

# SITZUNG

**Gremium:** Bau- und Planungsausschuss  
Markt Bad Abbach

**Sitzungstag:** Dienstag, 13.04.2021

**Sitzungsbeginn/-  
ende** 18:30 Uhr / 20:31 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.

Schröppel, Matthias

Seubert, Thomas, Dr. med.

### **stellv. Ausschussmitglieder**

Hanika, Christian

Vertretung für Herrn Josef  
Schelkshorn

Killian, Stefan, Dipl.-Soz.päd.

Vertretung für Frau Dr. Marina  
Markheim

### **Schriftführer**

Birzer, Andrea

## Nicht anwesend:

### **Ausschussmitglieder**

Markheim, Marina, Dr.

Schelkshorn, Josef

Entschuldigt

Entschuldigt

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

### **Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teilfläche aus "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Billigung des Vorentwurfes
3. Antrag von Frau ..... und Herrn .....  
auf Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldl" in Poikam  
für das Grundstück Flur-Nr. 811 Gemarkung Poikam
4. Bauleitplanung für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der  
Flur-Nr. 661 Tfl., Gemarkung Lengfeld  
Vorstellung und Billigung des Vorentwurfes zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes
- 4.1. Bauleitplanung für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der  
Flur-Nr. 661 Tfl., Gemarkung Lengfeld  
Vorstellung und Billigung des Vorentwurfes zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes
- 4.2. Bauleitplanung für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der  
Flur-Nr. 661 Tfl., Gemarkung Lengfeld  
Vorstellung und Billigung des Vorentwurfes zur Änderung des  
Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan
5. - 13. Behandlung verschiedener Bauanträge
14. Verschiedenes

## Öffentlicher Teil

|  |
|--|
| <b>TOP 1</b><br><b>Eröffnung der Sitzung</b> |
|--|

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.

|  |
|--|
| <b>TOP 2</b><br><b>Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teilfläche aus "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1</b><br><b>Billigung des Vorentwurfes</b> |
|--|

### Sachverhalt:

In der Sitzung des Marktgemeinderates am 30.03.2021 wurde die Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teilfläche aus "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1 beschlossen.

Der Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes wird von Frau ..... vom Ing.-Büro ..... vorgestellt.

Frau ..... führt aus, dass aufgrund der aktuellen Rechtslage die bisherige Planung nicht durchführbar sei. Da der Bebauungsplan sehr veraltet ist, macht es Sinn diesen an die Rechtslage anzupassen. Bei Bauleitplanungen müsse man sich überlegen, was Anlass, Ziel und Zweck sind. Neue Baufenster müssen angelegt werden.

Das Bestandsgebäude soll jetzt am östlichen Teil mit einer Neubauhalle ergänzt werden. Es soll ein neues Baufeld mit der Bestandhalle in einer Parzelle entstehen. Neuerung ist, dass im westlichen Teil 2 Schnellbauhallen entstehen sollen, dazu muss das Baurecht neu geschaffen werden.

Bzgl. der Grünflächen führt Frau ..... aus, dass man sich hier am bestehenden Bebauungsplan orientiert. Der Grünbestand soll soweit wie möglich erhalten werden. Die Grünflächen, die aufgrund des erweiterten Baurechts wegfallen, sollen an anderer Stelle neu geordnet werden. Auch die umliegenden Hecken Richtung Osten und Norden zur Industriestraße sollen erhalten bleiben.

Die festgesetzten Ein- und Ausfahrten aus dem alten Bebauungsplan bleiben bestehen und sind auch künftig so geplant.

Aufgabe der Bauleitplanung sei es, die Baufläche bzgl. der Erdbohrungsleitungen zu aktualisieren und auf aktuellen Stand zu bringen. Die Spartenanfragen hierzu bei diversen Versorgungsträgern laufen und sind noch nicht vollständig.

Es gibt eine eigene Stellplatzsatzung im Industriegebiet, Betriebsleiterwohnungen sollen ebenfalls zulässig sein.

Der Bereich des aktuellen Parkplatzes soll nicht groß verändert werden. Die Höhenfestsetzung hier unterscheidet sich um 1,5 m, da das aktuelle Gelände im vorderen Teil höher liegt als die Bestandshalle.

Herr Dr. Grünewald fügt noch hinzu, dass es ein sehr guter Entwurf sei um dem Speditionsunternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und dieses sich so frei bewegen kann. Dies sei gerade in dieser Branche sehr wichtig, der ursprüngliche Bebauungsplan war auf Automobilzulieferer ausgelegt. Ein Industriegebiet müsse den ansässigen Firmen entsprechenden Raum geben. Ende April würde dieser Tagesordnungspunkt abschließend im Gemeinderat behandelt werden.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt den Vorentwurf der Planung zur Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teilfläche aus "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1 mit Stand vom 13.04.2021 zu billigen und die Verwaltung zu beauftragen, das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschlusnummer: 164**

### **TOP 3**

**Antrag von Frau ..... und Herrn .....  
auf Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldl" in Poikam  
für das Grundstück Flur-Nr. 811 Gemarkung Poikam**

### **Sachverhalt:**

Frau ..... und Herr ..... haben im Oktober letzten Jahres einen Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses auf der Flur-Nr. 811 Gemarkung Poikam eingereicht.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Am Feldl" und im überplanten Bereich ist kein Baufenster vorgesehen.

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

Die Genehmigungsbehörde teilte jedoch mit, dass das Vorhaben nicht genehmigungsfähig sei, weil kein Baufenster vorhanden ist und hiervon auch nicht

befreit werden kann. Aufgrund dessen haben die Antragsteller den Antrag auf Vorbescheid zurückgezogen.

Mit Email vom 04.01.2021 haben Frau ..... und Herr ..... nun einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes gestellt.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Überplanung eines einzelnen Grundstückes die Gefahr einer Gefälligkeitsplanung in sich trägt und dem Erfordernis einer städtebaulichen Lenkung zur Bebaubarkeit von Grundstücken im Rahmen eines Bebauungsplanes widerspricht. Es gibt mehrere Grundstücke im Umfeld, die einer Nachverdichtung zugänglich wären. Eine Angebotsplanung der Gemeinde ohne jeweiligen konkreten Bauwunsch der Eigentümer ist aber nicht sinnvoll, da spätere Befreiungsanträge so vorprogrammiert sind. Zudem ist die Verwaltung durch konkrete Planungsverfahren aktuell stark belastet.

Weitere Anträge zur Änderung dieses Bebauungsplanes von anderen Eigentümern liegen nicht vor.

Herr Dr. Grünewald erklärt dem Gremium, dass es hier an der aktuellen Genehmigungspraxis des Landratsamtes scheitere. In anderen Fällen (z. B. Pfarrzentrum) sei es der Verwaltung gelungen, eine Genehmigung durch das Landratsamt zu erwirken, hier in diesem Falle leider nicht.

Herr Dr. Grünewald empfiehlt dem Gremium, die Änderung des Bebauungsplanes abzulehnen. Nicht weil er der Überzeugung ist, dass da kein Haus gebaut werden soll, sondern weil Herr Dr. Grünewald und andere Bürgermeister aktuell versuchen die Genehmigungspraxis des Landratsamtes durch Gespräche mit dem Bauamtsleiter, Herrn ..... zu ändern, da das Landratsamt solche Fälle noch sehr restriktiv sieht. Was das Landratsamt sage, sei rechtlich nicht überzeugend. Solche Fälle sollten baurechtlich einwandfrei und städtebaulich sinnvoll behandelt werden. Er weise auch auf die aktuelle Serie in der Mittelbayerischen Zeitung zum Thema Nachverdichtung hin, auch darin werde deutlich gemacht, dass es zwingend notwendig sei, solchen Grundstücken durch Genehmigungen Entwicklungsmöglichkeiten zu verschaffen. Der Bebauungsplan zu diesem Grundstück ist sehr alt (1968). Es lässt sich nach so langer Zeit nicht rauslesen, warum auf dieser Fläche kein Baufenster ist. Man bräuchte hier daher eine Befreiung, da auch die Grundzüge der Bebauung nicht berührt werden.

Sinnvolle Lösung hier wäre mit dem Mittel der Befreiung nachzuverdichten anstatt erhebliche und unnötige Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes zu verursachen.

Herr Dr. Grünewald stellt nochmals deutlich klar, dass dies keine schöne Situation für die Antragssteller ist. Er hofft jedoch, dass durch diese Ablehnung in den nächsten Monaten ein Kompromiss für alle geschaffen wird und auch für künftige Antragssteller Befreiungen erteilt werden.

Herr Diermeier kritisiert die Praxis des Landratsamtes. So eine Vorgehensweise funktioniere vielleicht in Städten, nicht bei uns am Land. Wenn das Landratsamt bei künftigen Anträgen bei seiner Haltung bleibt müsse man sich schon überlegen solche Bebauungsplanänderungen anzustoßen, auch wenn es Arbeit und Kosten für die Antragsteller bedeutet. Er bittet Herrn Dr. Grünewald dranzubleiben, das Vorhaben schnell voranzutreiben.

Auch Herr Hanika sieht hier die Kuriosität dieser Abstimmung. Man müsse hier absichtlich dagegen stimmen obwohl man eigentlich dafür ist. Es muss landkreisweit lösungsorientiert an solche Anträge herangegangen werden um nicht immer gleich Bebauungsplanänderungen in Angriff nehmen zu müssen. Der Gemeinderat sei nicht nur da alles fachlich zu bewerten, sondern auch um seinen emotionalen Beitrag für unsere Bürgerinnen und Bürger zu leisten.

Herr Dr. Begemann führt ebenfalls aus, dass er durch die Ablehnung der Bebauungsplanänderung hofft eine schnellere Baugenehmigung für die Antragssteller zu erreichen.

### **Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt die Änderung des Bebauungsplanes "Am Feldl" durch Deckblatt Nr. 1 für das Grundstück Flur-Nr. 811 Gemarkung Poikam.

### **Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschlusnummer: 165**

#### **TOP 4**

**Bauleitplanung für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der Flur-Nr. 661 Tfl., Gemarkung Lengfeld  
Vorstellung und Billigung des Vorentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

### **Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 661, Gemarkung Lengfeld am 26.01.2021 beschlossen.

Der Vorentwurf mit Stand vom 13.04.2021 wird dem Gremium vorgestellt.

Herr ..... der Firma ..... erklärt, dass solche Anlagen nur entlang großer Linien und an landwirtschaftlichen Dächern erlaubt sind.

Es handelt sich bei diesem Vorhaben um die Bahnlinie, Bereich Lengfeld-Alkofen, die im Südosten an die Bahnlinie grenzt.

Der Korridor für solche Bauten hat sich zum 01.04.2021 geändert und beträgt nun 200 m, statt bisher 110 m. Es soll eine 750kw-Anlage (= Höchstgrenze für feste

Einspeisenvergütung) errichtet werden. Auf dem Grünstreifen bestehe bereits eine PV-Anlage durch das Bayernwerk. Es ist kein Leitungsrecht erforderlich und eine positive Einspeisezusage liegt vor. Es gilt der Faktor 0,2 von der Ausgleichsfläche / ha.

Herr Dr. Grünewald fügt noch hinzu, dass die Veränderung des Korridors kein Einfluss auf die Planung der Anlage hatte. 750kW waren von Anfang an geplant, jetzt habe man auch mehr Luft bei der Realisierung und die Module sind nicht so eng aneinander.

**TOP 4.1**

**Bauleitplanung für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der Flur-Nr. 661 Tfl., Gemarkung Lengfeld  
Vorstellung und Billigung des Vorentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes**

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt Kenntnis vom ausgearbeiteten Vorentwurf mit Stand 13.04.2021 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO Sonnenenergie Lengfeld I" und empfiehlt die Billigung.

Die Verwaltung wird beauftragt das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschlusnummer: 166**

**TOP 4.2**

**Bauleitplanung für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf der Flur-Nr. 661 Tfl., Gemarkung Lengfeld  
Vorstellung und Billigung des Vorentwurfes zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan**

**Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt Kenntnis vom ausgearbeiteten Vorentwurf mit Stand 13.04.2021 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan des Marktes Bad Abbach durch Deckblatt Nr. 20 und empfiehlt die Billigung.

**Abstimmungsergebnis:**

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

**Beschlusnummer: 167**

|   |
|---|
| <b>TOP 5 - 13<br/>Behandlung verschiedener Bauanträge</b> |
|---|

|                                 |
|---------------------------------|
| <b>TOP 14<br/>Verschiedenes</b> |
|---------------------------------|

Keine Wortmeldungen