

# SITZUNG

**Gremium:** Marktgemeinderat  
Markt Bad Abbach

**Sitzungstag:** Dienstag, 11.07.2017

**Sitzungsbeginn/-  
ende** 19:00 Uhr / 22:26 Uhr

**Sitzungsort:** Sitzungssaal des Rathauses Bad Abbach

## Anwesend:

### **1. Bürgermeister**

Wachs, Ludwig

Vorsitzender

### **Marktgemeinderatsmitglieder**

Bartl, Hildegard

Baumeister, Anika

Diermeier, Andreas

Englmann, Anton

Gassner, Ernst

Geitner, Josef

Grünwald, Bettina

Hackelsperger, Ferdinand

Hanika, Christian

Hofmeister, Josef

Dr. Mathies, Bernd

Obermüller, Konrad

Schelkshorn, Josef

Schelkshorn, Ralf

Schmuck, Ruth

Schneider, Siegfried

Seidl-Schulz, Hermann

Wagner, Erich

Wasöhr, Sieglinde

Weinzierl, Gerhard

### **Ortssprecher**

Blabl, Walter

Feichtmeier, Reinhold

### **Schriftführer**

Brunner, Georg

**Nicht anwesend:**

**Marktgemeinderatsmitglieder**

Bürckstümmer, Elfriede

entschuldigt

Kefer, Maximilian

entschuldigt

Meier, Josef

entschuldigt

Meny, Reinhold

entschuldigt

## **T a g e s o r d n u n g :**

### **Öffentlicher Teil**

Begrüßung

1. Vorstellung eines Bebauungskonzeptes für "Betreutes Wohnen" im "Kurgebiet SO II"
2. Neubau Feuerwehrgerätehaus Oberndorf;  
hier: Vorstellung der Planung
3. Entwässerung des Außenbereiches des Kinderhauses "Arche Noah"
4. Treffpunkt Lengfeld im Bereich des Kindergartens "St. Maria";  
hier: Antrag der Vereinsgemeinschaft auf Erneuerung der Überdachung
5. Sanierung des Leichenhauses und Errichtung einer Toilette am Alten Friedhof;  
hier: Antrag der Kath. Kirchenstiftung Bad Abbach
6. Verschiedenes

## **Öffentlicher Teil**

### **Begrüßung**

Erster Bürgermeister Ludwig Wachs eröffnet und leitet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung form- und fristgerecht ergangen ist. Weiterhin wird festgestellt, dass das Gremium beschlussfähig ist.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung erweitert werden sollte.

### **Antrag zur Geschäftsordnung:**

Aus dem Gremium wird beantragt, dass der Antrag der ..... auf Überlassung eines Grundstückes zur Errichtung eines ..... öffentlich beraten werden soll. Begründet sei dies dadurch, dass sich dies auf den Bebauungsplan „Hennenschweif“ auswirken würde.

Hierzu wird entgegnet, dass es sich hier um eine Grundstücksangelegenheit handle, die nichtöffentlich zu behandeln ist.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, den Tagesordnungspunkt „Antrag ..... auf Pachtung einer Teilfläche aus dem gemeindlichen Grundstück Flur-Nr. ...., Gemarkung Bad Abbach“ in der öffentlichen Sitzung zu behandeln.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	14

**Beschlusnummer: 681**

Aufgrund des Abstimmungsergebnisses wird der Tagesordnungspunkt somit in der nichtöffentlichen Sitzung behandelt.

**TOP 1****Vorstellung eines Bebauungskonzeptes für "Betreutes Wohnen" im "Kurgebiet SO II"****Sachverhalt:**

Die Fa. .... beabsichtigt, auf dem Grundstück Flur-Nr. ...., Gemarkung Bad Abbach, eine Anlage für „Betreutes Wohnen“ zu errichten.

Das Grundstück wurde seinerzeit vom Markt an die Fa. .... verkauft.

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan sind auf dem Grundstück nur kurdienliche Einrichtungen zulässig. Insoweit widerspricht das geplante Vorhaben von der Art der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Deshalb wäre hierfür ein Änderungsverfahren unumgänglich.

Des Weiteren ist durch den Investor eine überwiegend 4-geschossige Bebauung mit Flachdach geplant, welche im Bebauungsplan (III + D mit Satteldach) ebenfalls nicht vorgesehen ist.

Zur Arrondierung und Verwirklichung des Objektes sollen gemeindliche (öffentliche) Flächen aus dem Grundstück Flur-Nr. ...., Gemarkung Bad Abbach, hinzuerworben werden.

Das Konzept wird dem Gremium von Herrn ..... von der Fa. .... und Herrn ..... vom Büro ..... ausführlich vorgestellt:

- Der bestehende Bebauungsplan „Kurgebiet SO II“ datiert vom 04.11.1992 und ist somit 25 Jahre alt.
- Folgende Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sind enthalten:
  - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
  - Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2
  - Drei Vollgeschosse mit Satteldach
- Zulässig von der Art der baulichen Nutzung sind:
  - Ökumenisches Seelsorgezentrum, Praxen, Hotels, Sanatorien, Kliniken, Schank- und Speisewirtschaften, Läden, Tiefgarage und Parkhaus
- Grundstückszuschnitt soll optimiert werden.
- Planungsziel 1:  
Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes zu betreutem Wohnen / Service Apartments und Anpassung der GRZ / GFZ, Zentralgebäude mit 4 Geschossen.
- Planungsziel 2:
  - Zukauf des Gemeindegrundstücks zur Arrondierung
  - Fläche A - Eigentümer ..... mit 6.553 m<sup>2</sup>
  - Fläche B - Eigentümer ..... 4.880 m<sup>2</sup>

- Folgende Parameter sollen optimiert werden:
  - Anbindung an die Kaiser-Therme
  - Verbindung zur Ortsmitte
  - Zentralgebäude und offene Bebauung
  - Zufahrt zum Hof und der Tiefgarage von der Südseite
  - Erschließungsspanne mit Anbindung an die Kurallee
  
- Folgende Aspekte sprechen für das Projekt:
  - Betreutes Wohnen mit ca. 120 Zimmern für ca. 200 Bewohner auf höchstem Niveau für aktive Senioren, integriert in die Natur.
  - Durch Eigenbetrieb wird die Qualität auf Dauer gesichert.
  - Abdeckung des lokal steigenden Bedarfs nach Pflegeimmobilien und Pflegedienstleistungen.
  - Versorgung der schwer pflegebedürftigen Senioren im stationären Bereich.
  - Versorgung der Senioren im Rahmen der Einrichtung durch eigenen Pflegedienst, der sich im Haus befindet.
  - Schaffung von neuen Arbeitsplätzen - grobe Übersicht veranschaulicht in der nachstehenden Tabelle.
  - Einrichtung soll ein Ort der Begegnung, der sozialen, kulturellen und religiösen Erfahrungen und Erlebnisse sein - es werden verschiedene Veranstaltungen, Feste und Ausflüge -auch für die örtliche Allgemeinheit- organisiert.
  - Nutzung der ärztlichen und therapeutischen Einrichtungen, welche Bad Abbach anbietet.
  - Errichtung von ca. 10 hotelähnlichen Zimmern, welche Angehörige und Gäste nutzen können.
  - Nutzung der kulturellen Veranstaltungen im Kurpark, hierzu Zusammenarbeit und z.B. Informationen über Veranstaltungen bei Kaffeenachmittagen, Newslettern und Vorträgen.
  - Restaurant und andere Dienstleistungen auch für Gäste der Kaiser-Therme – führt zu einer breiteren Nutzung der Therme, des Kurparks und der Umgebung.
  - Zusammenarbeit mit der Therme, Nutzung der angebotenen Einrichtungen in der Therme.

- Arbeitsplätze – Einschätzung

Pflegebereich - stationäre Pflege + ambulanter Pflegedienst (Pflegefach- oder Hilfskräfte, PDL, Verwaltung)	ca. 15-20
Therapiebereich (Physiotherapie, Alltagsbegleiter, Sozialpädagoge usw.)	ca. 5-10
Küchenpersonal, Restaurant und Rezeption	ca. 10
Hausmeister, Garten- und Reinigungsservice	ca. 10
<b><u>Insgesamt</u></b>	<b><u>ca. 40-50</u></b>

In der Diskussion wird Folgendes erörtert:

- Betreutes Wohnen wurde bereits im „Heidfeld“ angeboten und ist nach kurzer Zeit gescheitert. Folge der Umnutzung war, dass dann die erforderlichen Stellplätze zusätzlich neu geschaffen werden mussten.

- Betreutes Wohnen sei zur Hotelnutzung gleichwertig zu sehen und der Bedarf nach entsprechenden Einrichtungen werde in Zukunft immer mehr steigen. Bad Abbach sei durch die Wiedervereinigung und die aus diesem Grunde ausbleibenden Investitionen im Kurbereich nicht mehr der Kurort im klassischen Sinne.
- Falls die Nutzung „Betreutes Wohnen“ zugelassen werden sollte, werde dies im Bebauungsplan und in einem entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrag auch geregelt. Hier sind evtl. spätere Nutzungsänderungen zu berücksichtigen (Stellplätze).
- Für den Bereich nördlich der Kurallee solle ein Gesamtkonzept erstellt werden. Es wird auf eine formlose Anfrage hinsichtlich der Errichtung von Bungalows östlich der Kaiser-Therme verwiesen, die nicht weiterverfolgt worden ist.
- Das Gremium wird darüber informiert, dass der Bezirk Niederbayern bei den Gesprächen zur Bebauungsplanänderung südlich der Kurallee dem Markt Bad Abbach nahegelegt habe, im nördlichen Bereich keine Bebauungsplanänderungen anzustreben.
- Bevor weitere Entscheidungen getroffen werden können, sollten erst Sondierungsgespräche mit dem Bezirk Niederbayern, der Regierung von Niederbayern und dem Landratsamt Kelheim geführt werden. Die Ergebnisse sollten dann im Gremium diskutiert werden.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat steht dem vorgestellten Baukonzept für „Betreutes Wohnen“ grundsätzlich positiv gegenüber.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Vorgespräche mit den Fachstellen zu führen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	19
Nein-Stimmen:	2

**Beschlusnummer: 682**

<b>TOP 2</b> <b>Neubau Feuerwehrgerätehaus Oberndorf;</b> <b>hier: Vorstellung der Planung</b>
--

### **Sachverhalt:**

Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Oberndorf liegt nun die endgültig ausgearbeitete Entwurfsfassung vor.

Die Planung wurde mit der Freiwilligen Feuerwehr Oberndorf, der Regierung von Niederbayern, Herrn Kreisbrandrat Nikolaus Höfler und dem Landratsamt Kelheim abgestimmt. Für das Feuerwehrgerätehaus werden von Seiten des Freistaates Bayern zwei Stellplätze mit jeweils 55.000,00 € (Zuschuss also insgesamt 110.000,00 €) gefördert.

Die Planung wird dem Gremium vom Architekturbüro ..... aufgezeigt und zusammen mit den Kosten erläutert:

- Die Baukosten belaufen sich lt. Kostenschätzung auf ca. 924.491,96 € brutto.
- Der Baukörper wird mit einem Satteldach und einer Dachneigung von ca. 25° errichtet.
- Das Gebäude wird in zweigeschossiger Bauweise ohne Unterkellerung ausgeführt.
- Die Gebäudestellung berücksichtigt die Problematik der Abstandsflächen.
- Es werden zwei Stellplätze errichtet.

In der Diskussion wird Folgendes angesprochen:

- Es wird angemerkt, dass die Finanzierung durch die Sanierung der Schulen und des Kurhauses schwierig werden wird.
- Es werden Vergleiche mit Feuerwehrgerätehäusern im näheren Umkreis angestellt. Die anderen Gerätehäuser hätten nur einen Stellplatz und sind schon aus diesem Grunde nicht vergleichbar.
- Die hohen Kosten sind zum großen Teil den zwei Stellplätzen geschuldet. Als Kostenvergleich sei hier das Feuerwehrgerätehaus Lengfeld heranzuziehen, da hier ebenfalls zwei Stellplätze geschaffen worden sind.
- In der Finanzausschuss-Sitzung am 03.08.2017 soll die Finanzierung der anstehenden Projekte, wie das Feuerwehrgerätehaus Oberndorf, diskutiert werden.
- Es soll eine Kostenreduzierung durch Eigenleistungen der Feuerwehr geprüft werden, wobei die Problematik der Gewährleistung beachtet werden muss.
- Die Kosten wurden aufgrund der Verhältnisse im Jahr 2015 ermittelt. Die Baukosten müssten daher auf die aktuellen Verhältnisse angepasst werden.
- In den Baukosten seien keine Ansätze für Bodenverbesserungen, Bodenuntersuchungen und die Erschließung enthalten. Man müsse daher -wie beim Feuerwehrgerätehaus Lengfeld- von Baukosten von ca. 1,3 Mio. € ausgehen.



**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat billigt die vorgestellte Planung. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte bis zur Genehmigungsplanung und Zuschussbeantragung in die Wege zu leiten bzw. durchzuführen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	1

**Beschlusnummer: 683**

**TOP 3**  
**Entwässerung des Außenbereiches des Kinderhauses "Arche Noah"**

**Sachverhalt:**

Der Elternbeirat und die Kindergartenleitung haben einen Antrag auf „Trockenlegung“ der Wiese im Außenbereich gestellt, da diese bei starken Regenfällen wegen Pfützenbildung mehrere Tage nicht genutzt werden kann.

Das Gremium wird darüber informiert, dass der Elternbeirat des Kinderhauses lt. Schreiben vom 10.07.2017 sich mit einem Betrag von 5.000,00 € an den Kosten beteiligt.

Nach einem Probeschurf wurde vom Ing.-Büro ..... ein Konzept für die gewünschte „Trockenlegung“ erarbeitet. Das Konzept wird dem Gremium erläutert:

- Abbau des Zaunes
- Zurückschneiden der Büsche
- Oberboden abtragen, seitlich lagern
- Lage der Gräben abstecken
- Planum profilieren
- 1,5 % Gefälle zu den Gräben hin herstellen
- Gräben herstellen
- Sickerstrang herstellen
- DN 150 Rohr mit Sickerpaket aus Flies und Riesel einbringen
- Oberboden auftragen

- Rollrasen einbauen oder ansäen (ohne Rollrasen Ersparnis von ca. 2.500,00 €)
- Zaun wieder schließen
- Die Baukosten betragen lt. Kostenschätzung ca. 20.000,00 € brutto. Die Baumaßnahme soll im August 2017 während der Sommerferien durchgeführt werden.

In der Diskussion wird Folgendes angeführt:

- Im Laufe der Sitzung wurden mehrere Positionen mit Mehrkosten vom Gremium diskutiert und beschlossen. Die vorgesehene Maßnahme solle vom Finanzausschuss behandelt und überprüft werden.
- Das Heckenschneiden und die Entsorgung des Grüngutes könne vom Elternbeirat durchgeführt werden. Im Gegenzug könne man dann durch die dadurch eingesparten Kosten den Rollrasen verlegen.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, die aufgezeigten Maßnahmen durchzuführen. Es handelt sich dabei um außerplanmäßige Ausgaben. Die Zustimmung zu den außerplanmäßigen Ausgaben wird erteilt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	1

**Beschlusnummer: 684**

### **TOP 4**

**Treffpunkt Lengfeld im Bereich des Kindergartens "St. Maria";  
hier: Antrag der Vereinsgemeinschaft auf Erneuerung der Überdachung**

### **Sachverhalt:**

Die Überdachung im Bereich der Außenanlagen des Kindergartens „St. Maria“ ist in die Jahre gekommen. Die teilweise defekte, undichte und spröde Anlage stellt auch optisch wahrlich kein „Highlight“ mehr dar.

Die Vereinsgemeinschaft ist an die Verwaltung herangetreten und bittet den Markt, die Bedachung zu erneuern. Die notwendigen Arbeiten werden in Eigenleistung durchgeführt.

Bei der Fa. .... wurden Preise für diverse Materialien eingeholt, welche dem Gremium vorgestellt werden.

Die entsprechenden Kosten für das Material sind im Haushalt 2017 nicht vorgesehen.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, zum Preis von 8.863,27 € brutto das Material zu beschaffen. Die Arbeiten werden von der Vereinsgemeinschaft Lengfeld durchgeführt. Der außerplanmäßigen Ausgabe wird zugestimmt.

### **Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	1

**Beschlusnummer: 685**

### **TOP 5**

**Sanierung des Leichenhauses und Errichtung einer Toilette am Alten Friedhof;  
hier: Antrag der Kath. Kirchenstiftung Bad Abbach**

### **Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat wird über den Antrag der .....vom 16.06.2017 informiert.

Das Leichenhaus wird im Rahmen des laufenden Unterhalts renoviert.

Für die Errichtung einer Toilette wäre eine Dixi-Toilette denkbar, die angemietet werden könne.

In der Diskussion wird Folgendes ausgeführt:

- Bei der Renovierung des Leichenhauses solle die bestehende Holzwand entfernt werden.
- Es handle sich um eine Aufgabe der Kommune, die umgesetzt werden müsse.
- Die Toilette im Innerort musste aus dem Haushalt 2017 auf Veranlassung des Landratsamtes Kelheim gestrichen werden. Wenn eine Toilette im Friedhof errichtet wird, müsse auch die Toilette im Innerort verwirklicht werden.
- Es sollen Gespräche mit dem ----- hinsichtlich einer Kostenbeteiligung aufgenommen werden.
- Die Problematik der Abwasserbeseitigung wird angesprochen. Hier wird wohl ein Großteil der Kosten entstehen.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, für die Errichtung einer Toilette entsprechende Voruntersuchungen durchzuführen und das Ergebnis mit Kostenschätzung dem Gremium vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Anwesend:	21
Ja-Stimmen:	20
Nein-Stimmen:	1

**Beschlusnummer: 686**

<b>TOP 6</b> <b>Verschiedenes</b>
--------------------------------------

**Kinderbürgerfest**

Das Gremium wird darauf hingewiesen, dass am kommenden Sonntag, den 16.07.2017, im Kurpark das Kinderbürgerfest der Mittelbayerischen Zeitung stattfindet.

**10 Jahre Inselbad**

Anlässlich des 10jährigen Bestehens des Inselbades Bad Abbach wird in Kooperation mit dem Förderverein und dem Pächter des Kioskes am Sonntag, den 27.08.2017, eine Inselbad-Beachparty veranstaltet.

Die Veranstaltung überschneidet sich mit dem Weinfest des CSU-Ortsverbandes. Hierzu wird mitgeteilt, dass der Pächter des Inselbadkioskes an keinem anderen Termin diese Veranstaltung mit durchführen könne.

**Straßennamenänderung „Georg-Elser-Straße“ – Bebauungsplangebiet „Gärtnersiedlung“**

Das Gremium wird über einen Antrag auf Umbenennung der Georg-Elser-Straße im Bebauungsplangebiet „Gärtnersiedlung“ informiert. Herr Elser hat als Einzeltäter einen Bombenanschlag auf Adolf Hitler geplant und der Antragsteller möchte nicht in einer Straße wohnen, die den Namen eines Bombenbauers trägt. Bei einer Bombenexplosion wären auch unschuldige Menschen getötet worden.

Es werden als Alternativen „Hildegard-von-Bingen-Straße“ oder „Sebastian-Kneipp-Straße“ vorgeschlagen.

Von der Verwaltung wird mitgeteilt, dass im Jahre 2017 in Deutschland 23 Straßen und Plätze nach Georg Elser benannt worden seien.

Der Marktgemeinderat spricht sich ohne formellen Beschluss mit 17:4 Stimmen dafür aus, dass der Straßename beibehalten werden solle.

### **Stellungnahme von Herrn ..... in seiner Funktion als ..... hinsichtlich des Antrages auf Grundstücksüberlassung**

Dem Gremium wird mitgeteilt, dass die von der ..... ermittelte Erbpacht in Höhe von 10.000,00 € bis 11.000,00 € jährlich vom Verein nicht bezahlt werden könne.

Daher wurde die Überlassung eines Grundstückes am Gutenbergring beantragt. Das ..... soll auch für andere Nutzungen, wie z.B. VHS oder Mutter-Kind-Gruppen, zur Verfügung gestellt werden.

Aus dem Gremium wird dazu angemerkt, dass sich die Erbpacht nicht auf das Dreifache wie dargestellt erhöht hätte. Im Übrigen müsse man die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Hennenschweif“ überlegen, da dieses Verfahren vor allem wegen der ..... begonnen wurde.

### **Weitere Termine in den nächsten Wochen**

Dem Gremium werden folgende Termine bekanntgegeben:

- Bürgerfest Lengfeld am 15./16.07.2017
- 125jähriges Gründungsfest der FF Saalhaupt vom 28. bis 31.07.2017