

## SITZUNG

<b>Gremium:</b>	Bau- und Planungsausschuss Markt Bad Abbach
<b>Sitzungstag:</b>	Dienstag, 16.11.2021
<b>Sitzungsbeginn/-ende</b>	18:30 Uhr / 19:45 Uhr
<b>Sitzungsort:</b>	Sitzungssaal des Rathauses Bad Abbach

### Anwesend:

Vorsitzender

Grünewald, Benedikt, Dr.

Ausschussmitglieder

Begemann, Friedrich, Dr. med.

Hofmeister, Josef

Köglmeier, Georg, Dr.

Markheim, Marina, Dr.

Schelkshorn, Josef

Schröppel, Matthias

Seubert, Thomas, Dr. med.

stellv. Ausschussmitglieder

Bartl, Hildegard

Vertreterin für Herrn Maximilian Kefer

Schriftführer

Diermeier, Monika

### Nicht anwesend:

Ausschussmitglieder

Kefer, Maximilian

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 Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1
  - 2.1. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Anregungen
    - 2.1.1. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Stellungnahme des Landratsamt Kelheim SG Naturschutz vom 09.09.2021
    - 2.1.2. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Stellungnahme des Landratsamt Kelheim SG Immissionsschutz vom 09.09.2021
    - 2.1.3. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Stellungnahme des Landratsamt Kelheim SG Straßenverkehrsrecht vom 09.09.2021
    - 2.1.4. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Stellungnahme des Landratsamt Kelheim SG Staatl. Abfallrecht vom 09.09.2021
    - 2.1.5. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 24.08.2021
    - 2.1.6. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege München vom 06.09.2021
    - 2.1.7. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplan es "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG München vom 21.08.2021
    - 2.1.8. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH Parsberg vom 14.09.2021
    - 2.1.9. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Stellungnahme der REWAG & Co. KG vom 31.08.2021

- 2.1.10. Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1  
Behandlung der Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 09.09.2021
- 2.2. Änderung des Bebauungsplanes GI Lengfeld I mit Teiländerung des Bebauungsplanes GI Lengfeld II durch Deckblatt Nr. 1  
Satzungsbeschluss
3. -10. Behandlung verschiedener Bauanträge
11. Verschiedenes

## Öffentlicher Teil

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald begrüßt alle Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses, alle Zuhörerinnen und Zuhörer, sowie Frau Hueber-Lutz von der Presse.

Die Ladung erfolgte form- und fristgerecht. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

### **Kenntnis genommen**

### **TOP 2 Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1**

#### **Sachverhalt:**

Mit Beschluss vom 27.07.2021 wurde die vorgestellte Planung durch den Marktgemeinderat gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Planung auszulegen.

In der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2. Bau GB statt.

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

### **Kenntnis genommen**

### **TOP 2.1 Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1 Behandlung der Anregungen**

#### **Sachverhalt:**

Dem Gremium werden alle eingegangenen Stellungnahmen vollinhaltlich vorgelegt.

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben Ihre Stellungnahme **ohne Einwände / Hinweise** ab:

- ☐ Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg vom 15.09.2021
- ☐ bayernnets GmbH vom 18.08.2021
- ☐ Gemeinde Pentling vom 16.08.2021
- ☐ Gemeinde Saal a.d. Donau vom 13.08.2021
- ☐ Gemeinde Teugn vom 26.08.2021
- ☐ Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat vom 09.09.2021
- ☐ Landratsamt Kelheim, SG Bauplanungsrecht vom 09.09.2021
- ☐ Landratsamt Kelheim, SG kommunales Abfallrecht vom 09.09.2021

- ☐ Landratsamt Kelheim, SG Städtebau vom 09.09.2021
- ☐ Markt Langquaid vom 17.08.2021
- ☐ Markt Schierling vom 26.08.2021
- ☐ Regierung von Niederbayern vom 07.09.2021
- ☐ Stadt Kelheim vom 16.08.2021
- ☐ Vodafone vom 09.09.2021

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben **keine Stellungnahme** ab:

- ☐ Bayer. Bauernverband
- ☐ Gemeinde Thalmassing
- ☐ Regensburg Netz GmbH
- ☐ Regionaler Planungsverband Regensburg
- ☐ Wasserwirtschaftsamt Landshut
- ☐ Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe
- ☐ Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach – Teugn

Folgende Fachstellen haben **Anregungen bzw. Einwände** vorgebracht:

- ☐ Landratsamt Kelheim, SG Naturschutz vom 09.09.2021
- ☐ Landratsamt Kelheim, SG Immissionsschutz vom 09.09.2021
- ☐ Landratsamt Kelheim, SG Straßenverkehrsrecht vom 09.09.2021
- ☐ Landratsamt Kelheim, SG Staatl. Abfallrecht vom 09.09.2021
- ☐ Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 24.08.2021
- ☐ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München vom 06.09.2021
- ☐ Deutsche Bahn AG München vom 21.08.2021
- ☐ Staatliches Bauamt Landshut vom 14.09.2021
- ☐ Bayernwerk Netz GmbH Parsberg vom 14.09.2021
- ☐ REWAG & Co. KG vom 31.08.2021
- ☐ Deutsche Telekom Technik GmbH vom 09.09.2021

### **Kenntnis genommen**

**TOP 2.1.1**  
**Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1**  
**Behandlung der Stellungnahme des Landratsamt Kelheim SG Naturschutz vom 09.09.2021**

### **Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.  
Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat:

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim SG Naturschutz vom 09.09.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Es wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 09.06.2021 verwiesen:

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan nach § 13a BauGB bereits ausgeführt wird, gelten Eingriffe, „die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ (§ 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Die vorliegende Änderung dient der Innenentwicklung und der Nachverdichtung von bereits bestehenden Industriegebiets-flächen.

Ein bereits hier ortsansässiger Betrieb möchte sich auf seinen Betriebsgrundstücken baulich entwickeln und erweitern.

Ziel der Änderung ist es, das Baurecht für die Betriebserweiterung zu schaffen und die Baugrenzen zu erweitern.

Die Änderung entspricht somit den gesetzlichen Vorgaben zum schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie dem Gebot der Innenentwicklung.

Zweck der Änderung ist es, eine Industriegebietsentwicklung auf bereits bestehenden Bauflächen zu ermöglichen und somit auf anderen, im Außenbereich gelegenen Flächen zu verhindern und den Außenbereich vor einer weiteren Versiegelung zu schützen.

Gleiches gilt für Ausgleichsflächen: für die verbindliche Zuordnung von Ausgleichsflächen müssten zusätzliche Flächen im Außenbereich verbindlich zugeordnet werden. Eine Betriebserweiterung und zusätzliche Ausgleichsflächen innerhalb des Änderungsbereiches sind nicht möglich.

Somit würden im Außenbereich Flächen für die Landwirtschaft und die Artenvielfalt verloren gehen.

Dies möchte die Marktgemeinde ausdrücklich vermeiden.

Insbesondere das Gebot der Innen- vor Außen-Entwicklung soll mit dem § 13a BauGB unterstützt werden.

Aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit wird von der verbindlichen Zuordnung von Ausgleichsflächen für eine Innenentwicklung nach § 13a BauGB abgesehen.

Von einer Vorgehensweise wie bei Einzelbauvorhaben wird abgesehen, da es sich um eine Bebauungsplanänderung handelt.

Die Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) werden in der Begründung ergänzt.

Der Hinweis zum Verbot von Gehölzrodungen wird in den Textlichen Hinweisen ergänzt.

Die redaktionellen Hinweise werden in der Begründung beachtet und eingearbeitet.

An der Abwägung wird weiterhin festgehalten.

Neue Einwände/ Planinhalte ergeben sich nicht. Die Ergänzungen wurden bereits in die Planunterlagen eingearbeitet.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**291      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.1.2****Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1****Behandlung der Stellungnahme des Landratsamt Kelheim SG Immissionsschutz vom 09.09.2021****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat:

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim SG Immissionsschutz vom 09.09.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Im bisher wirksamen Bebauungsplan, der Grundlage für die vorliegende Änderung ist, wurden keine Festsetzungen getroffen, die über die gesetzlichen Vorgaben des § 9 BauNVO hinausgehen. Das heißt, dass gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ ausnahmsweise zulässig sind.

Ist die Errichtung einer sogenannten Betriebsleiterwohnung vorgesehen, ist diese im Baugenehmigungsverfahren separat zu beantragen (Antrag auf Wohnnutzung) und zu begründen. Ein schalltechnisches Gutachten ist einzureichen.

Die Beurteilung verlagert sich somit auf die Baugenehmigungsebene (Bauordnungsrecht), da es sich um eine „Ausnahme“ handelt.

Innerhalb des Industriegebietes Lengfeld bestehen bereits gleiche Festsetzungen (Lengfeld IV) aufgrund der konkreten Nachfrage.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung wird die sogenannte „bauliche Unterordnung“ zum Gewerbebetrieb noch genauer definiert, auf eine konkrete Wohnfläche in m<sup>2</sup> beschränkt, der Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bestimmt und die Unzulässigkeit von Teilungen formuliert.

Einzelne, nicht einem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnnutzungen sind innerhalb des Industriegebietes generell nicht zulässig.

Weder die BauNVO ermöglicht diese noch ist sie im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt.

Somit weicht der vorliegende Bebauungsplan nicht von den gesetzlichen Vorgaben des § 9 BauNVO ab.

An den getroffenen Festsetzungen wird aufgrund der Nachfrage weiterhin festgehalten.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**292      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.1.3****Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1****Behandlung der Stellungnahme des Landratsamt Kelheim SG Straßenverkehrsrecht vom 09.09.2021****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat:

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim SG Straßenverkehrsrecht vom 09.09.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**293      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.1.4****Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1****Behandlung der Stellungnahme des Landratsamt Kelheim SG Staatl. Abfallrecht vom 09.09.2021****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.  
Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat:

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim SG Staatl. Abfallrecht vom 09.09.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Sowohl in den textlichen Hinweisen als auch der Begründung wird bereits auf die notwendigen Maßnahmen beim Auffinden von Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen hingewiesen.  
Die Hinweise zum Thema Kampfmittel werden in den textlichen Hinweisen und der Begründung redaktionell ergänzt.  
Planänderungen sind nicht veranlasst.

**294      ungeändert beschlossen   Ja: 9   Nein: 0**

**TOP 2.1.5****Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1****Behandlung der Stellungnahme des Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 24.08.2021****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.  
Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat:

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg vom 24.08.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Auf die Emissionen aus der umliegenden Landwirtschaft wird in der Begründung bereits hingewiesen.  
Der Hinweis zur Duldung der Emissionen wird in den textlichen Hinweisen sowie der Begründung klarstellend redaktionell ergänzt.  
Planänderungen sind nicht veranlasst.

**295      ungeändert beschlossen   Ja: 9   Nein: 0**

**TOP 2.1.6****Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1****Behandlung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege München vom 06.09.2021****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat:

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege München vom 06.09.2021 wird zur Kenntnis genommen.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden die im Umfeld vorhandenen Bodendenkmäler gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich redaktionell und klarstellend ergänzt.

Die Begründung wird gemäß den Hinweisen um weitere denkmalfachliche Inhalte ergänzt.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**296      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.1.7****Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1****Behandlung der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG München vom 21.08.2021****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat:

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG München vom 21.08.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die Änderungsflächen befinden sich ca. 20 m südlich der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt.

Ein Eingriff in die Flächen der Deutschen Bahn AG oder Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe sind weder geplant noch notwendig.

Eine negative Auswirkung auf die Bahntrasse kann somit ausgeschlossen werden.

Die zu beachtenden Hinweise zu Emissionen, die vom Betrieb der Bahntrasse ausgehen, sowie zu Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe der Bahnanlagen werden klarstellend in den textlichen Hinweisen ergänzt.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**297      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.1.8****Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1****Behandlung der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH Parsberg vom 14.09.2021****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat:

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH Parsberg vom 14.09.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Leitungen sowie damit verbundene Schutzzonen sind in der Planzeichnung bereits nachrichtlich dargestellt.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**298      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.1.9****Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1****Behandlung der Stellungnahme der REWAG & Co. KG vom 31.08.2021****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat:

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der REWAG & Co. KG vom 31.08.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Sparte Erdgas: Die vorhandene Leitung sowie damit verbundene Schutzzonen sind in der Planzeichnung bereits nachrichtlich dargestellt. Es ist kein Eingriff in die bestehende Leitung geplant.

Sparte Strom: Kenntnisnahme

Sparte Telekommunikation: Kenntnisnahme

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**299      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.1.10****Änderung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld I" mit Teiländerung des Bebauungsplanes "GI Lengfeld II" durch Deckblatt Nr. 1****Behandlung der Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 09.09.2021****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat:

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH vom 09.09.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Die vorhandenen Leitungen sowie damit verbundenen Schutzzonen sowie die neuen Trassenverläufe sind in der Planzeichnung bereits nachrichtlich dargestellt.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

**300      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 2.2****Änderung des Bebauungsplanes GI Lengfeld I mit Teiländerung des Bebauungsplanes GI Lengfeld II durch Deckblatt Nr. 1****Satzungsbeschluss****Beschluss:**

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt Kenntnis von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie der Fachstellenbeteiligung und empfiehlt die Änderung des Bebauungsplanes „GI Lengfeld I“ mit Teiländerung des Bebauungsplanes „GI Lengfeld II“ durch Deckblatt Nr. 1 einschließlich der Begründung in der Fassung vom 30.11.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

**301      ungeändert beschlossen    Ja: 9    Nein: 0**

**TOP 3 – 10****Behandlung verschiedener Bauanträge****TOP 11****Verschiedenes**

Keine Wortmeldungen