

SITZUNG

Gremium:	Bau- und Planungsausschuss Markt Bad Abbach
Sitzungstag:	Dienstag, 17.05.2022
Sitzungsbeginn/-ende	18:30 Uhr / 19:02 Uhr
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses Bad Abbach

Anwesend:

Vorsitzender

Grünwald, Benedikt, Dr.

Ausschussmitglieder

Begemann, Friedrich, Dr. med.

Hofmeister, Josef

Kefer, Maximilian

Köglmeier, Georg, Dr.

Markheim, Marina, Dr.

Seubert, Thomas, Dr. med.

stellv. Ausschussmitglieder

Hanika, Christian

Schmuck, Ruth

Schriftführer

Birzer, Andrea

Sachverständige

Diermeier, Monika

Vertretung für Herrn Josef Schelkshorn

Vertretung für Herrn Matthias Schröppel

Nicht anwesend:

Ausschussmitglieder

Schelkshorn, Josef

Schröppel, Matthias

Entschuldigt

Entschuldigt

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

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
 - 2.1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Anregungen
 - 2.1.1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 13.04.2022
 - 2.1.2. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahmen vom Landratsamt Kelheim vom 29.03.2022, 19.04.2022
und 25.04.2022
 - 2.1.3. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt vom 21.04.2022
 - 2.1.4. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege München
vom 04.04.2022
 - 2.1.5. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme vom Regionalen Planungsverband Regensburg vom
28.04.2022
 - 2.1.6. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG München vom 12. und 19.04.2022
 - 2.1.7. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme von der Bayernwerk Netz GmbH Parsberg vom 19.04.2022
 - 2.1.8. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme der REWAG & Co. KG vom 05. und 21.04.2022
 - 2.2. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV"
Deckblatt Nr. 1
Satzungsbeschluss
3. - 8. Behandlung verschiedener Bauanträge

9. Verschiedenes

9.1. Verschiedenes;
Absage Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 25.05.2022

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 der Ausschuss beschlussfähig ist.

Herr Dr. Grünewald begrüßt alle Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses sowie Frau der Mittelbayerischen Zeitung.

Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

TOP 2 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 01.02.2022 wurde die vorgestellte Planung durch den Marktgemeinderat gebilligt und die Verwaltung beauftragt die Planung auszulegen.

In der Zeit vom 04.04.2022 bis 06.05.2022 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.03.2022 bis zum 29.04.2022 die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

TOP 2.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1 Behandlung der Anregungen

Sachverhalt:

Dem Gremium werden alle eingegangenen Stellungnahmen vollinhaltlich vorgelegt.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Bayer. Bauernverband
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Gemeinde Thalmassing
- Regensburg Netz GmbH
- Markt Langquaid

- Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach - Teugn

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

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg/Landshut vom 28.04.2022
- bayernnets GmbH vom 07. und 14.04.2022
- Gemeinde Pentling vom 28.03.2022
- Gemeinde Saal a.d. Donau vom 01.04.2022
- Gemeinde Teugn vom 01.04.2022
- Landratsamt Kelheim, Kreisbrandrat vom 25.04.2022
- Landratsamt Kelheim, SG Bauplanungsrecht vom 25.04.2022
- Landratsamt Kelheim, SG Immissionsschutz vom 25.04.2022
- Landratsamt Kelheim, SG Naturschutz vom 25.04.2022
- Landratsamt Kelheim, SG Staatl. Abfallrecht vom 25.04.2022
- Landratsamt Kelheim, SG Städtebau vom 25.04.2022
- Landratsamt Kelheim, SG Straßenverkehrsrecht vom 25.04.2022
- Markt Schierling vom 31.03.2022
- Staatliches Bauamt Landshut vom 14.04.2022
- Stadt Kelheim vom 29.03.2022
- Vodafone vom 27.04.2022

Folgende Fachstellen haben **Anregungen und teilweise Einwände** formuliert:

- Regierung von Niederbayern vom 13.04.2022
- Landratsamt Kelheim, SG Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht vom 29.03.2022, 19.04.2022 und 25.04.2022
- Landratsamt Kelheim, SG kommunales Abfallrecht vom 25.04.2022
- Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 21.04.2022
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München vom 04.04.2022
- Regionaler Planungsverband Regensburg vom 28.04.2022
- Deutsche Bahn AG München vom 12.04.2022 und 19.04.2022
- Bayernwerk Netz GmbH Parsberg vom 19.04.2022
- REWAG & Co. KG vom 05.04.2022 und 21.04.2022

TOP 2.1.1

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 13.04.2022**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat.

Beschluss:

Die Stellungnahme von der Regierung von Niederbayern vom 13.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege sowie das Wasserwirtschaftsamt Landshut wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden im Rahmen der jeweiligen Abwägung behandelt. Planänderungen sind nicht veranlasst.

361 Kenntnis genommen Ja: 8 Nein: 0

Abstimmungsvermerk:

MGR Frau Schmuck war während der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 2.1.2

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahmen vom Landratsamt Kelheim vom 29.03.2022, 19.04.2022 und
25.04.2022**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Er ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim vom 29.03.2022, 19.04.2022 und 25.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

SG Wasserrecht, Staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht:

Die nachrichtliche Darstellung des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entspricht der Umgrenzung gemäß den Darstellungen des Umweltatlas des Bay. Landesamtes für Umwelt.

Die Ausführungen in der Begründung zur Bebauungsplanänderung beziehen sich auf die Bekanntmachungsdaten der jeweiligen Amtsblätter des Landratsamtes Kelheim. Planänderungen sind somit nicht veranlasst.

SG kommunales Abfallrecht:

Die Änderungsflächen sind über die Industriestraße erschlossen, von der aus eine Anfahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist.

Die Festsetzung von Müllsammelstellen entlang der Industriestraße ist somit nicht erforderlich. Planänderungen sind nicht veranlasst.

362 Kenntnis genommen Ja: 8 Nein: 0

Abstimmungsvermerk:

MGR Frau Schmuck war während der Abstimmung nicht anwesend.

TOP 2.1.3**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt vom 21.04.2022****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt vom 21.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung zum Bebauungsplan erläutert bereits, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken möglich und entsprechend der wasserrechtlichen Vorgaben vorgesehen ist.

Weitere Festsetzungen sind aus Gründen einer anzustrebenden, vorrangigen Versickerung auf Privatgrund nicht erforderlich. Private müssen auf dem eigenen Grundstück entsprechende Flächen, abhängig vom jeweiligen Bauvorhaben, vorsehen. Die Bauherren müssen im Rahmen des Bauantrages ein Entwässerungskonzept vorlegen, welches von der zuständigen Behörde geprüft wird.

Ein Misch- oder Regenwasserkanal ist in den umliegenden Verkehrsflächen nicht vorhanden. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die bestehende Kanalisation kann somit ausgeschlossen werden. Die Hinweise des WWAs zum Thema Niederschlagswasserentsorgung werden klarstellend in den textlichen Hinweisen redaktionell ergänzt.

An den bisher festgesetzten, zulässigen Nutzungen wird weiterhin festgehalten. Das HQextrem steht der Zulässigkeit von Tankstellen grundsätzlich nicht entgegen.

Von einer detaillierten Risikobewertung wird abgesehen, da das Baugebiet GI „Lengfeld IV“ bereits Rechtskraft erlangt hat.

Die Abgrenzung des nachrichtlich dargestellten HQextrem-Gebietes entlang der Donau hat sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes GI „Lengfeld IV“ nicht verändert.

Weiterführende Festsetzungen zu Sicherheits- und Vorsorgemaßnahmen sind nicht erforderlich, da diese im Rahmen des Bauantrages abgearbeitet werden und in der Eigenverantwortung des Bauherrn liegen. Die Hinweise werden in den textlichen Hinweisen redaktionell ergänzt.

Die gewünschten Festsetzungen zum Bodenschutz sind zu unbestimmt und nicht erforderlich.

In den textlichen Festsetzungen sind bereits Maximalwerte zur zulässigen Versiegelung (Grundflächenzahl), eine Mindestbegrünung sowie Begrünung von Stellplätzen enthalten.

Die Hinweise zum Bodenschutz sowie zur Klimaanpassung werden in den textlichen Hinweisen redaktionell ergänzt.

Von weiteren Festsetzungen wird abgesehen, da die Änderungsflächen mit rund 3.000 m² nur einen kleinen Teil des Industriegebietes „Lengfeld IV“ mit rund 40.000 m² ausmachen. Durch differenzierte Festsetzungen wäre zu erwarten, dass sich die Änderungsflächen nicht in das städtebauliche Umfeld des Industriegebietes einfügen, was ausdrücklich vermieden werden soll.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

363 ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

TOP 2.1.4**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege München vom
04.04.2022****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege München vom 04.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan sind sowohl die innerhalb der Änderungsflächen als auch die im Umfeld vorhandenen, amtlich kartierten Bodendenkmäler gemäß § 9 Abs. 6 BauGB bereits nachrichtlich dargestellt und in der Begründung erläutert.

Von einer „Verlagerung/Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort“, „um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern“, wird ausdrücklich abgesehen.

Zum einen war die Umwandlung der bisherigen Grünflächen in Industriegebietsflächen bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes GI „Lengfeld IV“ zu erwarten, sobald das neue festgesetzte Überschwemmungsbiet entlang der Donau in Kraft tritt.

Zum anderen sollen gemäß dem Grundsatz zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Flächen, die bereits vollständig erschlossen sind und im unmittelbaren Umfeld von bereits bestehenden Industrieflächen liegen, entwickelt werden.

Ziel und Zweck der Änderung ist die Vermeidung von weiteren Versiegelungen im Außenbereich.

Gemäß dem Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern der Bayerischen Staatsregierung, sind vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig vor Entwicklungen im Außenbereich zu nutzen.

Die vorliegenden Änderungsflächen werden eindeutig als Innenentwicklungspotential gesehen und sollen als solches umgewidmet werden.

Der Hinweis auf Art. 7 BayDSchG wird in den textlichen Hinweisen redaktionell ergänzt, der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG wird in der Begründung gestrichen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

364 ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

TOP 2.1.5**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme vom Regionalen Planungsverband Regensburg vom 28.04.2022****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom Regionalen Planungsverband Regensburg vom 28.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan GI „Lengfeld IV“ ist bereits in Kraft getreten.

Mit der vorliegenden Änderung sollen im Sinne der Innenentwicklung bisher festgesetzte Grünflächen in Industriegebietsflächen umgewidmet werden.

Die bisher getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen binden auch die neuen Bauflächen ausreichend in das städtebauliche Umfeld sowie hin zur freien Landschaft hinein.

Negative Auswirkungen der Änderung auf den regionalplanerischen Grünzug entlang der Donau sind aufgrund der Größe der Änderungsflächen sowie der grünordnerischen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Seitens des Sachgebietes Naturschutz beim Landratsamt Kelheim wurden keine Bedenken zur Änderung geäußert.

Planänderungen sind somit nicht veranlasst.

365 ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

TOP 2.1.6

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG München vom 12. und 19.04.2022**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat.

Beschluss:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG München vom 12. Und 19.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die vorhandene Bahntrasse Regensburg – Ingolstadt ist ca. 50 m nordwestlich von den Änderungsflächen entfernt.

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

Negative Auswirkungen der Änderung auf die Flächen der Deutschen Bahn sind aufgrund der Distanz und bereits vorhandenen Erschließung nicht zu erwarten.

In der Begründung wird bereits auf die von der Bahntrasse ausgehenden Emissionen hingewiesen. Planänderungen sind nicht veranlasst.

366 ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

TOP 2.1.7**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme von der Bayernwerk Netz GmbH Parsberg vom 19.04.2022****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat.

Beschluss:

Die Stellungnahme von der Bayernwerk Netz GmbH Parsberg vom 19.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan GI „Lengfeld IV“ beinhaltet bereits eine festgesetzte Versorgungsfläche für die Errichtung einer Trafostation. Diese Fläche befindet sich am Ende der Industriestraße, angrenzend an den Wendehammer, nördlich des Flurstücks Nr. 377/3 der Gemarkung Lengfeld.

Die Erschließung des Industriegebietes „Lengfeld IV“ ist bereits vollständig hergestellt. Somit sind auch Stromleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bereits vorhanden.

Die Änderungsflächen werden als Industriegebiet umgewidmet und den jeweils südlich angrenzenden Parzellen 1–4 zugeordnet. Es entstehen keine eigenständigen Bauparzellen, auch wenn die Änderungsflächen eigene Flurstücksnummern aufweisen. Die südlich angrenzenden Grundstückseigentümer werden gleichzeitig die Eigentümer der jeweiligen Industriefläche innerhalb des Änderungsbereiches.

Da das Industriegebiet „Lengfeld IV“ bereits vollständig erschlossen ist und die Änderungsflächen den angrenzenden Bauparzellen zugeordnet werden, ist der Bedarf für eine weitere Trafostation derzeit nicht erkennbar.

Je nach Art und Umfang von neuen Bauvorhaben im Industriegebiet ist zu prüfen, ob der notwendige Strombedarf durch die vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

Trafostationen zählen grundsätzlich zu den Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO: „Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.“

Unter Pkt. 1.1 Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan bereits folgendes geregelt:

„Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.“

Somit ist die Errichtung von weiteren Trafostationen, sofern notwendig, grundsätzlich innerhalb des Industriegebietes möglich.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

367 ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

TOP 2.1.8**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1
Behandlung der Stellungnahme der REWAG & Co. KG vom 05. und 21.04.2022****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Es ergeht folgender Empfehlungsbeschluss für den Marktgemeinderat.

Beschluss:

Die Stellungnahme der REWAG & Co. KG vom 05. und 21.04.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Planänderungen sind nicht veranlasst.

368 ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

TOP 2.2

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Industriegebiet GI "Lengfeld IV" Deckblatt Nr. 1
Satzungsbeschluss**

Beschluss:

Der **Bau- und Planungsausschuss** nimmt Kenntnis von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie von der Fachstellenbeteiligung und empfiehlt die Änderung des Bebauungsplanes GI „Lengfeld IV Deckblatt Nr. 1“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 31.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der **Marktgemeinderat** nimmt Kenntnis von der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie von der Fachstellenbeteiligung und beschließt die Änderung des Bebauungsplanes GI „Lengfeld IV Deckblatt Nr. 1“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 31.05.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

369 ungeändert beschlossen Ja: 9 Nein: 0

TOP 3 - 8

Behandlung verschiedener Bauanträge

TOP 9

Verschiedenes

TOP 9.1

**Verschiedenes;
Absage Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 25.05.2022**

Der Vorsitzende teilt dem Gremium mit, dass die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 25.05.2022 entfällt.

Der anstehende Tagesordnungspunkt wird in der Sitzung des Marktgemeinderates am 31.06.2022 behandelt.