

SITZUNG

Gremium: Bau- und Planungsausschuss
Markt Bad Abbach

Sitzungstag: Dienstag, 16.03.2021

**Sitzungsbeginn/-
ende** 18:30 Uhr / 20:10 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des Rathauses Bad Abbach

Anwesend:

Vorsitzender

Grünwald, Benedikt, Dr.

Erster Bürgermeister

Ausschussmitglieder

Begemann, Friedrich, Dr. med.

Diermeier, Andreas

Kefer, Maximilian

Köglmeier, Georg, Dr.

Markheim, Marina, Dr.

Schelkshorn, Josef

Schröppel, Matthias

Seubert, Thomas, Dr. med.

Schriftführer

Birzer, Andrea

Nicht anwesend:

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

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kühberg" (neue wirtschaftliche Mitte) durch Deckblatt Nr. 3
3. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teilfläche aus "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1
4. – 17. Behandlung verschiedener Bauanträge
18. Verschiedenes

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 Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kühberg" (neue wirtschaftliche Mitte) durch Deckblatt Nr. 3
--

Sachverhalt:

Mit Beschluss Nr. 1076 vom 25.06.2019 hat der Marktgemeinderat die Änderung des Bebauungsplanes "GE Kühberg, Deckblatt Nr. 3" als Satzung beschlossen.

Aufgrund langwieriger Verhandlungen bezüglich des Erschließungsvertrages mit der wurde der Bebauungsplan bis heute nicht in Kraft gesetzt.

Während dieser Zeit haben sich einige Änderungen ergeben.

Das Gebiet MU 5+6 (Watzinger-Areal) soll im Wesentlichen wie folgt umgeplant werden:

1. Es sollen 7 statt 4 Gebäude errichtet werden.
2. Die Grundflächenzahl bleibt nahezu gleich.
3. Die Geschoßflächenzahl wird um ca. 400 qm erhöht.
4. Die Nutzung sieht einen höheren Anteil an Wohnnutzung vor.
5. Die gewerbliche Nutzung wurde zum Großteil auf das Gebiet MU6 verlegt.
6. Die Wegeverbindung vom Quartierspark an die Raiffeisenstraße wurde nach Süden verschoben.

Das Gebiet MU 10 wurde ebenfalls umgeplant. Das Konzept mit einer 4-geschoßigen Bebauung durch das Unternehmen wurde dem Gremium bereits vorgestellt.

Um mehr Flexibilität für die gemeindlichen Einrichtungen im MU 9.1+9.2 zu ermöglichen werden die Baufenster umgestaltet und die Geschoßigkeit generell auf 3 Vollgeschoße festgesetzt.

Da diese Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist das Bauleitplanverfahren erneut aufzunehmen.

Herr vom Büro war mit der Änderung des Bebauungsplanes beauftragt und wird auch die erneute Überarbeitung des Planes durchführen. Der neue

Entwurf in der Fassung vom 16.03.2021 wird von in der Sitzung vorgestellt.

Weitere Fachgutachten müssen im Verfahren hinzugezogen werden.

Die Planungskosten für die erneute Aufnahme des Bauleitplanverfahrens tragen die Verursacher, also die und die Fa.....

Da für die Änderung des Bebauungsplanes und die dazugehörige Begründung noch diverse Fachgutachten eingeholt werden müssen, wird der endgültige Beschluss zur erneuten Auslegung voraussichtlich frühestens in der Sitzung im April gefasst werden können.

Herrstellt dem Gremium die wesentlichen Änderungen vor.

Das Areal MU 10 wo das Ärztezentrum entstehen soll umfasst nach neuer Planung ca. 3200 qm. Es wird eine höhengestaffelte Bebauung inkl. Dachbegrünung.

Die Erschließung soll über den nördlichen Teilbereich durch eine mögliche Straßentrasse über die Römerstraße erfolgen. Durch eine Parkzeile am Nordrand sowie der Tiefgarage wird der erforderliche Stellplatzschlüssel erfüllt. Eine Vernetzung mit den bereits bestehenden Radwegen soll erfolgen. Der Plan für die Verkehrsanbindung muss nach der Verkehrsuntersuchung geklärt und ergänzt werden.

Zu MU 9.1+9.2 führt Herraus, dass hier die Baufenster erweitert wurden, um flexibler in der Nutzung zu sein. Die Wegeverbindungen wurden geringfügig geändert, um eine größere durchgängige Grünfläche zu haben. Der Quartierspark ist dennoch über alle Wege erreichbar.

Die wesentlichen Änderungen des Areals MU 5+6 sind oben bereits aufgeführt. Es soll eine ansehnliche Gebäudegestaltung erfolgen, die städtebaulich zu befürworten ist.

Herrvom Architekturbüroübernimmt die Planung für diese Abschnitte, die im Besitz der Firma sind.

Herr Dr. Grünewald führt aus, dass es sich um eine maßvolle Weiterentwicklung dieses Gebiets handelt. Die bisherige Treppenanlage als Querverbindung zum Lugerweg wurde nun auch durch eine barrierefreie Lösung ersetzt. Den Spielplatz sieht Dr. Grünewald im Quartierspark, hier könnten ein „Generationenpark“ entstehen.

Herr Diermeier bittet künftig die Pläne vorab zu bekommen. Herr Dr. Grünewald erklärt, dass – auch mit Blick auf die Überplanung des Grundstücks für das geplante Gesundheitszentrum – die schnelle Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens im Vordergrund stand. Deshalb konnte der Plan nicht vorab verschickt werden. Herr Diermeier weist noch darauf hin, dass das staatliche Bauamt für die sinnvolle Planung der Kreuzungs- und Zufahrtsbereiche mit ins Boot genommen werden soll.

Herrergänzt zu dem Gebiet M5+6, dass Häuser mit einer Grundfläche von ca. 144 qm entstehen und somit die früher geplanten großen Baukörper wegfallen. Nach Norden gerichtet gäbe es keine wesentlichen Wohnräume.

Die weitere Vorgehensweise wird wie folgt sein:

Beschluss über Billigung und Auslegung eines neuen Deckblattentwurfs im Gemeinderat voraussichtlich Ende April. Dann könnte auch das Auslegungsverfahren von neuem starten.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Planentwurf in der Fassung 16.03.2021 zu befürworten und das Bauleitplanverfahren erneut aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

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

Beschlusnummer: 149

TOP 3

Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teilfläche aus "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1

Sachverhalt:

Im November letzten Jahres beantragte die Fa. den Bau von zwei Schnellbauhallen auf der Parkplatzfläche des Betriebsgeländes im Industriegebiet Lengfeld I, Flur-Nr. 374, Industriestr. 1.

Dieser Antrag wurde in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 17.11.2020 behandelt und das Einvernehmen erteilt.

Das Landratsamt Kelheim teilte mit Schreiben vom 14.12.2020 mit, dass der Antrag nicht genehmigt werden kann, da die Errichtung der Hallen komplett außerhalb der Baugrenzen die Grundzüge der Planung berührt und hiervon nicht befreit werden kann. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist nötig.

Mit Schreiben vom 01.03.2021 beantragt die Fa. die Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I".

Auch für den östlich des bestehenden Betriebsgebäudes liegende Bereich ist eine Bebauung geplant, daher muss auch dieser Bereich, der im "GI Lengfeld II" liegt überarbeitet werden.

Aufgrund der Dringlichkeit wurde bereits das Ing.-Büro mit der Änderung des Bebauungsplanes beauftragt. Mit der Fa. wird ein städtebaulicher Vertrag zur Planungskostenübernahme geschlossen.

Ein Planentwurf kann wegen der Kurzfristigkeit des Antrages erst in der Sitzung im April zur Billigung vorgelegt werden.

Herr Dr. Grünwald erklärt, mit dem Landratsamt sei eine Lösung erarbeitet worden, bei der der Bebauungsplan geändert werde und das Unternehmen ggf. im Vorgriff auf den neuen Bebauungsplan eine Baugenehmigung erhalte. Dazu müsse der Markt Bad

Abbach dem Landratsamt aber zeitnah ein Planungskonzept mit konkretem Zeitplan vorlegen.

So habe man noch die Möglichkeit die gesamten Flächen anzuschauen und die bauliche Entwicklung zu überdenken um zum Schluss eine Gesamtlösung herbeizuführen.

Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt die Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teilfläche aus "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1

Abstimmungsergebnis:

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

Beschlusnummer: 150

TOP 4 - 17 Behandlung verschiedener Bauanträge

TOP 18 Verschiedenes
