche Stiftungen für das auch „Seelhaus“ bzw. „Siechhaus“ genannte Spital sind ab 1464 nachweisbar.

1501 ließ der Magistrat das marode **„Spital darin mit obgesagte Johannis Kirchen stehet, von neuem aufzubauen“**. Aus der Zeit dieses Neubaus dürfte ein Großteil der noch heute bestehenden Bausubstanz des „Reichen Spitals“ (Wittelsbacher Gasse 6) stammen. Das „Arme Spital“ (Wittelsbacher Gasse 10) dürfte wenig später, um die Mitte des 16. Jahrhunderts neu errichtet worden sein.

Schließlich übernahm die Stadt Kelheim auch die Verwaltung der Stiftung, am 3. März 1514 wurden erstmals zwei Ratsherren, Conrad Irsinger und Conrad Peckh, vom Magistrat als „Spitalmeister“ bestimmt.

**Es sind also nunmehr 506 Jahre vergangen, seit die Stadt Kelheim die Verantwortung für die soziale Stiftung ihrer Bürger übernahm und die Stiftungsverwaltung durch zwei vom Stadtrat bestimmte Ratsherren ausgeübt wurde.**

Als soziale Institution fungierte das Spital einerseits als Alters- und Pflegeheim der wohlhabenderen Kelheimer, die sich -vergleichbar mit dem heutigen „betreuten Wohnen“ gegen eine einmalige hohe Geldsumme im „Reichen Spital“ für ihren Lebensabend „einkaufen“ konnten. Andererseits diente es auch als Armenhaus für sog. „Pfründtner“, in Not geratene Kelheimer Bürger, die im „Armen Spital“ Kost und Logis sowie eine geringe finanzielle Unterstützung erhielten -eine Art „Sozialhilfe“ aus dem Stiftungsvermögen.

Die Spitalstiftung hatte jedoch seit dem 16. Jahrhundert zugleich eine bedeutende wirtschaftliche Funktion für das Gemeinwesen – die erst im 19. Jahrhundert von der Sparkasse übernommen wurde: Aus dem Stiftungsvermögen des Spitals wurden gegen faire Zinsen Kredite an Kelheimer Bürger vergeben und damit Handwerk und Handel in Kelheim entscheidend gefördert. Das Gebäude des „Reichen Spitals“ (Wittelsbacher Gasse 6) war gegen Ende des 19. Jahrhunderts baufällig geworden und 1864 „zur Verbesserung der Wohnverhältnisse und der Aufnahme einer größeren Zahl von Pfründtner“ vollständig restauriert und umgebaut worden. Die Bauakten dieses letzten großen Umbaus sind im Stadtarchiv vollständig erhalten, die noch heute bestehende innere und äußere Baugestalt des „Reichen Spitals“ beruht zum großen Teil auf dem Umbau von 1864. Dazu gibt es einen Ordner mit Kopien der historischen Baupläne im Stadtbauamt.

1982 wurde unter der Leitung des Stadtbauamtes der Ostflügel des Johannis-Spitals, das „Arme Spital“ (Wittelsbacher Gasse 10), grundlegend saniert, um den Fortbestand seiner Nutzung als sozialen Wohnraum zu sichern. In enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege entwickelte man ein Konzept, das einerseits den Einbau von vier zeitgemäßen Wohnungen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ermöglichte – zugleich aber historische Fachwerkwände und v.a. die im Original erhaltenen großen Kamine mit Schlotanlagen des 16. Jahrhunderts als Zeugnisse spätmittelalterlich-frühneuzeitlicher Heiztechnik bewahrte.

### **Stiftungszweck**

Die älteste im Stadtarchiv Kelheim erhaltene Quelle zum Stiftungszweck ist die landesherrliche Bestätigung der Neugründung des Spitals durch die Herzöge Wilhelm und Ludwig vom 19. Februar 1517. Diese Urkunde wurde bereits durch den damaligen Stadtarchivar Rudibert Ettelt teilweise transkribiert. In dieser Urkunde wird ausdrücklich die Funktion des Spitals als bürgerliches Altenheim genannt, in das sich wohlhabende Kelheimer Bürger einkaufen konnten, um dort ihren Lebensabend in standesgemäßem Wohlstand zu verbringen. Darin steht u.a.:

***„Alte, und schwache Menschen, die von dem ehrsamen Rath und den gesetzten Pflegern des neu angefangenen Spitals allhie, auf Leib und Leibgeding (lebenslanges Wohnrecht), Pfründ und Versehung lebenslang mit gutem Essen und Trinken, Franken- Rhein- und Neckerwein zu geben, dazu um und an mit Eehalten (Bedienstete), Holz und aller Notdurft ziemlich versehen und dem allen keinen Mangel lassen sollen, erkaufte haben“.***

An anderer Stelle wird jedoch bereits in dieser herzoglichen Urkunde von 1517 ein Wohnrecht für Arme im Spital erwähnt, das jedoch ausdrücklich auf „Stadtarme“, also verarmte und in Not geratene Kelheimer mit Bürgerrecht beschränkt war. Diese waren offenbar im sog. „Armen Spital“ östlich der Spitalkirche untergebracht, während sich das Altersheim für die wohlhabenden Bürger in dem stattlicheren Gebäude westlich der Kirche befand.

## **Der ursprüngliche Stiftungszweck als bürgerliches Altersheim und städtisches Armenhaus kann jedoch bereits aufgrund der vorstehenden Quellenlage als gesichert gelten.**

In § 2 der Stiftungssatzung vom 1.8.1973, die immer noch Geltung hat, ist in Abs. 1) der Stiftungszweck ebenfalls nochmals deklariert. Demnach verfolgt die Stiftung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige und mildtätige Zwecke durch die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für bedürftige Gemeindewohner.

Die Stiftung darf keine intensiven Erwerbsabsichten verfolgen. Sie darf keine Personen durch Ausgaben, die dem Zweck der Stiftung fremd sind oder durch unverhältnismäßig hohe Unterstützungen, Zuwendungen oder Vergütungen begünstigen (Abs. 2).

Auf die Gewährung des jederzeit widerruflichen Stiftungsgenusses besteht kein Rechtsanspruch (Abs. 3).

### **Stiftungssatzung**

Die Stiftungssatzung wurde letztmalig in Absprache mit dem Landratsamt Kelheim als Rechtsaufsicht und dem Bayer. Staatsministerium des Inneren mit Beschluss des Stadtrates Kelheim am 9.4.1973 Nr. 58 neu gefasst und ist am 1.8.1973 in Kraft getreten. Diese hat nach wie vor Gültigkeit. Etwaige frühere Satzungen sind damit außer Kraft getreten.

### **Stiftungsverwaltung**

Bei der von der Stadt Kelheim verwalteten Stiftung handelt es sich um eine rechtsfähige örtliche Stiftung des öffentlichen Rechts mit dem Sitz in Kelheim (§ 1 der Stiftungssatzung).

Gemäß § 7 Abs. 1 der Stiftungssatzung wird die Spitalstiftung Kelheim von den Organen der Stadt Kelheim verwaltet und vertreten. Dies ist gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 26 der Geschäftsordnung für den Stadtrat 2020-2026 der Stadtrat. Darin heißt es, „Der Stadtrat ist insbesondere zuständig für die grundsätzlichen Angelegenheiten gemeindlich verwalteter Stiftungen, insbesondere Änderungen des Stiftungszweckes“.

Die Verwaltung als solches wird durch die Stadtverwaltung Kelheim übernommen.

Die Spitalstiftung Kelheim unterliegt der Stiftungsaufsicht des Landratsamtes Kelheim als Rechtsaufsichtsbehörde (Art. 20 Abs. 3 BayStG).

Für die Genehmigung von Satzungsänderungen, Zweckänderungen und Aufhebung der Stiftung verbleibt es dagegen bei der Zuständigkeit der Regierung von Niederbayern (Art. 5 Abs. 4 BayStG i.V.m. Art. 3 Abs. 3 BayStG).

### **Stiftungsbeirat/Stiftungsausschuss**

Wie bereits vorstehend erwähnt, ist das offizielle Organ der Stadtrat, dem die Verwaltung und die rechtl. Vertretung für die Spitalstiftung obliegt.

Es liegt jedoch im Ermessen der Stadt Kelheim im Rahmen des Selbstverwaltungsrechts noch ein Gremium zu bilden, das zwar nicht abschließend Entscheidungen treffen aber den Stadtrat in Angelegenheiten beraten und auch an den Stadtrat Empfehlungen aussprechen kann.

Ein Stiftungsbeirat ist in diesem Fall aber kein offizielles Organ der Stadt Kelheim nach den Bestimmungen der Bayerischen Gemeindeordnung.

Alternativ würde auch die Möglichkeit bestehen, einen offiziellen Stiftungsausschuss als beratenden Ausschuss nach der Bayerischen Gemeindeordnung und der Geschäftsordnung für den Stadtrat 2020-2026 zu beschließen. Dazu müsste ein entsprechender Stadtratsbeschluss gefasst und die Änderung bzw. Ergänzung der Geschäftsordnung beschlossen werden.

Die Fraktionen haben sich aber zu Beginn der Stadtratsperiode dafür ausgesprochen, einen beratenden Stiftungsbeirat als sog. „Kümmerer“ zu bilden, dem neben dem ersten Bürgermeister jeweils ein Stadtratsmitglied aus jeder Fraktion und die Fachbereichsleiter aus den Fachbereichen 1 Allgemeine Verwaltung/Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Fachbereich 2 Finanzen und Fachbereich 3 Planen und Bauen angehören sollen.

Aus den Fraktionen wurden der Verwaltung für den Stiftungsbeirat folgende Stadtratsmitglieder benannt:

<b>CSU-Stadtratsfraktion:</b>	<b>Fischer Bernhard</b>
<b>FW-Stadtratsfraktion:</b>	<b>Schwindl Heribert</b>
<b>SPD-Stadtratsfraktion:</b>	<b>Weinzierl Josef</b>
<b>Bündnis 90/Die Grünen-Stadtratsfraktion:</b>	<b>Lauber Florian</b>
<b>Kelheimer Mitte-Stadtratsfraktion:</b>	<b>Häckl Thomas jun.</b>

### **Vermögen der Spitalstiftung Kelheim**

Das Grundstockvermögen besteht nach § 4 der Stiftungssatzung aus **Hausbesitz** (mit Inventar), **Grundstücken** und **Kapitalien**.

#### **a) Hausbesitz**

Es handelt sich hier um die:

**Wittelsbacher Gasse 4** (im Grundbuch beschrieben als Wohnbaufläche) mit einer Fläche von 250 qm

**Wittelsbacher Gasse 6** (im Grundbuch beschrieben als Wohnbaufläche) mit einer Fläche von 387 qm

**Wittelsbacher Gasse 10** (im Grundbuch beschrieben als Wohnbaufläche) mit einer Fläche von 558 qm

#### **b) Grundstücke**

**FINr. 556/0 Gemarkung Affecking** (im Grundbuch beschrieben als Unland, vegetationslose Fläche)  
mit einer Fläche von 729 qm

**FINr. 276/2 Gemarkung Kelheim** (im Grundbuch beschrieben als Gehölz, ist aber tatsächlich Öd- bzw. Grünland beim Kindergarten Maria Himmelfahrt)  
mit einer Fläche von 1.790 qm

**FINr. 2147/0 Gemarkung Kelheim** (Mischwald)  
mit einer Fläche von 159.366 qm  
(15,9366 ha)

-Weltenburger Holz-

**FINr. 2147/6 Gemarkung Kelheim** (Mischwald)  
mit einer Fläche von 18.981 qm  
(1,8981 ha)  
-Weltenburger Holz-

**FINr. 2164/8 Gemarkung Kelheim** (Mischwald, Landwirtschaft, Grünland)  
mit einer Fläche von 20.553 qm  
(2,0553 ha)  
-Weltenburger Holz-

**FINr. 508/0 Gemarkung Weltenburg** (Mischwald)  
mit einer Fläche von 76.021 qm  
(7,6021 ha)  
-Holz Eichberg-

### c) Kapitalien

Wie bereits aus dem vorangegangenen Rechenschaftsbericht der Stadtkämmerei zur Jahresrechnung der Spitalstiftung Kelheim für das Haushaltsjahr 2019 zu entnehmen war, hat die Spitalstiftung derzeit keine Schulden.

**Die Spitalstiftung verfügt momentan über eine allgemeine Rücklage in Höhe von 405.259,32 € (Stand: 31.12.2019).**

Die Rücklage ist insbesondere in den Jahren 2018 und 2019 angewachsen. Grund dafür sind ein Überschuss aus der laufenden Verwaltung im Jahre 2019 in Höhe von 15.475,72 €, der der allgemeinen Rücklage zugeführt werden konnte. Weiterhin wurden im Jahr 2019 mit notarieller Urkunde vom 1.3.2019 URNr. 527/2019 folgende Grundstücke -es handelt sich ausschließlich um Grünanlagen, sog. Straßenbegleitgrün und einer kleinen landwirtschaftlichen Fläche an der Hienheimer Straße an die Stadt Kelheim veräußert:

**FINr. 595 Gemarkung Kelheim (an der Alleestraße) mit einer Fläche von 1.234 qm**

**FINr. 194/8 Gemarkung Affecking (an der Affeckinger Straße) mit einer Fläche von 662 qm**

**FINr. 520 Gemarkung Kelheim (an der Alleestraße) mit einer Fläche von 2.646 qm**

**FINr. 1999/3 Gemarkung Kelheim (Nähe Hienheimer Straße). mit einer Fläche von 2.579 qm.**

Weiterhin wurde das Grundstück **FINr. 556/13 Gemarkung Affecking (Bauplatz an der Görlitzer Straße) mit einer Fläche von 702 qm** mit notarieller Urkunde vom 18.09.2018 URNr. 1981/2018 an Privat veräußert.

Die jeweiligen Kaufbeträge wurden ebenfalls der allgemeinen Rücklage zugeführt.

Die Stiftung erzielt im Verwaltungshaushalt regelmäßig insbesondere Einnahmen aus Mieten, Mietnebenkosten, Holzverkauf aus dem Stiftungsforst sowie Zinserträge. Für die Verwaltung der Stiftung und ihrer Vermögenswerte werden auch regelmäßig Ausgaben für den Unterhalt der Gebäude und Grundstücke und zur Forstbewirtschaftung erforderlich.

Die Stiftung vermietete in den vergangenen Jahren Wohnungen – dies ausschließlich in der Immobilie Wittelsbacher Gasse 10 – an sozial schwache Bürger. Die Bedürftigkeit wurde jeweils mit Wohnraumberechtigungsschein des Landratsamtes Kelheim nachgewiesen.

Das Gebäude Wittelsbacher Gasse 6 dient bereits seit langer Zeit als Obdachlosenunterkunft. Da dies eine reine ordnungsrechtliche Aufgabe der Stadt Kelheim ist, bezahlt dafür die Stadt Kelheim an die Spitalstiftung für die Nutzung der Räumlichkeiten nunmehr eine Miete. In den Prüfungsberichten war immer wieder angeführt, dass die Spitalstiftung keine Entschädigung für die Nutzung des Gebäudes Wittelsbacher Gasse 6 erhält. Die Stadt nutzt für die Unterbringung der Obdachlosen 4 Zimmer und einen Raum als gemeinsames Bad. Die Belegung wechselt immer wieder. Alle Betriebskosten und Instandhaltungskosten dafür trägt die Stadt. Mit Beschluss des Stadtrates Kelheim vom 27.11.2017 Nr. 139 wurde festgelegt, dass die Stadt Kelheim der Spitalstiftung Kelheim für die Nutzung des Gebäudes Wittelsbacher Gasse 6 eine monatliche Miete von 500,-- €, rückwirkend ab 1.1.2014, bezahlt. Seit 1.1.2018 wird die Miete monatlich für die Dauer der restlichen Nutzung als Obdachlosenunterkunft bezahlt.

### **Vorausschau**

Auch wenn derzeit eine allgemeine Rücklage in Höhe von 405.259,32 € für die Spitalstiftung vorhanden ist, wird es Aufgabe des neuen Stadtrates und dem sog. Stiftungsbeirat sein, die Stiftung auch für die Zukunft so auszurichten, dass der Stiftungszweck weiter beibehalten werden kann.

Dabei kommt der Überprüfung von Möglichkeiten und Umsetzung von evtl. Maßnahmen zur Verbesserung der Finanzsituation eine besondere Bedeutung zu. Auch muss die Ausrichtung der Stiftung bezüglich Nutzung der vorhandenen Immobilien neu überdacht werden, da in absehbarer Zeit das Gebäude Wittelsbacher Gasse 6 nicht mehr als Obdachlosenunterkunft genutzt werden soll.

Seitens der Rechtsaufsicht, der Regierung von Niederbayern und vom Kommunalen Prüfungsverband wurde auch immer wieder darauf hingewiesen, dass der Unterhalt der Gebäude Wittelsbacher Gasse 4 und 6 augenscheinlich nur unzureichend sichergestellt wird. Diese müssten von Grund auf saniert werden, soweit ein Verkauf nicht zustande kommt. Ein Verkauf war bereits beabsichtigt, da die Sanierungskosten einen erheblichen Finanzbedarf zur Folge haben.

Das Gebäude Wittelsbacher Gasse 4 ist derzeit wohnlich nicht nutzbar und steht leer. Es war lange Zeit der Verkauf des Gebäudes Wittelsbacher Gasse 4 geplant, u.U. in Verbindung mit dem Anwesen Wittelsbacher Gasse 2, das sich im Eigentum der Stadt Kelheim befindet. Dafür gab es bereits Interessenten mit unterschiedlichen Nutzungsabsichten. Diese Verkaufsabsichten hatten sich jedoch vorerst zerschlagen. Im Gebäude Wittelsbacher Gasse 6 sollte u.U. ein Wohnprojekt in Zusammenarbeit mit einem sozialen Träger entstehen (Beschluss des Stadtrates Kelheim vom 27.11.2017 Nr. 139). Für dieses Gebäude wurden deshalb auch schon Voruntersuchungen hinsichtlich Denkmalschutz vorgenommen. Die Verwaltung wurde mit diesem Beschluss auch beauftragt, mögliche Planungsvarianten zu konkretisieren.

Solange etwaige Grundstücksverhandlungen noch nicht konkret oder abgeschlossen sind bzw. die Verwendung des Gebäudes Wittelsbacher Gasse 6 feststeht, sind weitreichendere Unterhalts- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht zielführend bzw., angebracht.

Zu einem etwaigen Verkauf hat sich die Regierung von Niederbayern bereits in einem Schreiben vom 28.04.2015 aber wie folgt geäußert:

*„Die beiden Gebäude Wittelsbacher Gasse 4 und 6 in Kelheim sind Teil des Grundstockvermögens der Spitalstiftung Kelheim. Grundstockvermögen ist auf Dauer ungeschmälert zu erhalten (Art. 6 Abs. 2 BayStG). Dies schließt Umschichtungen nicht aus, wenn diese zum Erhalt des Grundstockvermögens und zur dauernden Erfüllung des Stiftungszwecks notwendig sind. Die Entscheidung über eine Vermögensumschichtung, d.h. auch über einen etwaigen Verkauf der Gebäude obliegt eigenverantwortlich der Stadt Kelheim als Verwaltungsorgan der Stiftung (§ 7 Stiftungssatzung).*

*Aus stiftungsrechtlicher Sicht bitten wir bei der Entscheidung Folgendes zu berücksichtigen:*

*Bei den denkmalgeschützten Gebäuden Wittelsbacher Gasse 4, 6 und 10 handelt es sich um historischen Bestand des Grundstockvermögens der Spitalstiftung Kelheim an geschichtsträchtigem Ort. Die Gebäude prägen die Spitalstiftung. Dem Erhalt der Häuser kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Nach der uns bekannten Sachlage ist der stiftungsrechtlich gebotene Erhaltungsaufwand für die Gebäude Wittelsbacher Gasse 4 und 6 nicht geleistet worden. Der Eindruck vor Ort am 27.03.2015 bestätigt diesen Umstand. Ohne Zweifel besteht dringend Handlungsbedarf. Die Frage des realen Vermögenserhalts und die Frage der Verantwortlichkeit ist Gegenstand der überörtlichen Rechnungsprüfung bzw. der Rechtsaufsicht (Art. 12 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. Art. 20 Abs. 3 Satz 2 BayStG).*

*Wir begrüßen Ihre Initiative zur Konsolidierung des Stiftungsvermögens ausdrücklich. Ein Verkauf der beiden Gebäude muss allerdings aus stiftungsrechtlicher Sicht letztes Mittel der Wahl sein. Er kommt in Betracht, wenn die Stiftung aus ihren Rücklagen und Erträgen und ihrem Vermögen auch unter Berücksichtigung öffentlicher Förderungen, z.B. aus Denkmalschutzmitteln, eine Sanierung nicht leisten kann. Vor einem Verkauf sollte insbesondere auch die Möglichkeit eines Erbpachtvertrages geprüft werden.*

*Der Erlös aus einem Verkauf wäre dem Grundstockvermögen zuzurechnen und sicher und wirtschaftlich wieder anzulegen. Die Pflicht zur Wiederanlage in Grundstücken bzw. Immobilien hat der Gesetzgeber aufgegeben. Im Interesse der auf Dauer angelegten Stiftung empfehlen wir aber, bei der Entscheidung die bei langfristiger Betrachtung höhere Wertbeständigkeit von Grundstücken nicht außer Acht zu lassen. Eine Investition in den Bestandserhalt des Gebäudes Wittelsbacher Gasse würde diesem Gedanken entsprechen.*

*Aus stiftungsrechtlicher Sicht sind im Fall, dass ein Verkauf der Gebäude Wittelsbacher Gasse 4 und 6 unvermeidlich ist, im Hinblick auf die Historie der Stiftung seitens der Stadt Kelheim alle Anstrengungen darauf zu richten, zumindest das Gebäude Wittelsbacher Gasse 10 auf Dauer im Grundstockvermögen der Stiftung zu sichern und damit Art und Charakter der Stiftung zu erhalten.“*

Allein auf Grund dieser Ausführungen schon wird es notwendig sein, dass der Stadtrat und der Stiftungsbeirat die zukünftige Vorgehensweise mit den Immobilien überprüft und zu einer Entscheidung kommt, welcher Nutzung diese Gebäude zukünftig zugeführt werden sollen.

Mit der Entscheidung Beibehalten und Sanieren oder Verkauf hängt letztendlich auch die schon seit langem vom Bayerischen Prüfungsverband geforderte Differenzierung der Vermögenswerte ab. Der Stadtrat entschied sich bereits vor Jahren zunächst gegen die Aufteilung der freien bzw. allgemeinen Rücklage in eine „freie Rücklage“, „Erhaltungsrücklage“ und „Investitionsrücklage“. Stattdessen soll die Empfehlung der überörtlichen Rechnungsprüfung erst umgesetzt werden, wenn die Neuausrichtung der Stiftung bekannt und/oder umgesetzt ist. Bis dahin werden die vorhandenen Rücklagemittel in der „allgemeinen Rücklage“ belassen. Die Rechtsaufsicht vertritt zwar die Auffassung, dass die Differenzierung des Vermögens unabhängig davon geschehen kann, sieht aber auch kein Problem, wenn mit der Differenzierung gewartet wird.

Zur weiteren Einführung und Information bietet die Verwaltung an, dass sich der Stadtrat im Rahmen einer Ortsbesichtigung von den Immobilien, insbesondere den Gebäuden einen Überblick verschafft.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt von den Ausführungen der Verwaltung Kenntnis.

Der Bildung eines Stiftungsbeirates in der vorgenannten Zusammensetzung wird zugestimmt. Dieser soll baldmöglichst zu einer Sitzung einberufen werden.

Der Stadtrat nimmt das Angebot der Verwaltung an und wird im Rahmen einer Ortsbesichtigung die Immobilien in Augenschein nehmen.

### **Verteiler:**

- Fachbereich 1
- Akt

Sachbearbeiter: Rieger, Christian

<b>TOP 7</b>	<b>Kinderhaus an der Donau; Betriebsträgervereinbarung zwischen der Stadt Kelheim und der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Kelheim (als Träger)</b>
<b>Beschluss-Nr. 117</b>	
<b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 19    Dagegen: 0</b>	

### **Sachverhalt:**

Um den Kindergartenbetrieb im Kinderhaus an der Donau an der Weltenburger Straße mit dem Träger, der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Kelheim, ordnungsgemäß durchführen zu können, ist eine Betriebs- respektive Defizitvereinbarung erforderlich.

Nach mehreren Gesprächen mit Vertretern des Trägers, vor allem Pfarrer Armin Kübler, Michael Gross und Kindergartenleiterin Daniela Scholz, sowie Rücksprachen mit der

Rechtsaufsicht des Landratsamtes Kelheim, soll die in der Anlage beigefügte Betriebsvereinbarung im Stadtrat beschlossen werden. Erst dann kann die rechtsaufsichtliche Genehmigung des Landratsamtes erteilt werden.

In Anlehnung an die Mustervereinbarung für Kindergärten des bayerischen Gemeindetages wurde darauf geachtet, dass die Stadt Kelheim nur 80 % eines möglichen ungedeckten Betriebsaufwandes (Höchstbetrag 12.500 € pro Jahr) dem Träger gewährt (§ 4 Abs. 1 der Vereinbarung). Ferner entsprechen die Anstellungsschlüssel den gesetzlichen Vorgaben sowie der Mustervereinbarung. Darüber hinaus soll die Vereinbarung zum 01. September 2019 rückwirkend in Kraft treten, um das zurückliegende Kindergartenjahr in diese Vereinbarung mitsamt den zu leistenden Geldflüssen integrieren zu können.

Ebenfalls soll eine ergänzende Vereinbarung beschlossen werden (siehe Anlage), in der die Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie die Räum- und Streupflichten der Stadt konkret aufgeführt und geregelt werden, um mögliche Missverständnisse vorab auszuschließen.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die Betriebsvereinbarung zwischen der Stadt Kelheim, vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Christian Schweiger, und der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Kelheim, vertreten durch Pfarrer Armin Kübler, sowie die weiteren Anlagen (Anlage Defizitvereinbarung zu § 4 Abs. 1 Satz 2, Ergänzende Vereinbarung zur Betriebsvereinbarung und Zuständigkeitsbereich Stadt Kelheim – Parkplatz und Grünbereich).

### **Anlagen:**

- Betriebsvereinbarung Kinderhaus an der Donau
- Anlage Defizitvereinbarung zu § 4 Abs. 1 Satz 2
- Ergänzende Vereinbarung zur Betriebsvereinbarung
- Zuständigkeitsbereich Stadt Kelheim – Parkplatz und Grünbereich

### **Verteiler:**

- Fachbereich 1
- Fachbereich 2 (Akt)
- Fachbereich 3

<b>TOP 8</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); a) Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB b) Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB</b>
Überschrift	

<b>TOP 8.1</b>	<b>Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB</b>
Beschluss-Nr. 118	
<b><u>Kenntnisnahme:</u> Dafür: 17    Dagegen: 0</b>	

### **Sachverhalt 2. Gremium:**

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27, (Röte-Erweiterung) vom 29.04.2019 mit Begründung vom 29.04.2019 lag in der Zeit vom 21.04.2020 bis 29.05.2020 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung) vom 29.04.2019 mit Begründung vom 29.04.2019 wurde mit Bekanntmachung vom 09.04.2020 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 07.04.2020 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung) jeweils eine Ausfertigung der Begründung und eine Ausfertigung der Bekanntmachung der Stadt Kelheim vom 09.04.2020 übersandt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung) erfolgt entsprechend den Maßgaben des § 2 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan der Stadt Kelheim, Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, wird im Parallelverfahren aufgestellt.

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

Nachgenannte Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden an der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt:

1. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
2. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
3. Bayerischer Bauernverband
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Bodendenkmäler)
5. Bund Naturschutz – Kreisgruppe Kelheim
6. Bayerisches Landesamt für Umwelt
7. Deutsche Post AG
8. Deutsche Telekom Technik GmbH
9. Bayernwerk Netz GmbH
10. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
11. Kreisjugendring
12. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
13. Landesbund für Vogelschutz – Kreisgruppe Kelheim
14. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
15. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
16. Landratsamt Kelheim – Abt. Immissionsschutz
17. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz- und Landschaftspflege
18. Landratsamt Kelheim – Abt. Feuerwehrwesen
19. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
20. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
21. Landratsamt Kelheim – Abt. staatliches Abfallrecht
22. Landratsamt Kelheim – Abt. kommunales Abfallrecht
23. Landratsamt Kelheim – Abt. Gesundheitswesen
24. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
25. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung-
26. Regionaler Planungsverband Regensburg Region 11
27. Stadtwerke Kelheim
28. Staatliches Bauamt Landshut
29. Wasserwirtschaftsamt Landshut
30. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
31. Stadt Kelheim – Bauverwaltung
32. Stadt Kelheim – Hochbau/Tiefbau
33. Stadt Kelheim – Ordnungsamt
34. Stadt Abensberg
35. Stadt Neustadt a. d. Donau
36. Markt Bad Abbach
37. Gemeinde Ihrlerstein

38. Gemeinde Saal a. d. Donau
39. Gemeinde Sinzing
40. Stadt Riedenburg

**Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:**

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2. Bund Naturschutz, Kreisgruppe Kelheim
3. Deutsche Post AG
4. Deutsche Telekom Technik GmbH
5. Bayernwerk Netz GmbH
6. Energienetze Bayern GmbH & Co.KG
7. Kreisjugendring
8. Landesbund für Vogelschutz
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
10. Landratsamt Kelheim –Abt. Gesundheitswesen
11. Landratsamt Kelheim –Abt. Feuerwehrwesen
12. Landratsamt Kelheim –Abt. Abfallrecht kommunal
13. Landratsamt Kelheim – Abt. Straßenverkehrsrecht
14. Stadt Kelheim -Hochbau/Tiefbau
15. Stadt Kelheim –Bauverwaltung
16. Stadtwerke Kelheim
17. Staatliches Bauamt Landshut
18. Stadt Riedenburg
19. Markt Bad Abbach
20. Gemeinde Saal a. d. Donau
21. Gemeinde Ihrlerstein
22. Stadt Neustadt
23. Stadt Abensberg
24. Gemeinde Sinzing

**Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist eine Stellungnahme ohne Einwendungen und Hinweise abgegeben:**

1. Bayerischer Bauernverband
2. Bayerisches Landesamt für Umwelt
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Naturschutz und Landschaftspflege
4. Landratsamt Kelheim – Abt. Kreisstraßenverwaltung
5. Landratsamt Kelheim – Abt. Bauplanungsrecht
6. Landratsamt Kelheim – Abt. Städtebau
7. Regionaler Planungsverband Region 11 Regensburg
8. Stadt Kelheim, Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung

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

1. Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung
2. Landratsamt Kelheim – Abt. Staatliches Abfallrecht
3. Landratsamt Kelheim – Abt. Wasserrecht
4. Landratsamt Kelheim – At. Immissionsschutz
5. Wasserwirtschaftsamt Landshut
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
7. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Einsichtnahme durch Bürger während der Auslegungszeit und der Erörterungsfrist:

Während der Auslegungszeit haben 2 Personen Planeinsicht genommen. Einwendungen wurden von einer Familie eingereicht.

**Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Vom Verfahrensablauf wird Kenntnis genommen.

**Verteiler:**

- Stadt Kelheim
- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim –Bauaufsichtsbehörde-
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.2 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D  
01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme der Regierung von Niederbayern, Höhere Landes-  
planung**

**Beschluss-Nr. 119**

**Entscheidungsergebnis:  
Dafür: 19 Dagegen: 0**

**Sachverhalt 2. Gremium:**

Mit Schreiben vom 29.05.2020 wurde von der Regierung von Niederbayern zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Kelheim beabsichtigt den genannten Bebauungsplan zu ändern, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung in Kelheimwinzer zu schaffen. Hierzu wurde von der höheren Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 02.08.2020 dargelegt, dass Erfordernisse der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstehen. Diese Bewertung gilt weiterhin.

Es ist jedoch kritisch anzumerken, dass in den Planunterlagen – trotz der Zielgröße von 500 bzw. 588 zusätzlichen Bewohnern (S. 9 Begründung bzw. S. 32 Begründung Bebauungsplan) keinerlei Auseinandersetzung mit dem Bedarf erfolgt ist. In den Unterlagen wird zwar das landesplanerische Erfordernis LEP 3.1 (Grundsatz) angesprochen, wonach die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit diesem Grundsatz erfolgt dann aber nicht. Insofern hat die Planung ein nicht unerhebliches Begründungsdefizit.

Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ist in Kelheim seit Jahren eine steigende Bevölkerungszahl festzustellen. So war beispielsweise im Zeitraum von 2009 bis 2018 ein Bevölkerungszuwachs von rund 8 % zu verzeichnen ([https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik\\_kommunal/2019/09273137.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09273137.pdf)). Auch in Zukunft kann nach der Bevölkerungsvorberechnung mit einem Zuwachs gerechnet werden ([https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09273137.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09273137.pdf)). So wird der Zuwachs von 2017 bis 2037 rund 5 % betragen, was rund 900 Einwohnern entspricht. Insofern ist nicht unplausibel, dass in Kelheim weitere Wohnbaugebiete benötigt werden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass mit dem Bevölkerungszuwachs auch eine erhebliche Verschiebung innerhalb der Altersgruppen einhergehen wird. Im genannten Zeitraum soll die Gruppe der 65-Jährigen oder älteren Bürger um 37,3% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen („Junge Familien“) soll hingegen um rund -9,2% abnehmen. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur stellt sich die Frage, ob ein Planungskonzept, das schwerpunktmäßig auf Einzel- und Doppelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft gerecht werden (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten (z. B. verwitwete Senioren) und der zunehmende Wohnungsbedarf (steigende Zahl der Haushalte (z. B. Singles oder Alleinerziehende) gedeckt werden kann. Immerhin sind auch Teile des Plangebietes für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Die Stadt Kelheim ist daher gut beraten, rechtzeitig auf diese Entwicklungen zu reagieren und vor allem die veränderten Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt, die mit dem demographischen Wandel einhergehen, in den Blick zu nehmen. Das Modell „Einfamilienhaus“, das im ländlichen Raum sehr häufig anzutreffen ist und auch nach wie vor nachgefragt wird, wird den Anforderungen des demographischen Wandels immer weniger gerecht. Bei zukünftigen Planungen sollte daher nicht nur die zahlenmäßige Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Veränderungen des Altersaufbaus und die sich ändernden Wohnbedürfnisse von wachsenden Bevölkerungsgruppen mehr in den Blick genommen werden (vgl. LEP 3.1).

Positiv ist zu werten, dass das Baugebiet in bis zu 6 Abschnitten umgesetzt werden soll. Dies ist Voraussetzung, dass das Baugebiet Stück für Stück entwickelt werden kann, ohne dass größere Baulücken entstehen. Dies setzt aber auch voraus, dass die späteren Abschnitte erst dann freigegeben werden, wenn die vorherigen ohne größere Baulücken und Spekulationsflächen umgesetzt sind. Aus den Unterlagen wird aber nicht klar, ob eine solche zeitliche Abfolge tatsächlich geplant und rechtlich fixiert ist.

#### Zusammenfassung:

Aus hiesiger Sicht ist aufgrund der abgelaufenen und zu erwartenden Bevölkerungszunahme anzunehmen, dass die Planung bedarfsgerecht im Sinne des LEP ist. Die Planunterlagen sollten diesbezüglich aber überarbeitet werden, weil sich dies nicht aus denselben ergibt.

Es bleibt zu hoffen, dass mit dem Deckblatt die seit zwei Jahrzehnten vorhandenen Baurechte in eine solche Form gegossen werden, dass das Baugebiet zeitnah und ohne größere Lücken zweckentsprechend genutzt werden kann und auch die aus dem demographischen Wandel resultierende geänderte Bedürfnislage auf dem Wohnungsmarkt bedient werden kann.

Mit freundlichen Grüßen"

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

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Zusammenfassend bestätigt die Fachstelle in ihrer Stellungnahme, dass die Planung aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung aufgrund der abgelaufenen und zu erwartenden Bevölkerungszunahme im Stadtgebiet Kelheim bedarfsgerecht im Sinne des LEP ist.

Eine Überarbeitung der Planunterlagen, insbesondere der Begründung zum Flächennutzungsplan bezüglich des Bedarfes und der Bedienung des Marktes ist jedoch erforderlich und wird wie folgt erfolgen.

Die Nr. 2 der Begründung (S. 5) wird wie folgt ergänzt.

Die Ausweisung des Baugebietes ist aufgrund der großen Nachfrage an Bauplätzen bei der Stadt Kelheim notwendig und dringend geboten. Derzeit kann die Stadt Kelheim dem Markt kein einziges Grundstück für eine Wohnbebauung zur Verfügung stellen und zeitgleich liegen der Stadt über 115 Anfragen für ein Baugrundstück vor. Bei der überwiegenden Anzahl der anfragenden Personen handelt es sich um Personen die der Gruppe der 18- bis 40 Jährigen („Junge Familien“) zuzuordnen sind. Das bedeutet, dass vor allem von dieser Personengruppe derzeit in Kelheim ein verstärktes Interesse und eine verstärkte Nachfrage an Wohnbauland vorhanden ist. Auch ist nach regelmäßiger Befragung der Bauplatzsuchenden festzustellen, dass das klassische Einfamilienhaus das mit Abstand begehrteste Bauobjekt ist. Ergänzend sei hier angeführt, dass es durch verschiedene in der Vergangenheit durchgeführte Bauleitplanverfahren und ausgeführte Baumaßnahmen, sowie noch in der Zukunft anstehende Planungen, zu einer sehr guten Versorgungssituation mit überwiegend barrierefreiem Wohnraum in Form von größeren und kleineren Wohnungen in Kelheim gekommen ist und weiterhin kommen wird. Derzeit werden in Kelheim ca. 150 Wohnungen in den verschiedensten Größen gebaut, weitere sind in der Zukunft in Planung. Währenddessen klafft die Nachfrage und das Angebot an Einzelhaus-/Doppelhausbauplätzen groß auseinander, da die Nachfrage hier riesig ist, das Angebot jedoch fast gegen null geht.

Auch an anderen angrenzenden Standorten ist gegenwärtig eine fehlende Verfügbarkeit von Einfamilienhaus- und Doppelhausbauplätzen auf dem Markt festzustellen, da vorhandene baureife Grundstücke von den Eigentümern dem Markt nicht zur Verfügung gestellt werden. Dies betrifft unter anderem die gegenwärtig bestehenden Baugebiete „Auf der Röte“ und „An der Kirche (neu).“

Die sich aktuell in Planung befindliche Entwicklung des Standortes Sandfeld Neu I lässt auf Grund der geringen Anzahl von möglichen Baugrundstücken (max. 4 EFH und 4 DHH), auch nur eine geringfügige Verbesserung der Bauplatzsituation erwarten.

In der Stadt Kelheim besteht deswegen gegenwärtig dringend weiterer Handlungsbedarf, insbesondere an der Entwicklung von kostengünstigem Bauland in Form von Ein-

und Zweifamilienhäusern, sowie Doppelhäusern, wie dies hier durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, erfolgt.

Diese Situation kann von der Stadt Kelheim am geplanten Standort durch die gegenständliche Planung deutlich verbessert werden. Die geschaffenen Bauplätze werden nach Kenntnis der Stadt Kelheim von den Grundstückseigentümern im Bebauungsplan-gebiet und somit Teilnehmern am derzeit laufenden Umlegungsverfahren dringend benötigt, da hier bei vielen Eigentümern ein Generationenwechsel ansteht und die nachfolgende Generation dringenden Baubedarf zur Gründung eigener Hausstände hat. Außerdem haben einige andere Grundstückseigentümer in persönlichen Gesprächen mit der Stadt Kelheim bereits angekündigt, die Baugrundstücke sofort nach Abschluss des Umlegungsverfahrens bauwilligen jungen Familien zur möglichst schnellen Bebauung zur Verfügung zu stellen. Aufgrund dieser Entwicklungen ist auch ohne eine verfügte Bauverpflichtung davon auszugehen dass eine Vielzahl von dringend benötigten Grundstücken dem Markt unverzüglich nach der Bodenordnung zur Verfügung gestellt und nach erfolgter Erschließung auch bebaut werden. Viele der Interessenten, die bei der Stadt Kelheim wegen eines Baugrundstückes angefragt haben, haben auch die Hoffnung ein Grundstück im Baugebiet Röte-Erweiterung zu erwerben, und möglichst schnell ihren Traum eines Eigenheims verwirklichen zu können.

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme auch den Bedarf der Bauleitplanung für die Zukunft, anhand der statistisch nachgewiesenen und weiterhin zu erwartenden stark steigenden Bevölkerungszahl für Kelheim. Weiterhin wird auch wie von der Fachstelle bestätigt, durch den Mix der Bebauungsarten (EFH, DHH, Mehrfamilienhäuser), eine Versorgung aller Bauwilligen und Wohnungssuchenden bedient.

Eine zeitliche Abfolge der Erschließung ist im Bebauungsplan der im Parallelverfahren zum Flächennutzungsplan erstellt wird, rechtlich nicht fixiert, sie ergibt sich jedoch aus der Situation, dass die Stadt Kelheim, sowie die Versorgungsträger faktisch nicht in der Lage sein werden, das gesamte Baugebiet in einem Zug zu erschließen und somit der tatsächlichen Bebauung freizugeben. Eine Erschließung in mehreren Erschließungsabschnitten ist zum derzeitigen Zeitpunkt aus Kapazitätsgründen unumgänglich. Begonnen soll mit der Erschließung vom bestehenden Baugebiet „Auf der Röte“ aus nach Westen.

Die Regierung von Niederbayern –Höhere Landesplanung- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**Verteiler:**

-Stadt Kelheim

- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2

- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1

-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27

-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut

-Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung, Regierungsplatz 540, 84028 Landshut

-Akt

**TOP 8.3 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D  
01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht**

Beschluss-Nr. 120

**Entscheidungsergebnis:**  
**Dafür: 19 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt 2. Gremium:**

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

### **Belange des staatlichen Abfallrechts**

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, die Altlast/Altdeponie KEH 4.7, Katasternummer 27300058, bekannt. Diese gemeindliche Altdeponie der Stadt Kelheim (ehem. verfüllte Kiesgrube) erstreckt sich im Wesentlichen auf die Grundstücke mit Flur-Nrn. 458, 461, 462, 477, Gemarkung Kelheimwinzer. Dieser Altdeponiebereich liegt in der Zuständigkeit der Regierung von Niederbayern und wurde für die derzeitige Nutzung schon weitgehend untersucht. In diesem Bereich dürfte nach dem aktuellen Kenntnisstand eine Wohnbebauung ohne Sanierung durch Dekontamination nicht möglich sein.

Für die restlichen Bereiche im Geltungsbereich besteht zwar kein Altlastenverdacht, jedoch ist wie in der Begründung aufgeführt, das Grundwasser großflächig mit deponiespezifischen Schadstoffen belastet. Diese Altlastenproblematik wurde in der vorgelegten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

Hinsichtlich einer Nutzungsänderung ist für die beabsichtigte Folgenutzung zu berücksichtigen, dass durch die hohe deponiespezifische Schadstoffbelastung im Grundwasser auch Aushubmaterial aus dem Grundwasserschwankungsbereich im Zusammenhang mit Aushubmaßnahmen bei Baumaßnahmen, eine entsprechende Schadstoffbelastung aufweisen kann. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben einer dafür zulässigen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen ist.

Mit freundlichen Grüßen“

### **Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle weißt in ihrer Stellungnahme auf die bestehende Altlastenproblematik im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 27 hin, bestätigt aber gleichzeitig, dass die Stadt diese Problematik in der vorgelegten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt hat.

Bezüglich einer zukünftigen Nutzung der Grundstücke, werden im Zuge dieser vorbereitenden Bauleitplanung lediglich Aussagen über die sich durch die zukünftig beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt Kelheim getroffen. So soll der zukünftige Planungsgedanke der Stadt Kelheim bezüglich einer möglichen Art der baulichen Nutzung für diesen Stadtteil aufgezeigt werden. Details über eine zukünftige Planung werden durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nicht geregelt. Diese sind in der Zukunft durch konkrete Bauleitpläne (Bebauungspläne) zu regeln und Lösungen für die durch die Fachstelle angesprochenen Probleme (Sanierung der Grundstücke durch Dekontamination, ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubmaterial usw.) aufzuzeigen.

Das Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, erhält einen Abdruck des Beschlusses.

#### **Verteiler:**

- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht
- Akt

**TOP 8.4 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D  
01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, Wasserrecht**

Beschluss-Nr. 121

**Entscheidungsergebnis:**  
**Dafür: 19 Dagegen: 0**

### **Sachverhalt 2. Gremium:**

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Wasserrecht zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

#### **Belange des Wasserrechts**

Im weiteren Verfahren zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Röte-Erweiterung“ durch Deckblatt Nr. 1 gilt unsere Stellungnahme vom 06.08.2018 vollinhaltlich weiter.

Auf die gemäß § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG erforderliche Abwägung nach § 1 Abs. 7 WHG wird nochmals ausdrücklich hingewiesen (s. auch Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenereignisse in der Bauleitplanung des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz und des Bayer. Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr).

Im Übrigen ist zu den wasserwirtschaftlichen Belangen das Wasserwirtschaftsamt Landshut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen“

### **Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in Ihrer Stellungnahme vom 06.08.2018, dass kein amtlich festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet tangiert wird und somit wasserrechtlich nichts veranlasst ist.

Bezüglich der erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG zur Änderung einer Bauleitplanung innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem wird folgende Abwägung durchgeführt.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, sowie nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100.

Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ100, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau sichergestellt.

Der Geltungsbereich liegt nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Wasserspiegel liegt dann bei ca. 345,00 m ü. NN. wodurch die Wassertiefe bis zu 2,00 m beträgt. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden.

Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt.

Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang der Donau, jedoch nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen; hierbei stehen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

Im Falle eines Hochwassers ist durch den genannten Wasserspiegel von 345,00 m ü. NN. mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss zu rechnen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Die meisten Trafostationen wurden außerhalb der Gefahrenflächen positioniert. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen.

**Abschließend kann folgendes beurteilt werden:**

Durch die oben genannten Erkenntnisse beim vorliegenden Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen und Hinweise, kann eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend des Entwurfs durchgeführt werden.

Die Aussagen zum Hochwasserschutz in der Planung werden im Ergebnis an die Anforderungen der Handlungsempfehlung des WWA, „Hochwasserschutz in der Bauleitplanung“ angeglichen und die Aussagen in der Begründung entsprechend geändert bzw. umformuliert.

Das Landratsamt Kelheim –Wasserrecht- erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**Verteiler:**

- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Wasserrecht
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.5 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz**

Beschluss-Nr. 122

**Entscheidungsergebnis:  
Dafür: 19 Dagegen: 0**

**Sachverhalt 2. Gremium:**

Mit Schreiben vom 26.05.2020 wurde vom Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrter Herr Schnell,

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

## **Belange des Immissionsschutzes**

Die Stadt Kelheim plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim. Im Zuge der Änderung sollen im FNP dargestellte Gewerbegebietsflächen zu WA-Flächen umgewidmet werden.

Derzeit wird parallel das Bauleitplanverfahren „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01 durchgeführt. Der Geltungsbereich der gegenständlichen FNP-Änderung geht über die „Röte-Erweiterung“ in Richtung Westen hinaus. Der zu ändernde Bereich des gegenständlichen Verfahrens befindet sich im schalltechnischen Einwirkungsbereich der nördlich verlaufenden Kreisstraße sowie der südlich verlaufenden Kelheimwinzerstraße. Derzeit wird die vorliegende schalltechnische Begutachtung des Ingenieurbüros Hock & Partner vom 04.07.2018 für den Geltungsbereich der „Röte-Erweiterung“ zur Erarbeitung der Details (konkrete Ausrichtung der Wohngebäude, notwendige schalltechnische Maßnahmen) überarbeitet. Unter Berücksichtigung der bisherigen Erkenntnisse aus der Begutachtung sowie aus Besprechungen der Fachstelle mit dem Gutachter und der Stadt Kelheim zeichnet sich ab, dass die „Röte-Erweiterung“ verträglich mit den vorhandenen Verkehrswegen gestaltet werden kann. Bei analogem Vorgehen in künftigen Bauleitplanungsverfahren für die noch nicht von der „Röte-Erweiterung“ erfassten Flächen der FNP-Änderung erscheint ein vergleichbares Ergebnis wahrscheinlich, so dass hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung angemeldet werden müssen.

Hinsichtlich der westlich an den Bereich der gegenständlichen FNP-Änderung angrenzenden Flächen wird darauf hingewiesen, dass auf eine strikte Trennung gewerblicher Flächen von Wohnbaugrundstücken (beispielsweise durch Ausweisung eines zwischenliegenden Mischgebiets) zu achten ist, um Interessenskonflikte bereits frühzeitig auszuschließen. Für die Beurteilung relevante bestehende gewerbliche Emittenten sind der Fachstelle bis auf das Fuhrunternehmen Rappl nicht bekannt. Da sich bei diesem Unternehmen eine Betriebsaufgabe abzeichnet und das Betriebsgrundstück ebenfalls in ein WA umgewidmet werden soll, bestehen seitens der Fachstelle dahingehend keine Bedenken.

Gegen die gegenständliche FNP-Änderung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen“

## **Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass sie keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen und Gewerbelärmimmissionen gegen die Planung vorbringt.

Die von der Fachstelle geäußerten Hinweise zu einer zukünftigen Gebietsgliederung in ein WA/MI/GE und damit verbunden eine Trennung eines zukünftigen Gewerbegebietes von einem zukünftigen Wohngebiet, werden zur Kenntnis genommen und selbstverständlich bei einem konkreten Bebauungsplanverfahren beachtet.

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

**Verteiler:**

- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 8.6 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 123</p> <p><b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 19 Dagegen: 0</b></p>
--

**Sachverhalt 2. Gremium:**

Mit Schreiben vom 28.05.2020 wurde vom Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Entwurf der Flächennutzungsplanänderung geben wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit:

**1. Hochwasserrisikomanagement**

Unsere Ausführungen in der Stellungnahme vom 02.08.2018 zum Vorentwurf gelten weiterhin und sollten beachtet werden.

Zwischenzeitlich hat im Jahr 2019 das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zusammen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, deren Anwendung wir empfehlen. Diese Arbeitshilfe soll Gemeinden und ihren Planern bei der Ermittlung und Abwägung möglicher Hochwasser- und Starkregensrisiken unterstützen.

**2. Altlasten**

Gegenüber dem Vorentwurf wurde im nun vorgelegten Entwurf der Geltungsbereich nach Westen hin erweitert und umfasst nun auch die bekannte Altlastenfläche (Altlast/Altdeponie KEH 4.7, Katasternummer 27300058).

Die Aussagen in der Begründung beziehen sich noch im Wesentlichen auf den alten Umgriff (der die Altlastenflächen nicht tangierte) und sind daher nicht ausreichend.

Für die geplante Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet sind weitere Untersuchungen bzw. Erläuterungen zum Umgang mit der Altlast notwendig. Ggf. notwendige Nutzungseinschränkungen oder Nutzungsausschlüsse bei der Bebauung sowie boden- und altlastenbezogene Pflichten sind zu beachten (vgl. Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern – BayBodSchVwV).

Laut der bisherigen Altlastenuntersuchungen liegen deutliche anthropogene Einflüsse im Grundwasser vor. Eine Grundwasserverunreinigung bei den Parametern Arsen und Nickel wurde festgestellt. Bei Eingriffen in den Boden ist mit einer Mobilisierung von Schadstoffen zu rechnen und daher ein im Einzelfall abzustimmendes Grundwassermonitoring erforderlich. Des Weiteren ist bei Baumaßnahmen eine baubegleitende Überwachung hinsichtlich bodenschutzrechtlicher und abfallrechtlicher Belange durch ein geeignetes Fachbüro erforderlich. Das bei Baumaßnahmen auszuhebende Material ist stellenweise kontaminationsbedingt als Abfall einzustufen und daher abfallrechtliche Vorgaben des Landratsamtes Kelheim zur Probenahme, Deklarationsanalytik und Entsorgung/Verwertung zu beachten.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen"

### **Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

#### **1. Hochwasserrisikomanagement:**

Bezüglich der erforderlichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB i. V. m. § 78 b Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 WHG zur Änderung einer Bauleitplanung innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ extrem wird folgende Abwägung durchgeführt.

Entsprechend der Hochwassergefahrenkarten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Geltungsbereich nicht innerhalb eines amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, ebenso nicht innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQhäufig und HQ100.

Für den Planungsbereich ist der Hochwasserschutz für ein Ereignis auf Grundlage des HQ100, also einem hundertjährigen Hochwasserereignis der Donau sichergestellt.

Der Geltungsbereich liegt jedoch nahezu vollständig innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Der Wasserspiegel liegt dann bei ca. 345,00 m ü. NN. wodurch die Wassertiefe bis zu 2,00 m beträgt. Im Ergebnis lässt sich der Standort für derartige Hochwasserereignisse nicht schützen.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Ebene ohne großflächige Senken oder Mulden. Angaben zum Grundwasserstand können nicht gegeben werden. Aufgrund von Bauleitplanungen in räumlicher Nähe kann jedoch von einem mittleren Grundwasserstand von ca. 339 m ausgegangen werden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine belastbare Einschätzung, ob die Tiefgeschosse im Grundwasserschwankungsbereich liegen und damit fachgerecht gegen drückendes Wasser gesichert werden sollten, kann nicht getroffen werden.

Großflächig auftretende Überschwemmungen wie hier an der Donau verursachen in bebauten Gebieten in der Regel große Sachschäden. Für Menschenleben besteht bei solchen Ereignissen abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in sichere Aufenthaltsräume (meist Obergeschosse) auszuweichen oder Betroffene zu evakuieren. Meist sind die betroffenen Gebiete jedoch für Tage überschwemmt.

Da das Vorhaben nur bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) überschwemmt wird, gehen keine natürlichen Retentionsräume verloren. Etwaige Hochwasserschutzanlagen befinden sich entlang der Donau, jedoch nicht im Geltungsbereich oder in dessen unmittelbaren Umgebung. Eine Behinderung dieser findet durch das Vorhaben nicht statt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers kann am Standort selbst erfolgen; hierbei stehen ausreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

Im Falle eines Hochwassers ist durch den genannten Wasserspiegel von 345,00 m ü. NN. mit eindringendem Wasser bis zum Erdgeschoss zu rechnen. Die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen im Hochwasserrisikogebiet der Donau ist nur mehr eingeschränkt zulässig (§ 78c Abs. 2 WHG). Wegen der Nähe zum Wasserschutzgebiet und der Lage im Karstgebiet sollten andere weniger wassergefährdende Energieträger gewählt werden.

Innerhalb des Baugebietes befindet sich wenig kritische Infrastruktur. Die meisten Trafostationen wurden außerhalb der Gefahrenflächen positioniert. Weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen, Betriebe mit Gefahrstoffen, Institutionen oder Kultureinrichtungen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches und sind nicht betroffen.

#### **Abschließend kann folgendes beurteilt werden:**

Durch die oben genannten Erkenntnisse beim vorliegenden Vorhaben und durch die im Bebauungsplan getätigten Festsetzungen und Hinweise, kann eine Bebauung des Planungsgebietes entsprechend des Entwurfs durchgeführt werden.

Die Aussagen zum Hochwasserschutz in der Planung werden im Ergebnis an die Anforderungen der Handlungsempfehlung des WWA, „Hochwasserschutz in der Bauleitplanung“ angeglichen und die Festsetzungen durch Text, die Hinweise sowie die Aussagen in der Begründung entsprechend geändert bzw. umformuliert.

## **2. Altlasten**

Die Aussagen in der Begründung werden auf die bestehende Altlastensituation aktualisiert

Dabei ist folgendes zu beachten. Die Flächen, die durch die Altlastenfläche tangiert werden und bisher im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen wurden, werden großteils zurückgenommen. Dennoch wird auf den verbleibenden Flächen (Flächen des Fuhrunternehmens) bei der Aufstellung eines konkreten Bebauungsplanes und der damit verbundenen Schaffung von Baurecht weitere Untersuchungen und ggf. Nutzungseinschränkungen oder Nutzungsausschlüsse bei der Bebauung sowie boden- und altlastenbezogene Pflichten notwendig. Dies ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht notwendig. Die weiteren Hinweise ergehen zur Kenntnis und werden mit den bisherigen Aussagen in der Begründung abgeglichen und ggf. ergänzt oder angepasst.

Das Wasserwirtschaftsamt Landshut erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**Verteiler:**

- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Wasserwirtschaftsamt Landshut, Seligenthaler Straße 12, 84034 Landshut
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.7 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D  
01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Amt für Digitalisierung, Breitband und  
Vermessung**

Beschluss-Nr. 124

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 19 Dagegen: 0**

**Sachverhalt 2. Gremium:**

Mit Schreiben/E-Mail vom 21.04.2020 wurde vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

bzgl. der o.g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des ADBV Abensberg keine Einwendungen und Bedenken.

Da in dem Planungsgebiet ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt wird, ist zur Festsetzung der Umfangsgrenzen eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Planungsbüro und dem ADBV Abensberg erforderlich.

Schritt 1: Abgabe der Koordinatenwerte der Umfangsgrenzen (Planung) im UTM-System durch Komplan an das ADBV Abensberg.

Schritt 2: Überprüfung der Umfangsgrenzen (bestehende Punkte; neue Punkte) durch das ADBV Abensberg vor Ort.

Schritt 3: Mitteilung etwaiger Koordinatenänderungen durch das ADBV Abensberg an Komplan.

Danach dürfen die Koordinatenwerte der Umfangsgrenzen nicht mehr geändert werden.

Mit freundlichen Grüßen"

**Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Ausführungen der Fachstelle werden zur Kenntnis genommen und an das Planungsbüro Komplan mit der Bitte der Übermittlung der Koordinatenwerte an das ADBV Abensberg (Schritt 1) weitergegeben. Diese wurden zwischenzeitlich bereits an das ADBV übermittelt. Das Planungsbüro steht diesbezüglich mit dem ADBV in Kontakt.

Bezüglich der Schritte 2 und 3 ist derzeit von der Stadt Kelheim nichts weiteres veranlasst. Die Stadt Kelheim wird dann zu gegebener Zeit die weitere Bearbeitung des Umlegungsverfahrens beginnen.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**Verteiler:**

-Stadt Kelheim

- Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2

- Planen und Bauen, Bautechnik 3.1

-Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27

-Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut

-Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Aventinusplatz 6, 93326 Abensberg

-Akt

**TOP 8.8 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der  
Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D  
01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger  
öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB  
und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im  
Raum Kelheim**

Beschluss-Nr. 125

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 19 Dagegen: 0**

**Sachverhalt 2. Gremium:**

Mit Schreiben/E-Mail vom 11.05.2020 wurde vom Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Hauptsammlers eine Versickerung des Regenwassers möglich. Für das restliche Baugebiet ist eine Baugrunduntersuchung bereits beauftragt. Vorbehaltlich dieser Untersuchung wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung im sog. kleinen Mischsystem erfolgen kann.

- Erlaubt wäre dann das Einleiten von häuslichem Schmutzwasser und anfallendem Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen
- Das anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke müsste über geeignete „Versickerungsanlagen“ versickert werden. Nur ein Notüberlauf dürfte an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossen werden.“

**Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass vorbehaltlich der beauftragten Baugrunduntersuchung von einer gesicherten Entwässerung im Rahmen eines sog. kleinen Mischsystems ausgegangen werden kann.

Dies wird durch die Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut so bestätigt.

Die Fachstelle wird gebeten, die weitere Entwässerungsplanung regelmäßig mit der Fachstelle Wasserwirtschaftsamt Landshut abzustimmen.

Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**Verteiler:**

- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raum Kelheim, Altmühlstraße 7, 93309 Kelheim
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

<p><b>TOP 8.9 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB); Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01); Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB; Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abensberg</b></p> <p style="text-align: center;">Beschluss-Nr. 126</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Entscheidungsergebnis:</u></b> <b>Dafür: 19 Dagegen: 0</b></p>
---

**Sachverhalt 2. Gremium:**

Mit Schreiben/E-Mail vom 26.05.2020 wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

„Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.

Das AELF Abensberg erhebt keine Einwände, weist jedoch darauf hin, dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die wohnliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden darf. Zudem sind Lärm- und Geruchsemissionen aus der guten landwirtschaftlichen Praxis zu tolerieren.“

**Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Fachstelle wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Fachstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass sie keine Einwände gegen die Planung erhebt.

Bezüglich des Hinweises auf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, sowie davon ausgehender Emissionen wird ausgeführt, dass im Bebauungs- und Grünordnungsplan unter den „Hinweisen durch Text“ Nr. 13, bereits ausreichende Aussagen und Hinweise für die zukünftigen Bauherren diesbezüglich enthalten sind. Aus diesem Grund ist bezüglich dieses Belanges nichts weiteres mehr veranlasst.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**Verteiler:**

- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg, Adolf-Kolping-Platz 1, 93326 Abensberg
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.10 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01);  
Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB;  
Stellungnahme der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert)**

Beschluss-Nr. 127

**Entscheidungsergebnis:**

**Dafür: 19 Dagegen: 0**

**Sachverhalt 2. Gremium:**

Mit Schreiben vom 28.05.2020 und vom 15.06.2020 wurden von der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) zur Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung D 01) folgende Stellungnahme abgegeben:

Schreiben vom 28.05.2020:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir sind Eigentümer der Flurnummern 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer.

Hiermit erheben wir Einwände gegen die Planung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 88 „Röte-Erweiterung“. Die Planungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Röte-Erweiterung“ haben auch Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Röte-Erweiterung D 01“ für unsere Grundstücke.

Falls Sie hier noch nähere Details benötigen, so werden wir diese nachreichen bzw. stehen gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung. Herr Schnell hatte uns bei der Einsicht vor Ort zugesagt, dass wir wg. Einholung weiterer Informationen auch nach dem 29.05.2020 noch etwas vorbringen können.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen“

Schreiben vom 15.06.2020:

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie wir Ihnen bereits mit unserem Schreiben vom 28.05.2020 mitgeteilt haben, erheben wir Einwände gegen o. g. Planungen.

Wie Herr Schnell uns bei der Einsicht in die Unterlagen der o. g. Planung mitgeteilt hat, hat das Landratsamt bei der Planung des Bebauungsplanes Nr. 88 „Röte-Erweiterung“ die Stadt Kelheim aufgefordert, auch den Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 27 anzupassen. Durch diese geforderte Anpassung des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 27 sind auch unsere Grundstücke 461 und 477 Gemarkung Kelheimwinzer betroffen. Wir sehen hier also eine direkte Betroffenheit unsererseits auch durch den Bebauungsplan Nr. 88 Röte-Erweiterung auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplans Deckblatt Nr. 27.

Die dreigeschossige Bebauung im westlichen Bereich des Bebauungsplans sowie die nicht berücksichtigte Erschließung der geplanten Wohnbebauung aus der Fortschreibung des Flächennutzungsplans beeinträchtigt die Entwicklungsmöglichkeiten für unsere Grundstücke.

Laut der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Nr. 27 ist auf unseren Grundstücken ein Grünstreifen, eine Straße sowie Wohnbebauung (WA-allgemeines Wohngebiet) geplant. Wir halten hier eine Straße für nicht erforderlich bzw. uns ist nicht ganz klar für was diese gebraucht wird und wir sind auch nicht mit einer Straße und Grünstreifen auf unseren Grundstücken einverstanden.

Uns ist auch nicht klar, wie auf unseren Grundstücken eine Wohnbebauung aussehen soll. Hier wäre maximal eine Wohnbebauung für den Eigenbedarf, gewerbliche Nutzung bzw. eine landwirtschaftliche Nutzung möglich, da es sich hier bekanntlich um eine aufgefüllte Altlastenfläche handelt. Wie wäre dann auf Grund der Auffüllung mit Altlasten eine Erschließung (Kanal usw.) geplant? Wie soll diese bei einem aufgefüllten Grundstück aussehen?

Laut Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Rupp gibt es auf unserem Grundstück keine Aussage über die Möglichkeit einer höherwertigen Nutzung über Park- und Freizeitanlagen hinaus. Eine Aussage über eine höherwertige Nutzung wäre aber erforderlich bei der angedachten Nutzung als WA. Eine Ausweisung als WA unserer Flächen ist durch den Untersuchungsbericht somit nicht gedeckt und unseres Erachtens somit auch nicht möglich. Laut o. g. Untersuchungsbericht müsste bei Eingriffen in den Boden der anfallende Aushub als Abfall entsorgt werden bzw. bei jeglichen Eingriffen in den Boden eine begleitende Grundwasseruntersuchung durchgeführt werden. Wer würde hier die Kosten übernehmen?

Im Übrigen ist zu beachten, dass nur für unsere Grundstücke als aufgefüllte Flächen (Teil der Altlastenflächen KEH 4.7) in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans u. a. eine Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) angedacht ist.

Für praktisch alle restlichen Flächen der Altlastenfläche 4.7 ist eine Sondernutzung geplant. Wieso nehmen unsere Flächen hier anscheinend eine Sonderstellung ein? Unseres Erachtens kann die Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht ausschließlich für einen Teilbereich der aufgefüllten Fläche (Altlastenverdachtsfläche 4.7) passieren, sondern muss für das gesamte Gebiet der Altlastenverdachtsfläche 4.7 erfolgen. Die restlichen Flächen können hier bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nicht ausgeklammert werden.

Aus dem Flächennutzungsplan muss außerdem ersichtlich sein, welches Ziel die Gemeinde mit Ihrer Planung hat (z. B. Sondergebiet ohne konkrete Zweckbestimmung ist nicht erlaubt).

Was mit dem Grundstück der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) (Flurnummer 458) als das uns östlich anliegende Grundstück – geplant ist, wollte uns Herr Schnell nicht sagen. Auch hierüber müsste es Aussagen uns gegenüber geben, damit wir die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ausreichend beurteilen können. Derzeit ist dort der Gewerbebetrieb Rappl angesiedelt und aus diesem Grund ist dies unseres Erachtens bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch so zu berücksichtigen.

Anscheinend ist geplant, die nicht aufgefüllten Grundstücke (Flurnummern 277 - 281) bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nördlich unserer Grundstücke über unser Grundstück zu erschließen. Herr Schnell wollte bzw. konnte uns hierüber jedoch keine näheren Aussagen erteilen. Er war erst der Ansicht, es würde sich hier um den Nordpfeil handeln. Es müssten aber diese Grundstücke mit geplanter Wohnbebauung auch über die Flächen „Röte-Erweiterung“ des Bebauungsplans Nr. 88 mit erschlossen werden. Hier wäre auch interessant, wie der rückwärtige Bereich der Flurnummer 458 (derzeit Lagerplatz des Gewerbebetriebs Rappl erschlossen werden soll. Falls hier zusätzliche Wohnbebauung angedacht ist, dann hat die Erschließung auch hier über das bereits geplante Straßennetz des Bebauungsplans „Röte-Erweiterung“ (bzw. über das Grundstück der Fam. (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) selbst) zu erfolgen und nicht abgetrennt davon was ja auch für die Flurnummern 277-281 gelten soll.

Eine Nutzung als Gewerbefläche bzw. landwirtschaftliche Nutzung muss für unsere Fläche möglich bleiben, da es für die Fläche für eine Möglichkeit der Wohnnutzung keine Aussage gibt und diese auch auf Grund der Bodenverhältnisse wie angedacht nicht sinnvoll bzw. bezahlbar erscheint.

Wir befürchten, dass unsere Fläche letztendlich nur als Puffer- und Grünstreifen bzw. Erschließungsfläche für die derzeit vorhandenen Planungen zur Wohnbebauung erhalten muss. Damit sind wir nicht einverstanden. Wir haben insgesamt Zweifel, dass die derzeitigen Planungen die Entwicklungsmöglichkeiten und Nutzung unserer Grundstücke sehr einschränkt.

Mit freundlichen Grüßen“

**Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Von den Ausführungen wird Kenntnis genommen.

Zur Stellungnahme der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wird von der Stadt Kelheim wie folgt Stellung genommen:

Die Einwendungen und Aussagen der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Kelheim stellt zur Betroffenheit der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) durch die Änderung des Bauungs- und Grünordnungsplans Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, fest, dass hier keinerlei direkte Betroffenheit durch das Bebauungsplanverfahren vorliegt, da sich die Grundstücke FINrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) nicht im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes befinden und auch nicht direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzen. Es ist lediglich eine indirekte Betroffenheit, durch die mit der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes verbundene Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch Deckblatt Nr. 27 festzustellen.

Die Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wünscht als Fazit ihrer ausführlichen Sachverhaltsschilderung, dass ihre Grundstücke FINrn. 461 und 477 durch die beiden Bauleitplanverfahren unangetastet und in ihrer derzeitigen bauplanungsrechtlichen Nutzbarkeit unverändert bleiben.

Diesem Wunsch der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) wird von Seiten der Stadt Kelheim uneingeschränkt Rechnung getragen. Die Grundstücke werden im Flächennutzungsplan, Deckblatt Nr. 27, nicht wie angedacht als Flächen für ein allgemeines Wohngebiet und als Grünflächen dargestellt, sondern sie werden aus dem Änderungsbereich der Flächennutzungsplanfortschreibung herausgenommen (Änderung des Geltungsbereichs) und bleiben, unverändert zum genehmigten Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim, weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Somit bleiben die beiden Grundstücke FINrn 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) bauplanungsrechtlich unangetastet. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist somit bauplanungsrechtlich auch für die Zukunft weiterhin möglich.

Ergänzend ist hierzu auszuführen, dass bezüglich des bauplanungsrechtlichen Regelungscharakters des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes festzustellen ist, dass der vorbereitende Bauleitplan lediglich ein Verwaltungsinternum darstellt, der keine Außenwirkung in der Form erzeugt, dass sich daraus konkrete Baurechte oder Nutzungsrechte ergeben. Weiterhin ist es auch nicht erforderlich, in einem Flächennutzungs- und Landschaftsplan konkrete Aussagen über ein Maß der baulichen Nutzung oder über konkrete Erschließungsplanungen zu treffen. Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Durch die Herausnahme der Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) aus dem Geltungsbereich der Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und die damit unverändert belassene bauplanungsrechtliche Darstellung der Grundstücke FINrn.

461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kelheim ergeben sich durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 88 „Röte-Erweiterung“, Deckblatt Nr. 01, auch keine indirekten Auswirkungen mehr für die Grundstücke Fl.Nrn. 461 und 477 der Gemarkung Kelheimwinzer der Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert).

Die Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert) erhält einen Abdruck des Beschlusses.

**Verteiler:**

- Stadt Kelheim
  - Planen und Bauen, Bauverwaltung 3.2
  - Planen und Bauen, Bautechnik 3.1
- Flächennutzungs- und Landschaftsplan, Deckblatt Nr. 27
- Fa. KOMPLAN, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Familie (Name aus Datenschutzgründen anonymisiert)
- Akt

Sachbearbeiter: Schnell, Markus

**TOP 8.11 Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);  
Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim durch das Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, D 01)  
Billigung für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beschluss-Nr. 128**

**Entscheidungsergebnis:  
Dafür: 19 Dagegen: 0**

**Sachverhalt 2. Gremium:**

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) ist aufgrund der in der Sitzung des Bauausschusses vom 10.08.2020 vorberatenen und der in der Stadtratssitzung am 31.08.2020 abgeschlossenen Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Beteiligung der Behörden) nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB zu ergänzen.

Insbesondere ist hier die Ergänzung der Festsetzungen zum Hochwasserschutz und zu den Altlasten, die Ergänzung der Aussagen zur Landesplanung, sowie die Änderung des Geltungsbereiches der Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (Entnahme der Flächen Fl.Nr. 462, Fl.Nr. 461 und Fl.Nr. 477 der Gemarkung Kelheimwinzer) zu erwähnen.

Anschließend ist der überarbeitete Entwurf II des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut einzuholen.

### **Auf Vorschlag des Bauausschusses fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Vom Ergebnis der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wird Kenntnis genommen.

Der Entwurf II des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) vom 29.04.2019 i. d. F. vom 31.08.2020 wird mit den beschlossenen Änderungen und Ergänzungen entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates vom 31.08.2020, für die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB gebilligt.

Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes der Stadt Kelheim, Deckblatt Nr. 27 (Röte-Erweiterung, Deckblatt Nr. 01) und die Begründung einschließlich Umweltbericht sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut von der Auslegung zu benachrichtigen und die erforderlichen Stellungnahmen einzuholen.

### **Verteiler:**

- Planen und Bauen 3.2
- Planen und Bauen 3.1
- Landratsamt –Baugenehmigungsbehörde-
- Fa. KomPlan, Leukstraße 3, 84028 Landshut
- Akt FLNPL, Deckblatt Nr. 27
- Akt

### **Verschiedenes öffentliche Sitzung:**

Erster Bürgermeister Christian Schweiger informierte das Stadtratsgremium über die Terminvorschläge für die Besichtigung des Archäologischen Museums. Er teilte dazu ebenfalls mit, dass die Terminvorschläge vom Vorzimmer nochmals per E-Mail an den Stadtrat versandt werden.

Stadträtin Maria Meixner stellte eine Anfrage, wie es im neuen Kindergartenjahr, das nächste Woche ja bereits startet, mit den Kindergartenplätzen weitergeht und ob es auch eine Containerlösung gibt. Dazu teilte erster Bürgermeister Christian Schweiger mit, dass es eine relativ schnelle Lösung im alten Kindergarten Kelheimwinzer geben wird. Dafür werden seitens der Stadt Kelheim rd. 50.000,-- € für die Ertüchtigung ausgegeben. Weiterhin informierte der Bürgermeister darüber, dass im Kindergarten Heilig Kreuz in Affecking nunmehr doch wieder alle Gruppen zur Verfügung gestellt werden können, der personelle Engpass konnte behoben werden. Eine Containerlösung wird es wegen des zeitlichen Vorlaufes aber erst ab dem nächsten Kindergartenjahr geben können. Der Neubau eines weiteren (zusätzlichen) Kindergartens wird parallel zu den vorgenannten Maßnahmen vorangetrieben.

Auf die Nachfrage von Stadträtin Maria Meixner, ob Kinder trotz dieser Maßnahmen auf der Warteliste überbleiben, beantwortete erster Bürgermeister Christian Schweiger mit ja, es werden welche überbleiben.

Stadtrat Stephan Schweiger wollte wissen, ob es bereits eine Terminierung für die Ortssprecherwahlen gibt. Geschäftsleiter Sinzenhauser teilte dazu mit, dass diese noch nicht terminiert wurden. Vom Ortsteil Staubing liegen die notwendigen Unterschriften bereits vor. Hier erfolgt zeitnah eine Terminierung. Beim Ortsteil Kapfelberg läuft derzeit noch die Auslegung der Unterschriftenliste. Sobald die notwendigen Unterschriften für die Einberufung einer Ortsversammlung vorliegen, wird auch hier eine Ortsversammlung mit Ortssprecherwahl anberaumt.

Weiterhin wollte Stadtrat Schweiger den Sachstand für die Eingemeindung der Klosterthalstraße in Stausacker wissen. Dazu teilte Geschäftsleiter Sinzenhauser mit, dass noch einige Vorarbeiten für die Regierung von Niederbayern geleistet werden mussten und noch müssen. Insbesondere müssen alle einzelnen betroffenen Flurnummern der Grundstücke, die eingemeindet werden sollen, festgestellt und aufgelistet werden. Dies war nur mit Hilfe der Bayerischen Staatsforsten möglich. Weiterhin wurde im Anhörungsverfahren darauf hingewiesen, dass es bei der Gesamtfläche, die eingemeindet werden soll, zu „Zerschneidungen“ von mehreren Grundstücken kommt, wodurch dann eine eigene Vermessung dieser Grundstücke erfolgen müsste. Alternativ, so wurde darauf hingewiesen, könnte aber die einzugemeindende Fläche vergrößert werden, damit es nicht zu solchen „Zerschneidungen“ kommt. Auch die Bayerischen Staatsforsten würden eine Ausweitung der Gesamtfläche, die eingemeindet werden soll, begrüßen. Dieses Verfahren wird derzeit vorangetrieben.

Die Sprecherin der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen, Frau Stadträtin Christiane Lettow-Berger, fragte an, wie es mit dem Bau der Turnhalle an der Grundschule Hohenpfafl weitergeht. Dazu antwortete Stadtbaumeister Andreas Schmid, dass eine Fertigstellung in etwa November 2020 erfolgen wird. Weiterhin fragte Stadträtin Christiane Lettow-Berger nach, wann das „Rauchhaus“ fertig wird. Stadtbaumeister Andreas Schmid informierte, dass dies in etwa Ende dieses Jahres sein wird.

Weiterhin wurde noch über das Schreiben (Fragen) der Stadtratsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen bezüglich der weiteren Vorgehensweise bei der Schülerbeförderung im Hinblick auf die Corona-Pandemie und das Antwortschreiben der Stadt Kelheim informiert.

Mit Dank für die rege Mitarbeit schloss Erster Bürgermeister Christian Schweiger um 21:05 Uhr die 9. Sitzung des Stadtrates.

Schweiger  
Erster Bürgermeister

Sinzenhauser  
Protokollführung