

SITZUNG

Gremium: Bau- und Planungsausschuss
Markt Bad Abbach

Sitzungstag: Dienstag, 15.09.2020

**Sitzungsbeginn/-
ende** 18:30 Uhr / 20:40 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Bad Abbach

Anwesend:

Vorsitzender

Grünwald, Benedikt, Dr.

Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Begemann, Friedrich, Dr. med.

Diermeier, Andreas

Kefer, Maximilian

Markheim, Marina, Dr.

Schelkshorn, Josef

Schröppel, Matthias

Seubert, Thomas, Dr. med.

stellv. Ausschussmitglieder

Bartl, Hildegard

Vertretung für Herrn Dr. Georg
Köglmeier

Kilian, Stefan, Dipl.-Soz.päd.

Vertretung für Frau Dr. Marina
Markheim

Schriftführer

Schardt, Anja

Nicht anwesend:

Ausschussmitglieder

Köglmeier, Georg, Dr.

Markheim, Marina, Dr. .

entschuldigt

entschuldigt

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

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Unverbindliche Anfrage
Errichtung von 7 Reihenhäusern mit Pkw-Garagen
Flur-Nr. 1023, Gemarkung Lengfeld
Zur Steinballe 17
3. Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6
 - 3.1. Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Anregungen
 - 3.1.1. Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Stellungnahme eines Anwohners vom 11.08.2020
 - 3.1.2. Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Stellungnahme eines Anwohners vom 30.08.2020
 - 3.1.3. Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim vom 25.08.2020
 - 3.1.4. Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 03.09.2020
 - 3.1.5. Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Stellungnahme der REWAG & Co. KG vom 14.08.2020
 - 3.2. Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 4.-15. Behandlung verschiedener Bauanträge etc.
16. Verschiedenes
 - 16.1. Verschiedenes;
Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Betriebsinhaberwohnung auf der Flur-Nr. 375/37, Gemarkung Lengfeld

- 16.2. Verschiedenes;
Sanierung des Kurhauses - Vergabe der Dachreparaturarbeiten für das
Tanzcafe

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung der Sitzung
--

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald eröffnet und leitet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung form- und fristgerecht ergangen und das Gremium beschlussfähig ist.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

TOP 2 Unverbindliche Anfrage Errichtung von 7 Reihenhäusern mit Pkw-Garagen Flur-Nr. 1023, Gemarkung Lengfeld Zur Steinballe 17
--

Sachverhalt:

Herrmöchte auf dem Grundstück Zur Steinballe 17 in Lengfeld eine Wohnanlage mit 7 Reihenhäusern mit insgesamt 14 Wohneinheiten und Pkw-Garagen errichten. Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 1.421 m² und ist im Bebauungsplan „Steinballe“ in zwei Parzellen aufgeteilt. Die beiden Baufenster haben eine Fläche von je ca. 210 m².

Herr und sein Architekt, Herr, stellen dem Gremium das Vorhaben vor.

Von der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze hintereinander nicht angerechnet werden können. Da die Reihenhäuser teilweise nur Breiten von ca. 5,90 m aufweisen und von dieser Breite auch eine Treppenbreite von ca. 1,00 m abgezogen werden muss, können die notwendigen Stellplätze nebeneinander nicht nachgewiesen werden.

Für das Vorhaben wären pro Reihnhaus 2 Stellplätze und zusätzlich je Einliegerwohnung 1 Stellplatz nachzuweisen, somit gesamt 21 Stellplätze (gemäß Stellplatzsatzung von 1988).

Da die Abweichungen vom Bebauungsplan zu groß wären und nicht mehr über Befreiungen genehmigt werden könnten, müsste der Bebauungsplan für dieses Grundstück geändert werden. Ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes liegt noch nicht vor.

In der Diskussion wird Folgendes erörtert:

- Das Konzept in Holzbauweise wird vorwiegend positiv aufgenommen. Das Gremium ist jedoch skeptisch, ob sich die geplante Architektur in die bereits

bestehende Bebauung einfügt.

- Die Zahl der Wohneinheiten ist etwas zu hoch, eine Reduzierung auf fünf Wohneinheiten wäre wünschenswert.
- Der gültige Stellplatzschlüssel des Marktes Bad Abbach ist zwingend einzuhalten.
- Das Konzept soll aufgrund der vorgebrachten Anregungen angepasst werden.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss befürwortet grundsätzlich die aufgezeigte Entwurfsplanung für das Grundstück Flur-Nr. 1023, Gemarkung Lengfeld. Ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ ist zu stellen, wobei die Befürwortung der Änderung in Aussicht gestellt werden kann.

Die in der Diskussion vorgebrachten Anregungen werden dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Beschlusnummer: 51

TOP 3
Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6

Sachverhalt:

Mit Beschluss Nr. 50 vom 30.06.2020 wurde die vorgestellte Vorentwurfsplanung durch den Marktgemeinderat gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

In der Zeit vom 03.08.2020 bis 04.09.2020 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Gleichzeitig wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

TOP 3.1**Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Anregungen****Sachverhalt:**

Dem Gremium werden alle eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden vollinhaltlich vorgelegt.

Von der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen.

Von folgenden beteiligten Fachstellen gingen **KEINE** Stellungnahmen ein:

- Regionaler Planungsverband
- Staatliches Bauamt Landshut
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Bayerwerk AG
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Regensburg Netz GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- DB Immobilien
- Markt Langquaid
- Gemeinde Thalmassing

Von folgenden beteiligten Fachstellen gingen Stellungnahmen ein:

- Landratsamt Kelheim vom 25.08.2020
- Regierung von Niederbayern vom 05.08.2020
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 03.09.2020
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg vom 31.07.2020
- REWAG & Co. KG vom 14.08.2020
- Bayernets vom 04.08.2020
- Verwaltungsgemeinschaft Saal a. d. Donau / Gemeinde Teugn vom 31.07.2020
- Bayerischer Bauernverband vom 05.08.2020
- Gemeinde Pentling vom 06.08.2020
- Stadt Kelheim vom 07.08.2020
- Markt Schierling vom 27.08.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 12.08.2020

Davon haben folgende Fachstellen Anregungen bzw. Einwände vorgebracht:

- Landratsamt Kelheim vom 25.08.2020
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 03.09.2020
- REWAG & Co. KG vom 14.08.2020

TOP 3.1.1**Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Stellungnahme eines Anwohners vom 11.08.2020****Sachverhalt:**

In der Verwaltung sind zwei gleichlautende Stellungnahmen der Eheleute Eigentümer der Flur-Nr. 299/12, Gemarkung Bad Abbach, eingegangen. Eine Ausfertigung wurde beim Bürgermeister, eine weitere im Bauamt abgegeben. Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom 11.08.2020 wird zur Kenntnis genommen.
Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat:

Der seit 03.08.2001 rechtskräftige Bebauungsplan "Raiffeisenstraße, Deckblatt Nr. 2" sieht eine Bebauung der Wohnhäuser mit einem Abstand von 3,00 m zur östlichen Grundstücksgrenze vor. In der neuen Planung ist an der Ostgrenze der rechten Parzelle 3 eine Doppelgarage festgesetzt. Zusätzlich wird das Baufenster auf der rechten Parzelle 3 verkleinert, sodass das Wohnhaus einen Mindestabstand von 6,00 m zur Ostgrenze und dem Nachbargrundstück haben wird.

Die Höhenlage der Gebäude für die Parzelle 3 wird um 1,60 m nach unten korrigiert und auf 382,10 ü. NN festgesetzt. Die Höhe der EFOK Garage auf der Parzelle 3 darf um max. 0,30 m nach oben oder unten abweichen.

In Folge der geplanten Erschließungsstraße für die Parzellen 2 + 3 werden die Gebäude der Parzelle 2 auf 383,10 ü. NN festgesetzt, also um 1,40 m tiefer. Für die Abweichung zur Höhenlage der Garagen der Parzelle 2 gilt die gleiche Festsetzung wie für die Parzelle 3.

Die Wandhöhen der Wohnhäuser bleiben bei max. 6,50 m.

Für die Garage der Parzelle 3 wird ausschließlich ein begrüntes Flachdach festgesetzt mit einer Wandhöhe von max. 3,50 m ab EFOK Garage. Um ein einheitliches Erscheinungsbild an der Kühberstraße zu erhalten, werden die Festsetzungen zur Dachform und Wandhöhe der Garagen auch für die Parzellen 1 und 2 festgelegt. Durch oben genannte Anpassung der Festsetzungen kann für das benachbarte Grundstück der Einwender eine ausreichende Belichtung gewährleistet werden.

Der Spielplatz im Nordosten des Geltungsbereiches ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan "Raiffeisenstraße, Deckblatt Nr. 2" an gleicher Stelle festgesetzt, also bereits vor Erwerb der Doppelhaushälfte durch die Einwender.

Die Quantität wurde mit der neu geplanten Bebauung deutlich verringert, da die Zahl der zulässigen Wohneinheiten von 56 auf 35 reduziert wird.

Die Qualität wird durch die aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern und auch die angepassten Festsetzungen für die Parzellen 1 - 3 deutlich erhöht.

Oben genannte Änderungen werden in die Planung eingearbeitet, ansonsten wird an der Planung weiterhin festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9
Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Beschlusnummer: 52

**TOP 3.1.2
Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch
Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Stellungnahme eines Anwohners vom 30.08.2020**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme von Frau, Eigentümerin der Flur-Nr. 299/25, Gemarkung Bad Abbach, liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom 30.08.2020 wird zur Kenntnis genommen.
Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat:

Das Baufenster sieht auf der Parzelle 9 einen Abstand von ca. 4,10 m im Norden und ca. 3,30 m im Süden zum östlich gelegenen Nachbargrundstück vor. Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude sind im gesamten Geltungsbereich nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

Die deutlich reduzierte Bebauung mit weniger Wohneinheiten hat unter anderem auch zu einer Umplanung der Erschließungsstraße geführt.

Durch Einhaltung der Abstandsflächen können "wohngesunde" Verhältnisse eingehalten werden. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend: 9
Ja-Stimmen: 9
Nein-Stimmen: 0

Beschlusnummer: 53

TOP 3.1.3**Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch
Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim vom 25.08.2020****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom 25.08.2020 wird zur Kenntnis genommen.
Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat:

Belange des kommunalen Abfallrechts

Es wird ein Müllsammelplatz für die Parzellen 1, 2 und 3 in der westlichen Ecke des Spielplatzes entstehen. Somit kann der Müll problemlos von der Kühbergstraße abgeholt werden.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Bodenverunreinigungen werden dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht und Bodenschutzrecht gemeldet. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planung und Begründung aufgenommen.

Belange des Naturschutzes

Der Bereich der zu rodenden Bäume für die geplante Zufahrt zum Baugebiet im Norden wird auf Höhlen, Astausbrüche und Rindenspalten rechtzeitig vor Baubeginn untersucht. Sollten hierbei Auffälligkeiten auftreten, werden diese rechtzeitig durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planung aufgenommen.

Der Gehölzbestand wird als zu erhalten eingetragen.

Der für die Straßenanbindung zu rodende Bereich wird planerisch dargestellt.

Das Planzeichen für zu pflanzende Bäume wird im Bebauungsplan ergänzt.

Belange des Städtebaus***Bauweise***

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Dachform bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern muss jedoch aufeinander abgestimmt werden, falls eine zeitgleiche Errichtung nicht erfolgt. Die textliche Festsetzung dazu wird unter Punkt 3.2.2 in der Planung und der Begründung ergänzt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern festgesetzt. Eine Teilung der Parzellen 2, 3, 4, 5, 7 und 8 erfolgt nur als Vorschlag. Auf diesen Parzellen sind Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig. Auf den Parzellen 1, 6, 9, 10, 11, 12 und 15 wird die Bebaubarkeit mit Einzelhäusern festgesetzt. Auf den Parzellen 13 und 14 sind max. 3-spännige Reihenhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohneinheiten wird festgesetzt mit

max. 2 WE in Einzelhäusern, max. 1 WE je Doppelhaushälfte und max. 2 WE je Reihenhaus. Für Einzelhäuser wird eine Mindestgrundstücksgröße von 430 qm festgesetzt, für Doppelhaushälften mind. 240 qm.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen für Gebäude im gesamten Geltungsbereich bemessen sich nach Art. 6 BayBO. Maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen ist die natürliche Geländeoberfläche. Grenzgaragen dürfen auch ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden. Eine Überschreitung der mittleren Wandhöhe von 3,00 m um max. 1,00 m ist zulässig.

Stützmauern

Durch eine Verschiebung um einen Meter ist durch den entstandenen, schwer zu pflegenden Grünstreifen erfahrungsgemäß eher mit Unkrautwüchsen und Nachbarkeitsstreitigkeiten zu rechnen. Auch die Gestaltung der Gartenanlage kann ohne Stützmauern aufgrund der Topographie nicht zweckmäßig umgesetzt werden. Die Festsetzung zu Stützmauern bleibt aufgrund der Hangneigung im Geltungsbereich erhalten.

Belange des Bauplanungsrechts

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

Es handelt sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Bezeichnung "vorhabenbezogen" wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Beschlusnummer: 54

TOP 3.1.4

**Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut vom 03.09.2020**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom 03.09.2020 wird zur Kenntnis genommen.
Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat:

Im Zuge des weiteren Bauleitplanverfahrens wird durch den Vorhabenträger ein Bodengutachten in Auftrag gegeben. Das Ergebnis des Bodengutachtens entscheidet, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone möglich ist oder die Entwässerung über dezentrale Rückhaltungen in Form von Zisternen auf den Einzelparzellen erfolgen muss. Sollten Zisternen erforderlich sein, wird auch im Laufe des Bauleitverfahrens das Rückhaltevolumen und der max. zulässige Drosselabflusswert bestimmt.

Der Umweltbericht und die Festsetzungen im Bebauungsplan werden aufeinander abgestimmt.

Bezüglich wild abfließendem Wasser aufgrund von Starkregenereignissen oder Sturzfluten durch die Hanglage wird auf die detaillierten Empfehlungen zu Objektschutzmaßnahmen gemäß der Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums im Bebauungsplan und in der Begründung hingewiesen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Beschlusnummer: 55

**TOP 3.1.5
Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch
Deckblatt Nr. 6;
Behandlung der Stellungnahme der REWAG & Co. KG vom 14.08.2020**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom 14.08.2020 wird vollinhaltlich zur Kenntnis genommen.
Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss an den Marktgemeinderat:

Die REWAG & Co. KG wird am weiteren Verfahren beteiligt. Die Baugebiete östlich und westlich des Geltungsbereiches sind mit Erdgas erschlossen. Auch das neue Baugebiet soll mit einem Erdgasversorgungsnetz ausgebaut werden. Der Vorhabenträger wird sich diesbezüglich mit der REWAG & Co. KG in Verbindung setzen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Beschlusnummer: 56

TOP 3.2
Änderung des Bebauungsplanes "Raiffeisenstraße - Deckblatt Nr. 2" durch
Deckblatt Nr. 6;
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt Kenntnis von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Fachstellenbeteiligung. Er empfiehlt dem Marktgemeinderat, den vom Ing.-Büro Huber ausgearbeiteten Planentwurf mit den beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 15.09.2020 zu billigen. Die Planung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend:	9
Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	0

Beschlusnummer: 57

TOP 4 – 15
Behandlung verschiedener Bauanträge etc.

TOP 16
Verschiedenes

TOP 16.1
Verschiedenes;
Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Betriebsinhaberwohnung auf der Flur-Nr.
375/37, Gemarkung Lengfeld

In der Bau- und Planungsausschusssitzung am 21.07.2020 wurde o.g. Bauantrag von

Herrn behandelt und befürwortet.

Das Anhörungsschreiben des Landratsamtes Kelheim vom 26.08.2020 wurde den Gremiumsmitgliedern mit der Ladung zur Kenntnisnahme übersandt.

Laut Genehmigungsbehörde ist die Errichtung einer Betriebsleiterwohnung nicht ausreichend begründet und kann nicht genehmigt werden.

TOP 16.2

Verschiedenes;

Sanierung des Kurhauses - Vergabe der Dachreparaturarbeiten für das Tanzcafe

Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung am 21.07.2020 (Beschluss-Nr. 50) beschlossen, den Auftrag für o.g. Gewerk dem wirtschaftlichsten Bieter zu erteilen.

Die Arbeiten wurden an die Fa. Pollinger zum geprüften Angebotspreis von 84.233,52 € brutto vergeben.

Des Weiteren wird mitgeteilt, dass die Submission für die Erdarbeiten am 14.09.2020 stattfand.