

# SITZUNG

**Gremium:** Marktgemeinderat  
Markt Bad Abbach

**Sitzungstag:** Dienstag, 26.02.2019

**Sitzungsbeginn/-  
ende** 19:00 Uhr / 22:30 Uhr

**Sitzungsort:** Sitzungssaal des Rathauses Bad Abbach

## Anwesend:

### **2. Bürgermeister**

Hanika, Christian

Vorsitzender

### **Marktgemeinderatsmitglieder**

Bartl, Hildegard

Bürckstümmer, Elfriede

Diermeier, Andreas

Englmann, Anton

Gassner, Ernst

Geitner, Josef

Grünwald, Bettina

Hackelsperger, Ferdinand

Hofmeister, Josef

Kraml, Hubert

Dr. Mathies, Bernd

Meny, Reinhold

Obermüller, Konrad

Schelkshorn, Josef

Schelkshorn, Ralf

Schneider, Siegfried

Seidl-Schulz, Hermann

Wagner, Erich

Wasöhl, Sieglinde

Weinzierl, Gerhard

### **Ortssprecher**

Blabl, Walter

Feichtmeier, Reinhold

### **Schriftführer**

Brunner, Georg

**Nicht anwesend:**

**1. Bürgermeister**

Wachs, Ludwig

entschuldigt

**Marktgemeinderatsmitglieder**

Baumeister, Anika

entschuldigt

Kefer, Maximilian

entschuldigt

Meier, Josef

entschuldigt

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

### **Öffentlicher Teil**

Begrüßung

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Oberfeld" durch Deckblatt Nr. 1;
  - 1.1 Behandlung der Anregungen im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung
  - 1.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 1.1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Oberfeld" durch Deckblatt Nr. 1 - Behandlung der Anregungen
- 1.2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Oberfeld" durch Deckblatt Nr. 1 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
2. Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte (Sozialer Wohnungsbau) im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Kühberg" (Neue Wirtschaftliche Mitte); hier: Auswahl der zu verfolgenden Fördersäule
3. Verschiedenes
  - 3.1. Verschiedenes;  
Dorfgemeinschaftshaus Saalhaupt
  - 3.2. Verschiedenes;  
Öffnung der Sporthallen auch in den Ferien
  - 3.3. Verschiedenes;  
Asphaltierung des Feld- und Waldweges im Industriegebiet Lengfeld
  - 3.4. Verschiedenes;  
Begehbarkeit des Heinrichsturms
  - 3.5. Verschiedenes;  
Erstellung einer Gedenktafel für die Opfer des Nationalsozialismus in Bad Abbach
  - 3.6. Verschiedenes;  
Statik der Bräukeller an der Kochstraße
  - 3.7. Verschiedenes;  
Rückschnitt des Bewuches am Burgberg
  - 3.8. Verschiedenes;  
Plakatierungen im Ortsbereich

## **Öffentlicher Teil**

### **Begrüßung**

Zweiter Bürgermeister Christian Hanika eröffnet und leitet die Sitzung und stellt fest, dass die Ladung form- und fristgerecht ergangen ist. Weiterhin wird festgestellt, dass das Gremium beschlussfähig ist. Er teilt mit, dass sich der erste Bürgermeister Ludwig Wachs im Urlaub befindet und er daher die Sitzung leitet.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

### **TOP 1**

#### **Änderung des Bebauungsplanes "Am Oberfeld" durch Deckblatt Nr. 1;**

##### **1.1 Behandlung der Anregungen im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung**

##### **1.2 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Mit Beschluss-Nr. 890 vom 07.08.2018 wurde die Änderung des Bebauungsplanes „Am Oberfeld“ für die Grundstücke Flur-Nrn. .... und .... je der Gemarkung Oberndorf beschlossen und der Planentwurf durch den Marktgemeinderat am 29.01.2019 gebilligt.

In der Zeit vom 04.02.2019 bis 15.02.2019 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

### **TOP 1.1**

#### **Änderung des Bebauungsplanes "Am Oberfeld" durch Deckblatt Nr. 1 - Behandlung der Anregungen**

### **Sachverhalt:**

Im Rahmen der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen zum Bauleitplanverfahren „Am Oberfeld“ im Ortsteil Oberndorf abgegeben.

Da alle drei Stellungnahmen inhaltlich vollkommen identisch sind, werden sie gemeinsam durch den Marktgemeinderat behandelt.

Zunächst darf festgestellt werden, dass sich die Stellungnahmen zum Großteil mit Themen auseinandersetzen, die mit der im Verfahren befindlichen Bauleitplanung in keinem Zusammenhang stehen. Deshalb werden auch nur die relevanten Punkte, welche die Bebauungsplanänderung betreffen, der Abwägung unterzogen.

Die Einwander führen aus, dass der dörfliche Charakter Oberndorfs erhalten bleiben soll und dazu gehören Häuser mit größeren Gärten. Gegenüber dem Grundstück Flur-Nr. .... befinden sich als Beispiel bereits ein Doppelhaus und drei Reihenhäuser mit sehr kleinen Gärten und einer viel zu dichten Bebauung. Eine weitere Verdichtung auf der anderen Straßenseite würde die dörfliche Struktur hier vollends zerstören und das altehrwürdige, denkmalgeschützte Herrenhaus in den Hintergrund drängen.

Es wird moniert, dass ihnen seinerzeit die Bebauung mit zwei Wohnhäusern auf einer ca. 2.000 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. .... verwehrt wurde und jetzt auf dem Grundstück Flur-Nr. .... mit ca. 1.400 m<sup>2</sup> zwei Wohnhäuser auf je 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und mit je 460 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen sollen. Da sie selber bereits seit den 70-iger Jahren eine dreigeschossige und seit den 80-iger Jahren eine viergeschossige, flächensparende Bebauung am Berghang praktizieren, könnte dies auch für das Grundstück Flur-Nr. .... eine flächensparende und umweltfreundliche Variante sein. Sie hinterfragen sich, warum sie sich an der Bebauungsplanänderung mit anteiliger Planungskostenübernahme beteiligen sollen, wenn die Gemeinde keine Zusicherung für zusätzliches Baurecht abgibt. Des Weiteren zweifeln sie den Gleichheitsgrundsatz an, weil sie auf 5.700 m<sup>2</sup> nur fünf Häuser (Quote pro Haus 1.140 m<sup>2</sup>) bauen dürfen und auf dem Grundstück Flur-Nr. .... aber zwei Häuser (Quote pro Haus 700 m<sup>2</sup>) möglich sind. Weiterhin wird festgestellt, dass auf dem ausgelegten Plan nur zwei annähernd gleiche Teilflächen auf dem Grundstück Flur-Nr. .... eingezeichnet sind und eine mögliche Bebauung von Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. .... bzw. .... nicht aufgezeigt wird. Außerdem verweisen sie darauf, dass nicht der gesamte Bebauungsplan, sondern nur die westliche Teilfläche in der Planzeichnung dargestellt ist.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat hat die Stellungnahmen vom 12.02.2019 zur Kenntnis genommen.

Es ist ausdrückliches Ziel der Gemeinde, mit der Änderung weiterhin den dörflichen Charakter von Oberndorf zu erhalten und weiter fortzuentwickeln.

Deswegen wird im Rahmen der Änderung an den gestalterischen und ortsbildprägenden Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes weiterhin festgehalten. Es erfolgt keine Änderung der festgesetzten Bauweise, der zu versiegelnden Fläche (GRZ und GFZ), der zulässigen Vollgeschosszahl sowie der zulässigen Dachformen.

Die Änderungen umfassen stattdessen die Aufweitung der bisherigen kleinteiligen Baufenster (festgesetzt durch Baugrenzen) sowie die Vereinfachung der bislang eng gestrickten Festsetzungen (u.a. zu Firstrichtungen, Grundstücksgrößen, Garagen und Stellplätzen, Werbeanlagen, Einfriedungen und Geländegestaltung) gemäß dem Gebot der planerischen Zurückhaltung. Sind Festsetzungen städtebaulich nicht erforderlich, kann von ihnen abgesehen werden.

Zur verbindlichen Umsetzung einer ausreichenden Eingrünung erfolgt durch die Änderung die Aufnahme von grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Mindestbegrünung), die bislang nicht Bestandteil des Bebauungsplanes waren. Damit können die von den Einwendern geforderten Gärten und Eingrünungen zukünftig besser planungsrechtlich gesichert werden.

Die Größe des Gartens auf den jeweiligen Grundstücken regelt sich nach den überbaubaren Flächen i.V.m. der zulässigen GRZ und GFZ, die unverändert weiter bestehen bleiben.

Das genannte südlich angrenzende, bestehende Doppel- und Reihenhaus fügt sich gem. § 34 Abs 1 Satz 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut ist, in die Eigenart der näheren

Umgebung ein. Es sind jeweils zwei Vollgeschosse mit Satteldächern ausgeführt. Damit weisen sie ein ebensolches optisches Erscheinungsbild wie die Einzelhäuser in der näheren Umgebung auf. Eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch diese Gebäude ist nicht zu erkennen. Die Ansicht, die Häuser würden die dörfliche Struktur von Oberndorf zerstören, wird nicht geteilt.

Mit dem Ziel der Innenentwicklung und der damit verbundenen BauGB-Novelle verstärkte der Bundesgesetzgeber die Forderung, Innenbereiche verstärkt nachzuverdichten, anstatt neue Bauflächen im Außenbereich zu versiegeln. Dieses Ziel gilt auch für dörfliche Strukturen wie Oberndorf. Dieser Forderung kommt der Markt Bad Abbach mit der vorliegenden Änderung nach. Es ist nicht städtebauliches Ziel, neue Bauflächen am Rande von Oberndorf zur Deckung der Wohnbauflächennachfrage kostenaufwändig zu erschließen. Die dadurch entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild gilt es zu vermeiden.

Das Vorhandensein von Baudenkmalern im Umfeld der Änderung steht einer baulichen Entwicklung des Ortsteils nicht im Wege. Auf die geltenden Abstandflächenregelungen der BayBO wird verwiesen.

Zur praktizierten drei- und viergeschossigen, flächensparenden Bebauung am Berghang darf angemerkt werden, dass diese Bebauung in keinsten Weise dem rechtskräftigen Bebauungsplan entspricht. Nur mit großzügigsten Befreiungen bezüglich der Baugrenzen, der Baulinien, der Traufhöhen, der Zahl der Vollgeschosse, des Kniestocks, der Dachneigung und der Geländegestaltung, welche von der Gemeinde und der Genehmigungsbehörde erteilt wurden, konnte diese Bebauung verwirklicht werden. Teilweise wurden sogar Baueinstellungen durch die Bauaufsichtsbehörde angeordnet, weil die tatsächliche Bauausführung nicht der genehmigten Eingabeplanung entsprochen hat. Auch hier wurde mit wohlwollendem Zutun der Gemeinde ein entsprechender Tekturantrag genehmigt und somit das Bauvorhaben nachträglich sanktioniert.

Eine weitere Baugenehmigung wurde unter der Bedingung erteilt, dass für die beabsichtigte Bebauung eine Grundstücksteilung (Bildung eines Buchgrundstücks) durchzuführen ist, die aber ebenfalls nicht so vollzogen wurde. Hierdurch wäre bereits seinerzeit ein lt. Bebauungsplan festgesetztes, weiteres Baurecht entfallen bzw. stark eingeschränkt worden.

Somit kann hier auch nicht von einer Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes gesprochen werden, auch im Hinblick auf die seinerzeit beantragte Bebauungsplanänderung für das Grundstück Flur-Nr. .... , die vom Marktgemeinderat wegen der zu massiven Bebauung und des Eingriffs in den nördlichen Hangverlauf abgelehnt wurde. Die beantragte Änderung sah eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung für fünf Wohngebäude vor.

Im Übrigen darf darauf hingewiesen werden, dass Herrn ..... zehn Wochen lang Gelegenheit gegeben wurde, sich an der Bebauungsplanänderung zu beteiligen, um eine adäquate Bebauung des Grundstückes Flur-Nr. .... zu ermöglichen. Unter Hinweis auf die von ihm verauslagten Planungskosten (870,00 €) für die damals beantragte und vom Marktgemeinderat abgelehnte Bebauungsplanänderung würde er eine Beteiligung in Erwägung ziehen, wenn die Gemeinde diese Kosten erstatten würde. Hierzu darf noch angemerkt werden, dass von der Gemeinde hierfür nie ein Auftrag erteilt wurde.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| Anwesend:     | 21 |
| Ja-Stimmen:   | 21 |
| Nein-Stimmen: | 0  |

**Beschlusnummer: 996**

|   |
|---|
| <b>TOP 1.2</b><br><b>Änderung des Bebauungsplanes "Am Oberfeld" durch Deckblatt Nr. 1 -</b><br><b>Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b> |
|---|

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und billigt den vom Ing.-Büro Altmann, Neutraubling, ausgearbeiteten Planentwurf in der Fassung vom 26.02.2019. Die Planung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben.

**Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| Anwesend:     | 21 |
| Ja-Stimmen:   | 21 |
| Nein-Stimmen: | 0  |

**Beschlusnummer: 997**

|  |
|--|
| <b>TOP 2</b><br><b>Schaffung von Wohnraum für einkommensschwache Haushalte (Sozialer</b><br><b>Wohnungsbau) im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes</b><br><b>"Gewerbegebiet Kühberg" (Neue Wirtschaftliche Mitte);</b><br><b>hier: Auswahl der zu verfolgenden Fördersäule</b> |
|--|

**Sachverhalt:**

Dem Gremium sind die drei Fördersäulen bekannt, die für die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung stehen:

**Säule I - Staatliches Sofortprogramm – Freistaat Bayern plant und baut**

Auf Nachfrage hat die Regierung von Niederbayern mitgeteilt, dass die „Säule I“ ausgeschöpft ist und von Seiten des Freistaates Bayern keine weiteren Wohnungen errichtet werden. Es existiere bereits jetzt eine Warteliste, die wohl nicht mehr umgesetzt werden wird. Von der Verwaltung wurde trotzdem eine entsprechende

Anfrage an die Regierung von Niederbayern gestellt. Die Regierung hat auf die Anfrage bisher nicht geantwortet. Für die Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus kommen nur die „Säulen II und III“ infrage.

## **Säule II - Kommunales Förderprogramm – Gemeinden planen und bauen**

Hier würde der Markt Bad Abbach den sozialen Wohnungsbau vollumfänglich errichten, betreuen und unterhalten.

Das Förderprogramm geht von einem Zuschuss von 30 % der zuwendungsfähigen Kosten aus.

Für die restlichen 70 % der Investitionskosten wird ein zinsvergünstigtes Darlehen gewährt. Die derzeitigen Konditionen (der Zinssatz wird jedoch erst bei Abschluss des Darlehensvertrages festgelegt) sehen wie folgt aus, wobei Effektivzins und Nominalzins gleich hoch sind und Zins/Tilgung vierteljährlich abgerechnet werden:

| <b>Kommunales Wohnbauförderprogramm – Zinskonditionen der BayernLabo (freibleibend)</b> | <b>Zinssatz nominal und effektiv</b> | <b>Tilgung in %</b> |
|---|--------------------------------------|---------------------|
| Laufzeit <b>10</b> Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung <b>10</b> Jahre            | 0,00 %                               | 11,11 %             |
| Laufzeit <b>20</b> Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung <b>20</b> Jahre            | 0,50 %                               | 5,26 %              |
| Laufzeit <b>30</b> Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung <b>20</b> Jahre            | 0,79 %                               | 3,45 %              |
| Laufzeit <b>30</b> Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung <b>30</b> Jahre            | 0,99 %                               | 3,45 %              |

Mit der „Säule II“ wurden schon einige Objekte umgesetzt. Anhand folgendem Beispiel kann die Wirtschaftlichkeit der „Säule II“ betrachtet werden, die annähernd für die Verhältnisse in Bad Abbach zutreffen:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Baukosten für drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 45 Wohnungen | 6.455.400,00 €        |
| ./.. abzüglich 30 % Zuschuss                                     | 1.936.620,00 €        |
| <b>Eigenanteil</b>   | <b>4.518.780,00 €</b> |

### **Betrachtung der Ein- und Ausgaben in 20 Jahren:**

#### **Einnahmen durch Mieten:**

2.763 m<sup>2</sup> Wohnfläche x 6,00 €/m<sup>2</sup> x 12 Monate x 20 Jahre  
(ohne Dynamisierung) 3.978.720,00 €

#### **Ausgaben (Laufende Kosten und Finanzierung):**

Zinsen für 20 Jahre: 255.119,22 €  
Tilgung für 20 Jahre: 4.518.780,00 €  
Erbbauzins anteilig für 20 Jahre (ohne Dynamisierung)  
3.528 m<sup>2</sup> x 1,75 €/m<sup>2</sup> x 20 Jahre 123.480,00 €  
Unterhaltskosten geschätzt (ohne Dynamisierung): 25.000,00 € p. a. 500.000,00 €  
**Gesamtkosten:** **4.922.379,22 €**

#### **Gewinn/Verlust**

Einnahmen: 3.978.720,00 €  
Ausgaben: 4.922.379,22 €  
**Verlust:** **- 943.659,22 €**

**Betrachtung der Ein- und Ausgaben in 30 Jahren:****Einnahmen durch Mieten:**

|  |                |
|--|----------------|
| 2.763 m <sup>2</sup> Wohnfläche x 6,00 €/m <sup>2</sup> x 12 Monate x 30 Jahre<br>(ohne Dynamisierung) | 5.968.080,00 € |
|--|----------------|

**Ausgaben (Laufende Kosten und Finanzierung):**

|  |                              |
|--|------------------------------|
| Zinsen für 30 Jahre (0,99 % p.a.)                                  | 754.491,27 €                 |
| Tilgung für 30 Jahre:  | 4.518,780,00 €               |
| Erbbauzins anteilig für 30 Jahre (ohne Dynamisierung)              |                              |
| 3.528 m <sup>2</sup> x 1,75 €/m <sup>2</sup> x 30 Jahre            | 185.220,00 €                 |
| Unterhaltskosten geschätzt (ohne Dynamisierung): 25.000,00 € p. a. | 750.000,00 €                 |
| <b><u>Gesamtkosten:</u></b>  | <b><u>6.208.491,27 €</u></b> |

**Gewinn/Verlust**

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Einnahmen:             | 5.968.080,00 €               |
| Ausgaben:              | 6.208.491,27 €               |
| <b><u>Verlust:</u></b> | <b><u>- 240.411,27 €</u></b> |

Aufgrund der o.g. Zahlen kann von der Verwaltung nicht empfohlen werden, die „Säule II“ zu nutzen.

**Säule III - Staatliche Wohnungsbauförderung**

Im Rahmen der „Säule III“ hätte der Markt Bad Abbach die Möglichkeit, den sozialen Wohnungsbau auf einen geeigneten Investor zu übertragen. Die .... hat jedoch als Grundstückseigentümer ein Mitspracherecht nach den Regelungen des Erbbaurechtsvertrages bei der Auswahl. Der Markt Bad Abbach müsste bei der Auswahl des Investors als Vorgabe regeln, dass die Bewohner der derzeitigen Gemeindewohnungen in der Gerh.-Hauptmann-Straße in die neu zu schaffenden Sozialwohnungen „umziehen“. Darüber hinaus könnte eventuell geregelt werden, dass der Markt Bad Abbach die Belegung eines Teils der Wohnungen selber bestimmt (ca. 30 %).

In der Diskussion wird Folgendes erörtert:

- Der soziale Wohnungsbau kann mit „Säule III“ mit einem regionalen Partner erfolgen. Der Erbbaurechtsvertrag sieht vor, dass dem Markt Bad Abbach die Erstellung von Sozialwohnungen zugestanden wird. Wenn ein Dritter diesen umsetzen möchte, muss die .... dem zustimmen.
- Die CSU-Fraktion hat zu diesem Themenkomplex folgenden Antrag zur Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus mit der „Säule II“ eingereicht:
  - Bei einer Dynamisierung der Einnahmen und Ausgaben mit 1 % jährlich und einer Miete von 8,00 €/m<sup>2</sup>, wie sie vom Kreistag des Landkreises Kelheim 2016 als angemessene Kosten im Rahmen des Arbeitslosengeldes I (SGB II) bzw. der Sozialhilfe (SGB XII) beschlossen wurde, würde sich nach 20 Jahren bereits ein Überschuss von 380.177,34 € und nach 30 Jahren ein Überschuss von 2.868.967,43 € ergeben.
  - Es wird angeführt, dass das Gerichtsurteil des Bundesgerichtshofes vom 08.02.2019 (Az.: V ZR 176/17) eine „ewige Sozialbindung“ ausschließt.

- Die Vergabe der Wohnungen erfolge durch den Markt Bad Abbach. Bei der „Säule III“ könne dies lediglich bei 30 % der Wohnungen erfolgen.
- Die Vorlage der Verwaltung hat bewusst auf eine Dynamisierung verzichtet. Personalkosten und Mietausfälle seien hier nicht berücksichtigt. Auch die Berechnung der CSU-Fraktion berücksichtige keine Mietausfälle und dynamisierte Personalkosten. Dies führe dazu, dass sich nach 20 Jahren ein Verlust und nach 30 Jahren ein wesentlich geringerer Überschuss ergäbe.
- Aus dem Gremium wird angemerkt, dass neben dem Gebäudeunterhalt auch bei noch sehr neuen Gebäuden nicht unerhebliche Folgeinvestitionen auftreten können. Diese seien auch nicht berücksichtigt worden.
- Die von der Verwaltung angesetzte Miete von 6,00 €/m<sup>2</sup> wird kritisiert. Hier hätte schon ein Ansatz von 8,00 €/m<sup>2</sup> erfolgen müssen. Dazu wird entgegnet, dass das Berechnungsbeispiel von einer Nachbargemeinde stamme und dort als Miete 6,00 €/m<sup>2</sup> für den sozialen Wohnungsbau festgesetzt worden sind.
- Es gehe um eine Grundsatzentscheidung. Der Markt Bad Abbach würde eine zusätzliche Verschuldung von über 5 Mio. Euro in Kauf nehmen. Diese Schulden müssen zurückgezahlt werden und belasten die finanzielle Leistungsfähigkeit des Marktes Bad Abbach. Die „Säule II“ sei ein Programm für Gemeinden mit Eigenkapital, das dem Markt Bad Abbach nicht zur Verfügung steht. Die Zahlen des Berechnungsbeispiels stammen aus dem Jahre 2017 und die Baukosten werden wohl bis zur Umsetzung zu einer weitaus höheren Verschuldung führen, als dies im Berechnungsbeispiel angesetzt ist.
- Falls die ..... nach Ablauf der gesetzlichen Sozialbindung auf diese verzichtet und dafür einen höheren Erbbauzins erhebe, hätte der Markt Bad Abbach keinen sozialen Wohnungsbau mehr.
- Das BGH-Urteil basiert auf dem Sachverhalt, dass das Grundstück veräußert und die Sozialbindung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen worden ist. Die in Bad Abbach vorliegende Situation stellt sich anders dar, da Eigentümer des Grundstückes weiterhin die .... ist. Die Stiftung hat ein Interesse daran, dass die Sozialbindung für die Laufzeit des Vertrages bleibe. Ansonsten hätte das Erbbaurecht gleich von Anfang an ohne die Voraussetzung der Sozialbindung gegen Entrichtung eines höheren Erbbauzinses abgeschlossen werden müssen.
- Es wird kritisiert, dass die „Säule I“ nicht genutzt worden ist. Dem wird entgegnet, dass das Landratsamt Kelheim dem Erbbaurechtsvertrag die notwendige Genehmigung zuerst verweigerte und diese erst im Herbst 2018 erfolgte. Der Markt Bad Abbach konnte daher dem Freistaat Bayern nicht rechtzeitig ein Grundstück zur Verfügung stellen. Der Vorwurf wird zurückgewiesen.
- Die Baukosten seien nicht mehr kalkulierbar. Die Miete von 8,00 €/m<sup>2</sup> würde bleiben, die Baukosten aber steigen. Dies führe wohl dazu, dass ein Überschuss nicht sehr wahrscheinlich ist.
- Das Gremium wird darüber informiert, dass örtliche Partner schon Interesse an der Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus mit der „Säule III“ bekundet hätten.

- Der soziale Wohnungsbau könnte auch mit der „Säule III“ errichtet werden und der Markt Bad Abbach könnte dann eines der Gebäude mieten oder erwerben, um hier selbst die Wohnungsvergabe regeln zu können. Die Miete hätte den Vorteil, dass alle weiteren Aufgaben durch den Eigentümer erledigt werden.

Die CSU-Fraktion stellt den Antrag, dass zwei Gebäude mit der dritten Säule und ein Gebäude mit der zweiten Säule umgesetzt werden sollen.

Auf die Nachfrage, ob dann über zwei CSU-Anträge entschieden werden solle, wird dies bejaht.

Herr Marktgemeinderat Konrad Obermüller beantragt, dass der Markt Bad Abbach den sozialen Wohnungsbau öffentlich für „Säule II“ und „Säule III“ ausschreiben solle. Die einzelnen Konzepte sollen dem Gremium zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die CSU-Fraktion zieht die beiden gestellten Anträge zurück.

### **Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, im Bereich der „Neuen wirtschaftlichen Mitte“ sozialen Wohnraum zu schaffen. Eine entsprechende Ausschreibung soll durchgeführt werden. Die Ergebnisse sind dem Gremium zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

### **Abstimmungsergebnis:**

|               |    |
|---------------|----|
| Anwesend:     | 21 |
| Ja-Stimmen:   | 21 |
| Nein-Stimmen: | 0  |

**Beschlusnummer: 998**

## **TOP 3 Verschiedenes**

### **TOP 3.1 Verschiedenes; Dorfgemeinschaftshaus Saalhaupt**

Das Gremium wird darüber informiert, dass die einzige Gaststätte in Saalhaupt aufgegeben worden ist.

Die Dorfgemeinschaft hat nun keinen Treffpunkt mehr, hat sich aber bereits intensiv mit der Thematik der Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses beschäftigt und dabei schon einen ersten Bauentwurf erstellt.

In Kürze wird beim Amt für ländliche Entwicklung (ALE) mit Unterstützung der Leader-Stelle im Landkreis Kelheim die weitere Vorgehensweise mit entsprechenden Fördermöglichkeiten besprochen.

Ziel ist dabei, eine ähnlich hohe Förderung wie bei der „Alten Schule“ in Dünzling zu erreichen.

Das Gremium wird zu gegebener Zeit über das Ergebnis mit Vorschlägen für die weitere Vorgehensweise informiert.

**TOP 3.2**  
**Verschiedenes;**  
**Öffnung der Sporthallen auch in den Ferien**

Bisher gilt die Regelung, dass die Schulturnhallen während der Ferien – außer für Sportveranstaltungen an den Wochenenden - für den Vereinssport nicht zugänglich sind.

Hintergrund dieser Regelung ist, dass die eingestellten Hausmeister nicht „rund um die Uhr“ hier eingesetzt werden müssen. Es wird auf das Tarifrecht hingewiesen, dass auch die Hausmeister eine Wochenarbeitszeit von 39 Stunden haben und mit Bereitschaftszeiten dies auf maximal 48 Stunden in der Woche ausgedehnt werden kann.

Die Vereine möchten die Hallen nun verstärkt an Wochenenden und in den Ferien nutzen. Dies kann mit den Arbeitszeiten der Hausmeister nicht mehr aufgefangen werden, da der Haupteinsatzzweck bei der Betreuung der Schulen liege.

Um dies zu lösen, wird übergangsweise der für die Überwachung der Schulsportanlagen eingesetzte Sicherheitsdienst die Hallen am Abend absperren. Parallel dazu wird die Einführung eines Zugangskontrollsystems mit entsprechenden Chips in die Wege geleitet.

Die Höhe der Kosten wird im nichtöffentlichen Teil der Sitzung bekanntgegeben.

**TOP 3.3**  
**Verschiedenes;**  
**Asphaltierung des Feld- und Waldweges im Industriegebiet Lengfeld**

Auf Nachfrage wird informiert, dass über diese Fläche ein vom Markt Bad Abbach veräußerter Bauplatz erschlossen ist.

Dem Grundstückserwerber musste auch eine ordnungsgemäße Grundstückszufahrt zur Verfügung gestellt werden.

Über die Höhe der dabei angefallenen Kosten wird das Gremium nach Vorlage der Schlussrechnung informiert.

**TOP 3.4**  
**Verschiedenes;**  
**Begehbarkeit des Heinrichsturms**

Auf Nachfrage wird informiert, dass die Begehbarkeit des Heinrichsturms bis zum Heinrichsfest gewährleistet werden kann.

Es stehe lediglich die schriftliche Genehmigung des Landesamtes für Denkmalpflege aus.

**TOP 3.5**  
**Verschiedenes;**  
**Erstellung einer Gedenktafel für die Opfer des Nationalsozialismus in Bad Abbach**

Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass die Ausschreibung noch nicht erfolgt ist.

Für die Auswahl der Gedenktafel soll von jeder Gruppierung im Marktgemeinderat eine Person hinzugezogen werden.

Ein Künstlerverband oder auch die Weltenburger Akademie könnte für die Erstellung der Ausschreibung mit eingeschaltet werden.

**TOP 3.6**  
**Verschiedenes;**  
**Statik der Bräukeller an der Kochstraße**

Der beauftragte Statiker hat die Keller bereits besichtigt. Um fundierte Aussagen treffen zu können, wird noch ein Gewölbespezialist eingeschaltet.

**TOP 3.7**  
**Verschiedenes;**  
**Rückschnitt des Bewuches am Burgberg**

Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass die Arbeiten bis zum Wochenende fertiggestellt werden und die Wege sodann wieder freigegeben werden können. Die Wege werden dann – wo notwendig – ausgebessert.

Der nördliche Zugang zum Burgberg wird nicht instandgesetzt, da dies Kosten in Höhe von 40.000,00 € brutto verursachen würde und kein entsprechender Beschluss des Gremiums gefasst worden ist.

Zudem wird dieser Weg für das Heinrichsfest nicht benötigt, da er auch im nutzbaren Zustand nicht als Fluchtweg genutzt werden könnte.

Der Weg ist somit auch im Sicherheitskonzept nicht enthalten.

**TOP 3.8**  
**Verschiedenes;**  
**Plakatierungen im Ortsbereich**

Aus dem Gremium wird darauf hingewiesen, dass die aufgehängten Plakate (z.B. Hochzeitsmesse) herunterhängen und das Ortsbild verunstalten. Zudem seien Plakatierungen für bereits stattgefundene Veranstaltungen noch vorhanden.

Es wird angeregt, hier bei der Genehmigung bereits eine Kautions zu erheben.

Die angesprochenen Plakate werden vom Bauhof entfernt.