

SITZUNG

Gremium:	Marktgemeinderat Markt Bad Abbach
Sitzungstag:	Dienstag, 28.11.2023
Sitzungsbeginn/-ende	18:30 Uhr / 20:57 Uhr
Sitzungsort:	Sitzungssaal des Rathauses Bad Abbach

Anwesend:

1. Bürgermeister
Grünwald, Benedikt, Dr.
Marktgemeinderatsmitglieder
Bartl, Hildegard
Baumeister, Gabriele
Begemann, Friedrich, Dr. med.
Berger-Müller, Stefanie
Diermeier, Andreas
Hackelsperger, Ferdinand
Hanika, Christian
Hofmeister, Josef
Kefer, Maximilian
Kiefmann, Bernhard, Dr. med.
Killian, Stefan, Dipl.-Soz.päd.
Köglmeier, Georg, Dr.
Kraml, Hubert
Markheim, Marina, Dr.
Meier, Josef
Meny, Reinhold
Schelkshorn, Josef
Schild, Manfred
Schmuck, Ruth
Schneider, Siegfried
Schröppel, Matthias
Seubert, Thomas, Dr. med.
Weinzierl, Gerhard
Ortssprecher
Redl, Armin
Schriftführer
Birzer, Andrea

Nicht anwesend:

Marktgemeinderatsmitglieder
Wickert, Werner

Entschuldigt

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

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung
2. Bürgertreff & Jugendtreff – Eine erste Bilanz
3. Veranstaltungen 2024
4. Vorstellung der Bereiche Kurhaus mit Kurpark, Bücherei und Tiergehege
5. Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I
 - 5.1. Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I, Behandlung der Anregungen
 - 5.1.1. Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I, Behandlung der Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim vom 30.05.2023
 - 5.1.2. Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I, Behandlung der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 25.05.2023
 - 5.1.3. Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I, Behandlung der Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 10.05.2023
 - 5.1.4. Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I, Behandlung der Stellungnahme der Kläranlage Bad Abbach vom 09.05.2023
 - 5.1.5. Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I, Behandlung der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 11.05.2023
 - 5.1.6. Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I, Behandlung der Stellungnahme vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe vom 30.05.2023
 - 5.2. Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
 - 5.3. Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Oberndorf für die Fl.Nrn. 282/1 und 282/4 der Gemarkung Oberndorf,
 - 5.3.1. Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Oberndorf|Fl.Nrn. 282/1 und 282/4 der Gemarkung Oberndorf|Aufstellungsbeschluss
 - 5.3.2. Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Oberndorf|Fl.Nrn. 282/1, 282/2, 282/3 und 282/4 der Gemarkung Oberndorf|Aufstellungsbeschluss
6. Verschiedenes
 - 6.1. Verschiedenes; Christkindlmärkte

Öffentlicher Teil

TOP 1

Eröffnung der Sitzung

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald eröffnet und leitet die Sitzung. Die Ladung erfolgte form- und fristgemäß. Gegen die Tagesordnung werden keine Einwände erhoben.

Der Vorsitzende begrüßt alle Mitglieder des Marktgemeinderates, Herrn von der Mittelbayerischen Zeitung, alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung.

Herr Dr. Benedikt Grünewald gratuliert den Gremiumsmitgliedern zu deren Geburtstagen, die diese seit der letzten Sitzung begehen konnten.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass die Tagesordnungspunkte 3 und 4 in anderer Reihenfolge, wie in der Ladung geschrieben wurde, behandelt werden.

TOP 2

Bürgertreff & Jugendtreff – Eine erste Bilanz

Sachverhalt:

Im April 2022 startete der Betrieb des Bürgertreffs und des Jugendtreffs im Innerort. Der Markt Bad Abbach hatte hierzu das Gebäude „Am Markt 20“ im Jahr 2020 erworben.

Seit der Eröffnung fanden im Bürgertreff schon viele Kurse, Veranstaltungen und Treffs statt. Auch externe Veranstaltungen wurden vom Team Bürgertreff, unter anderem in Zusammenarbeit mit den Kinder- und Jugendbeauftragten, den Familienbeauftragten und den Seniorenbeauftragten des Marktgemeinderates, organisiert, unterstützt und geplant. Frau, Leiterin des Bürgertreffs gibt dem Gremium einen Überblick darüber, was die letzten eineinhalb Jahre stattgefunden hat. Außerdem wird Frau einen Ausblick geben, was bis jetzt für das restliche Jahr 2023 und für 2024 geplant ist.

Mit dem Start des Bürgertreffs hat auch der Jugendtreff seine neue Heimat gefunden. Frau, Leiterin des Jugendtreffs, gibt dem Gremium einen Einblick in die Arbeit mit den Kinder- und Jugendlichen. Ein Rückblick was bereits stattfand und der Ausblick, was für die nächsten Wochen und Monate geplant ist, ist Teil der Präsentation.

Die Leitungen der beiden Teilbereiche Bürgertreff und Jugendtreff präsentieren dem Gremium die bereits gelaufenen Aktionen & Veranstaltungen wie z. B.:

In Bereich Bürgertreff:

- Kidsaktionen (Basteltüten & Dein Ei für den Bad Abbacher Osterstreich, ein Tag rund um das Thema Mond, Kidsdays)
- Seniorentreffs Ü60 parallel mit der Seniorensprechstunde und der Sprechstunde der Nachbarschaftshilfe
- Div. Vorträge und Veranstaltungen für die verschiedensten Altersgruppen
- Internationales Café in Kooperation mit der Angrüner Mittelschule
- Div. Kursangebote - immer aktuell auf der Homepage zu sehen

Im Bereich Jugendtreff:

- Kreativworkshop
- Gesprächsangebot „Wir hören zu“
- Gruppenspiele im Park
- Jugenddiscos
- Div. Ferienaktionen
- Außerordentliche Aktionen (z. B. Besuch 3D-Minigolf, Hotdogparty, Jugendflohmarkt)

2023 findet im Bereich des Bürgertreffs noch ein Adventskalender mit Kindern, ein Seniorentreff inkl. der beiden Sprechstunden sowie das regelmäßige Kursprogramm statt. Zum Jahresende beteiligt sich der Bürgertreff zusammen mit dem Jugendtreff mit Stockbrot und Marshmallows grillen sowie einem Bobbycarparcour an der Veranstaltung „Winter im Markt“. Mit der Lesung am 22.12.2023 um 16 Uhr mit Verena Steiner zu ihrem Kinderbuch „Und was kannst DU?“ verabschiedet sich das Team Bürgertreff in den Weihnachtsurlaub. Für 2024 sind ebenfalls schon einige Aktionen geplant, die im Veranstaltungskalender des Marktes Bad Abbach auf der Homepage zu finden sind.

Das Team des Jugendtreffs baue 2024 das Gesprächsangebot weiter aus und möchte mehr Vielfalt in die Jugenddiscos bringen. Beispielsweise seien eine Mädchendisco, eine Kinderdisco und eine Jungendisco geplant. Der Jugendflohmarkt solle ebenfalls wieder stattfinden, da dieser ein großer Erfolg für die Jugendlichen gewesen sei. Referenten zu Themen für Jugendliche sollen eingeladen werden, Vernetzungstreffen mit anderen Jugendtreffs seien geplant.

Herr Dr. Grünewald bedankt sich für die Ausführungen und das Engagement die die beiden Bereiche an den Tag legen. Viele Aktionen und Veranstaltungen die mittlerweile gut angenommen werden beleben den Bürgertreff und somit auch den Innerort des Marktes Bad Abbach. Es sein ein Mehrwert für alle Bürgerinnen und Bürger.

Der Vorsitzende erklärt, dass es sich um freiwillige Aufgaben der Gemeinde handle. Man könne auf der einen Seite Vandalismus beklagen, Ordnungsdienste einsetzen oder Kameras installieren. Man könne dem aber auch konstruktiv etwas entgegensetzen und die Kinder und Jugendliche annehmen und sie gerade im Bereich des Jugendtreffs auffangen. Jugendliche beispielsweise, die den Jugendtreff als erste Anlaufstelle sehen, die dort hin zum Abendessen kommen, weil zu Hause niemand ist. Ihnen muss diese Perspektive gegeben werden. Es seien Geschichten die treffen und jeder Cent in Personal und Ausstattung sei hier gut investiert.

Herr Dr. Grünewald bedankt sich in diesem Zusammenhang auch beim Zweiten Bürgermeister Herr Meny. Herr Meny habe den Jugendtreff vor vielen Jahren gegründet, die Traditionen werden nun im neuen Team fortgesetzt. Der Dank geht ebenso an Herrn Diermeier, Frau Berger-Müller, Frau Baumeister und Frau Dr. Markheim die mit viel Herzblut bei verschiedensten Aktivitäten dabei seien.

TOP 3**Veranstaltungen 2024****Sachverhalt:**

Feste, Märkte, Ausstellungen, Konzerte und Theater sorgen 2024 in Bad Abbach für Abwechslung.

2024 finden folgende Veranstaltungen statt, für die der Bereich Tourismus, Marketing, Kurwesen zuständig ist bzw. als Kooperationspartner aktiv ist:

- Winter im Markt | 20. Dezember bis 09. Januar

- Neujahrsanblasen I immer 01. Januar I Marktplatz
- Picknick-Theater am Burgberg | Juli oder August 2024
- Sofa-Gespräch | 3 x jährlich
- Heinrichsfest I Samstag, 29. bis Sonntag, 30. Juni 2024
- Tag des offenen Denkmals I Sonntag, 08. September 2024

Ebenso sorgen zahlreiche Vereine, Initiativen, Kirchengemeinden, Institutionen und ehrenamtlich Engagierte dankenswerter Weise für einen lebendigen Veranstaltungskalender.

Die Veranstaltungen des Jahres 2024 werden anhand der beiliegenden Präsentation vorgestellt.

Ein finanzieller Rückblick auf die Veranstaltungen 2023 sowie ein Ausblick auf die anzusetzenden Haushaltsmittel für 2024 wird aufgrund technischer Probleme mit dem Sitzungsprogramm zeitnah nachgereicht.

Frau gibt dem Gremium anhand der vorliegenden Präsentation einen Überblick über die bevorstehenden Veranstaltungen:

- **Winter im Markt 20.12.2023 bis 09.01.2024**
Neben der Kunsteisbahn und den Stockbahnen wird ein Kinderprogramm, Budenzauber, Marktführungen, Christmas-Party, Kinderkarussell und eine Silvesterparty stattfinden.
- **Neujahrsanblasen 01.01.2024**
Wie jedes Jahr wird es ein Neujahrsanschießen durch die Böllerschützen geben, einen Einzug der Marktkapelle und den Hansberger Musikanten zusammen mit den Fackelträger der Freiwilligen Feuerwehr Bad Abbach, die Neujahrsansprache durch Ersten Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald sowie den Neujahrssegen durch Pfarrer Dinzinger und Pfarrerin Dietrich. Auch der Bezirksschornsteinfeger Günter Limmer wird seine Neujahrsworte an alle Besucherinnen und Besucher richten. Die Bewirtung erfolgt durch die WIG.
- **Wochenmarkt in der Fußgängerzone**
Ganzjährig werden Fleisch- und Wurstwaren sowie Backwaren sowie von März bis November Kuchen, Eier, Gemüse etc. vom Englbrecht Hof angeboten. Eine Erweiterung sei wünschenswert.
- **Sofa-Gespräch**
Das Sofagespräch soll vierteljährig etabliert werden und so eine Plattform für Bürgerinnen und Bürger geschaffen werden.
- **Multiple Mythen im Felsenkeller**
Eine Kunstinstallation im Felsenkeller des Künstlers Ulrich Koch
- **Heinrichsfest 29. bis 30.06.2024**
Am Samstag 15 Uhr findet die Eröffnung am Burgberg statt. Anschließend mittelalterliches Treiben. Am Sonntag startet das Heinrichsfest um 9 Uhr mit einem Festgottesdienst, ab 11 Uhr mittelalterliches Treiben. Um 14 Uhr bewegt sich der historische Festzug Richtung Burgberg.
- **Theater am Burgberg**
Auch 2024 soll am Burgberg Theater gespielt werden. Die Bewerbung für das „Kulturmobil“ läuft.
- **Tag des offenen Denkmals 08.09.2024**
Programm und Führungen in den Felsenkellern, rund um den Heinrichsturm, Ausstellungen und mehr unter dem Motto „Wahr-Zeichen. Zeitzeugen der Geschichte“
- **Externe Veranstaltungen auf der Freizeitinsel**
 - VW-Bulli-Treffen Juli 2024
 - Vespa-Treffen Juli 2024

Frau gibt den Gremiumsmitgliedern einen Überblick über die Defizite der bisher gelaufenen Veranstaltungen. Man müsse auch den Gästen, die einen Kurbeitrag leisten, entsprechend Programm zur Verfügung stellen. Man habe nicht nur die Verpflichtung Einnahmen zu generieren, es müsse ein gutes Angebot geben und entsprechend Haushaltsmittel zur Verfügung stehen.

Der Vorsitzende erklärt, dass man voraussichtlich die höchsten Kureinnahmen seit Jahrzehnten habe. Dies sei auf die gute Arbeit des neuen Teams zurückzuführen. Man habe die Verantwortung den Markt Bad Abbach attraktiv zu machen, diese habe in kurzer Zeit schon gut funktioniert. Auch den Titel als Heilbad möchte der Markt Bad Abbach weiterhin tragen. Hierzu habe man bestimmte Auflagen und Voraussetzungen, auch auf Veranstaltungsebene und kultureller Natur. Die Mittelanforderung sei einem vertretbaren Rahmen. Der Veranstaltungskalender 2024 sei bereits so gestaltet, dass nichts mehr geplant werden müsse. Neben dem Heinrichsfest haben auch die Feuerwehren Oberndorf und Lengfeld ihre Jubiläen.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Vielfalt des Programms. Es sei eine erfreuliche und schöne Entwicklung für den Markt Bad Abbach.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat hat genaue Kenntnis von der Veranstaltungsplanung 2024 des Bereiches Tourismus, Marketing, Kurwesen und den dafür erforderlichen Mitteln für die „Veranstaltungsplanung 2024“. Die Haushaltsmittel sind im Haushaltsentwurf zu berücksichtigen und dementsprechend in den Verwaltungshaushalt der Marktgemeinde Bad Abbach (HhSt. UA 3412, HhSt. UA 3413, HhSt. UA 3414, HhSt. UA 7301) einzustellen.

529 ungeändert beschlossen Ja: 24 Nein: 0

TOP 4

Vorstellung der Bereiche Kurhaus mit Kurpark, Bücherei und Tiergehege

Sachverhalt:

Dem Gremium wird ein Rückblick sowie eine Vorschau auf die Tätigkeiten der Einrichtungen rund um das Kurhaus gezeigt. Die Bereiche Bücherei, Tiergehege, Kurpark und Kurhaus werden durch die Leiterin präsentiert.

Im Jahr 2023 wurden viele Veranstaltungen durchgeführt. Neben den Klassikern wie den Gartentagen, der Osterrally, Open Air Kino, Konzerten mit Ensemble7 sowie den zwei Weihnachtsmärkten wurden auch einige neue Formate mit Erfolg angeboten. Hier sind zum Beispiel die Club Night und die 80-90er Party, Kinderfasching, Santa Rausch und die Bunten Töne zu nennen. In Kooperation mit der Musikvereinigung Kelheim konnte erstmals ein hochkarätiges Konzert mit dem Gasteig Orchester angeboten werden.

Die Auslastung der Räume gestaltet sich sehr positiv. Neben den Belegungen durch die VHS konnten neue Mieter gewonnen werden.

Die Planungen für 2024 sind weit fortgeschritten. Wie in 2023 werden auch neue Konzepte angeboten, wie eine Faschingsparty, einen Frühjahrsmarkt und ein Oktoberfest. Bewährte Veranstaltungen werden im Angebot zu finden sein.

Der Kursaal wurde durch Konzertbüros und Veranstalter für Theateraufführungen, Konzerte und Kabarett verbindlich gebucht. Dies rundet die vielseitige Angebotspalette im kulturellen Bereich ab.

In der Präsentation werden die weiteren Bereiche Bücherei, Kurpark und Tiergehege beleuchtet.

Frau gibt den Gremiumsmitgliedern anhand der vorliegenden Präsentation einen Überblick über die verschiedenen Teilbereiche:

- **Bücherei**
Nach wie vor sehr beliebt und ein Treffpunkt für die Bad Abbacher Bürgerinnen und Bürger. Es finden unterschiedliche Veranstaltungen statt. Man arbeite mit den Schulen und Kindergärten zusammen. Die Bücherei sei nur mit Unterstützung von Ehrenamtlichen möglich. 7.000,- € Projektförderung erhalte man auch für 2024. Ziel sei ein höheres Angebot von Veranstaltungen, die Anschaffung eines Besucherzählgerätes sowie die Aufstockung von Personal. Die Bücherei feiere 2024 15-jähriges Bestehen.
- **Tiergehege**
Im Bereich des Tiergeheges habe man Personal gefunden und ein tolles Team gebildet. Das Gehege wurde in vielen Bereichen verbessert und Tierpatenschaften wurden erfolgreich eingeführt. Ein Bestandsaufbau an Tieren soll aus eigener Zucht erfolgen. Für 2024 wünsche man sich einen neuen Unterstand für Besucher, neue Toiletten sowie einen Futterautomaten.
- **Kurpark**
Auch für den Kurpark stehen Verbesserungen für 2024 auf der Agenda. Folgende Bereiche sollen überarbeitet werden (Pflege Kräutergarten, Schaukästen, Pavillon, Toilettenanlage, Videoüberwachung, Geländer der Holzbrücken, Belag auf Holzbrücken).
- **Kurhaus**
Im Kurhaus habe man die Künstlergarderoben sowie den Raum für die Reinigungskräfte erneuert, die neue Bestuhlung abgeschlossen, neue Licht- und Tontechnik installiert. Man freue sich darüber, dass das Dach dicht sei und die Galerie nach 7 Jahren wieder nutzbar sei. Das Tanzcafe sei nutzbar, der Barbereich erfüllt alle rechtlichen Anforderungen. Die neue Heizung ist in Betrieb. Der Funktionsraum habe eine hohe Auslastung, der Kursaal werde auch besser genutzt. Der Besprechungsraum sei auch gut gebucht. Das Tanzcafe könne für Feiern/Schulungen/Eigentümerversammlungen etc. gemietet werden. Auch der Seminarraum werde durch die VHS gut ausgelastet, künftig sei auch die Guntermannschule mit der Ausbildung der Kräuterpädagogen eingebucht.

Veranstaltungen im Kurhaus:

Ensemble7, Osterrally, Open Air Kino, Gartentage, Romantischer Weihnachtsmarkt, Weihnachtsmarkt der Hobbykünstler, verschied. Konzerte (Musical Night, Django Delight)
Neu: Bunte Töne, Road Show Gröner GmbH, Vintage Markt, 80 90er Party und Club Night, Gasteig Orchester, Kinder Fasching, Santa Rausch

Viele Veranstaltungen wurden und werden auch zukünftig durch das Team Kurhaus ohne Kostenberechnung abgewickelt oder intensiv unterstützt.

Hier sind zu nennen: Personalversammlungen, Veranstaltungen des Partnerschaftskomitees, Sitzungen der Zweckverbände, Road Show Bayern innovativ, Weihnachtsfeiern, BRK Blutspende, Präventionsveranstaltung Kripo Landshut, Wahleinweisungen, Wahlen, Gottesdienste im Pavillon, Sankt Martins Umzug, Wahl des Kreisbrandmeisters, Jugend gestaltet Freizeit, Klausurtagung, Konzert Marktkapelle

Ziele für das Kurhaus:

- Neuer Boden Tanzcafé / Beleuchtung
- Zulieferung verbessern
- Wassereintrich beim Künstlereingang in den Griff bekommen
- Erneuerung Innenleben Fahrstuhl
- Toilettenanlage Tanzcafé
- Hebeanlage
- Eingangstüren

- Veranstaltungen: Frühjahrsmarkt, Faschingsfeier, Oktoberfest

Frau weist darauf hin, dass alle Veränderungen im Kurhaus kostenbewusst realisiert wurden. Nahezu alle Veranstaltungen im kulturellen Bereich seien kostendeckend. Mit den vier Bereichen werden Tausende von Besuchern, Nutzern und Bürgern erreicht.

Der Vorsitzende erklärt, dass von den unterschiedlichsten Seiten das Kurhaus mittlerweile in anderer Farbigkeit wahrgenommen werde. Die hohe Qualität an Veranstaltungen und Freundlichkeiten aller Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sei hervorzuheben. Hier ein großes Dankeschön an das ganze Team. Herr Dr. Grünewald teilt mit, dass ein Außenaufzug für 2.500,- € für Rollstuhlfahrer gekauft wurde. Hier gilt der Dank an den Hausmeister des Kurhauses für die Unterstützung.

Auf Nachfrage von Herrn Dr. Begemann ob man Bücher, die aktuell verschenkt werden nicht auch verkaufen könne, erklärt Frau Grünewald, dass dies personaltechnisch nicht stemmbar sei.

TOP 5

Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 28.03.2023 wurde die vorgestellte Planung durch den Marktgemeinderat gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die Planung auszulegen.

In der Zeit vom 04. Mai 2023 – 05. Juni 2023 fand die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Gleichzeitig wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Anlage können Sie folgende Unterlagen entnehmen:

- Planzeichnung Stand 28.11.2023
- Satzung Stand 28.11.2023
- Begründung Stand 28.11.2023
- Vorhabens- und Erschließungsplanung Stand 28.11.2023
- die geänderte saP Stand 09/2023

Das Verkehrsgutachten, das Immissionsschutzgutachten sowie das Gutachten der Baugrunduntersuchung sind dem Gremium bereits bekannt (siehe Marktgemeinderatssitzung vom 28.03.2023). Hier haben sich keine Änderungen mehr ergeben.

MGR Herr Schneider erklärt, dass er hier nicht zustimmen könne. Es gebe hier Probleme bei kreuzendem Verkehr (Anwohner, Autofahrer, Busse, Kinder und Fußgänger). Dies sei bei dem Verkehrskonzept nicht betrachtet worden. Mit dem Bebauungsplan könne die Problematik nicht erschlagen werden. Sowohl in der Gerhard-Hauptmann-Straße als auch in der Ludwig-Thoma-Straße sei alles sehr unübersichtlich. Es werde sich nicht an die Einbahnstraßenregelung, v. a. von Radfahrern, gehalten.

Herr Schneider bittet darum, zeitnah ein Schild anzubringen, dass nochmals darauf verweist, dass man rechts hochfahren und über die Ludwig-Thoma-Straßen runterfahren müsse.

Der Bereich sei eine Jahrhundertchance für die Schulen, die nun nicht genutzt werde. Im Bereich der Schulen müsse man 7km/h einführen, drumherum 30km/h mit rechts vor links. Dies müsse zeitnah umgesetzt werden.

TOP 5.1**Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I,
Behandlung der Anregungen****Sachverhalt:**

Dem Gremium werden alle eingegangenen Stellungnahmen vollinhaltlich vorgelegt.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 04.05.2023 – 05.06.2023 statt.

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden:

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 04.05.2023 bis 05.06.2023 statt. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:

Bayerischer Bauernverband
DB Immobilien
Region Süd
Deutsche Telekom Technik GmbH
Gemeinde Thalmassing
Markt Langquaid
Regensburg Netz GmbH
Regionaler Planungsverband Regensburg.

Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:

Regierung von Niederbayern, Schreiben vom 08.05.2023
Staatliches Bauamt Landshut, Schreiben vom 08.05.2023
Stadt Kelheim, Schreiben vom 16.05.2023
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg/Landshut, Schreiben vom 19.05.2023
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg, Schreiben vom 10.05.2023
Gemeinde Pentling, Schreiben vom 02.05.2023
Gemeinde Saal a. d. Donau, Schreiben vom 03.05.2023
Markt Schierling, Schreiben vom 04.05.2023
Bayernets GmbH, Schreiben vom 02.05.2023
REWAG & Co KG, Schreiben vom 30.05.2023

Nachfolgende Fachstellen haben Anregungen und teilweise Einwände formuliert:

Landratsamt Kelheim, Schreiben vom 30.05.2023
Wasserwirtschaftsamt Landshut, Schreiben vom 25.05.2023
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 10.05.2023
Kläranlage Bad Abbach, Schreiben vom 09.05.2023
Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 11.05.2023
Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe, Schreiben vom 30.05.2023

TOP 5.1.1

**Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I,
Behandlung der Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim vom 30.05.2023**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim vom 30.05.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Gesundheitsabteilung:

Von Seiten der Gesundheitsabteilung wurde keine Stellungnahme fristgerecht abgegeben.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Kreisbrandrat:

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Müllgefäße des Baugebietes sind zur Leerung entweder an der Gerhart-Hauptmann-Straße oder der Angrünerstraße zur Leerung/Abholung bereitzustellen.

Zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen sind dort ggf. ein oder mehrere Sammelplätze einzurichten, deren Fläche auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsystemen und Abfallbehälter abzustimmen ist.

Der Planverfasser wird beauftragt, nordöstlich des Bauraums 1D eine Fläche für die temporäre Müllaufstellung festzusetzen und eine entsprechende Festsetzung samt Planzeichen unter Festsetzung A 13.0 aufzunehmen. In diesem Zusammenhang muss zusätzlich die A 4.4 und 4.1.8 der Begründung entsprechend überarbeitet werden.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlast bekannt, wobei die vorliegende Gegebenheit einen gewissen Altlastenverdacht zulässt.

Diese Feststellung soll sagen, dass die Fläche unter Umständen nicht frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen ist. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es punktuell oder kleinflächig zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Vor allem durch die vormalige Bebauung können noch Grundfeste, verfüllte Keller oder Gruben, etc. vorliegen. Diesbezüglich sollte vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall geprüft werden, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen. Bei

Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 -Bau- und Umweltangelegenheiten- des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Insbesondere bzgl. Kampfmittel werden Untersuchungen empfohlen.

Am 22. Februar 1944 fand ein massiver Bombenabwurf statt, von welchem dieser Bereich am Rande noch tangiert sein könnte. Hinsichtlich Kampfmittel liegen beim Landratsamt Kelheim jedoch keine auswertbaren Unterlagen vor.

Es wird empfohlen, die Aushub- und Erschließungsmaßnahmen durch ein geeignetes und dafür zugelassenes Ing.-Büro hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen und der ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung von Aushubmaterialien begleiten zu lassen.

Zum Schutz des Bodens sind die DIN 19731 und § 12 BBodSchV zu beachten. Der Oberboden ist während der Bauphase sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten ist zu achten.

Die Baugrunduntersuchung „Wohnanlage Gerhard-Hauptmann-Straße, Bad Abbach (Gutachten Nr. 21120) im Stand vom 16.12.2021 der IGEWA GmbH ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Dort wird angegeben, dass im Bereich der 4 durchgeführten Bohrungen keine Altlasten vorgefunden worden sind. Allerdings sind bei nur 4 Bohrungen keine abschließend verlässlichen Angaben über die gesamte Grundstücksfläche möglich.

Die Hinweise daher werden zur Kenntnis genommen, im Bauvollzug berücksichtigt und soweit erforderlich unter die Hinweise der Satzung aufgenommen.

Belange des Straßenverkehrsrechts

Das betroffene Gebiet wird gem. den vorgelegten Unterlagen über eine kommunale Straße erschlossen. Für die Einhaltung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften ist die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin der Markt Bad Abbach, zuständig.

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist hier nicht betroffen. Allerdings erscheinen die im Verkehrsgutachten vom 18.07.2022 gemachten Vorschläge zur Verkehrssicherung sinnvoll.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, im Bauvollzug berücksichtigt und soweit erforderlich unter die Hinweise der Satzung aufgenommen.

Belange des Naturschutzes

Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nur dann keine Bedenken, wenn entsprechende artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen festgelegt werden.

Offensichtlich kam es bei der Vorabstimmung bzgl. des Artenschutzes hier zu einem Missverständnis. Da die Gebäude im Bereich des ehemaligen „Wastl-Wirts“ bereits vor Erstellung der Planung abgerissen wurden und der Gehölzbestand bereits gerodet war, waren hier logischerweise keine Erfassungen von geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen mehr möglich. Daher sollte der Artenschutz hier rein verbal-argumentativ abgehandelt werden und im Sinne einer Worst-Case-

Annahme (z.B. in Anlehnung an die Ergebnisse der Erfassung der angrenzenden Wohngebiete) eine Festlegung von CEF-Maßnahmen (= Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen) erfolgen. Stattdessen wird dieser Bereich in der beigefügten saP eigentlich gar nicht weiter betrachtet.

Zudem wird gebeten, folgende Anmerkungen im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. In den Hinweisen der Satzung wird pauschal auf die saP verwiesen. Die in der saP festgelegten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sollten jedoch direkt in die Festsetzungen oder Hinweise übernommen werden, damit diese klar ersichtlich sind. Da die saP verschiedene Bebauungsplangebiete abdeckt, sind natürlich nur die für „Ziegelfeld I“ relevanten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu übernehmen. Dies wären insbesondere die Vermeidungsmaßnahme 3 V und 4 V. Die Maßnahme 5 V muss nicht extra übertragen werden, da sich diese bereits in den Vorgaben zur Bepflanzung wiederfindet. Zu ergänzen sind außerdem CEF-Maßnahmen (analog 6 CEF, 7 CEF der saP).
2. Gemäß Deckblatt der saP ist diese vom November 2011. Dabei handelt es sich offenbar um einen Tippfehler.

Der Anregung wird entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, die Vermeidungsmaßnahmen 3 V und 4 V (S. 8/9 der saP) sowie die CEF-Maßnahmen 6 CEF, 7 CEF (S. 9/10 der saP) unter die Festsetzungen der Satzung aufzunehmen.

Darüber hinaus wird das Datum auf dem Deckblatt der saP geprüft und soweit erforderlich berichtigt.

Belange des Immissionsschutzes

Der Markt Bad Abbach plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Ziegelfeld I“ für ein Allgemeines Wohngebiet nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße. Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer Wohnanlage mit ca. 17 Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage sowie die Realisierung eines Doppelhauses mit 2 Wohneinheiten vorgesehen.

Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine schalltechnische Untersuchung (Projekt Nr.: BAB-6231-01 / 6231-01_E01) des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 06.04.2022 vorgelegt. Hierin wurden die einwirkenden Geräusche der nordöstlich befindlichen Sportanlagen sowie der östlich gelegenen Grundschule beurteilt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die im Geltungsbereich der Bauleitplanung „Ziegelfeld I“ neu entstehenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen in keinem lärmimmissionsschutzfachlichen Konflikt mit den östlich der Planung bestehenden Sportanlagen sowie der Grundschule Bad Abbach stehen. Es liegt keine unzulässige Konfliktverlagerung auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren vor, und die Schallschutzziele im Städtebau können als erfüllt angesehen werden.

Das Gutachten ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht plausibel und geeignet. Es bestehen keine Bedenken der Fachstelle.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Hinweise

Tiefgarage

Es ist zu beachten, dass Zufahrtsrampen von Tiefgaragen nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen

Landesamts für Umweltschutz einzuhausen sind (in der Regel ab 5 % Steigung). Die Zufahrtsrampen sind zudem möglichst nicht gegenüber von schutzbedürftigen Gebäuden anzuordnen. Lässt sich das nicht vermeiden, muss die Einhausung der Rampe (d.h. Wände und Decke) auf der Innenseite hochabsorbierend verkleidet werden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass ausreichende Abstände der Tiefgaragen-Lüftungsschächte zu Fenstern von Aufenthaltsräumen bestehen (vgl. GaStellV). Als ausreichend wird in der Regel ein Abstand von mindestens 2,5 m angesehen.

Der Planverfasser wird beauftragt, folgende Festsetzung in die Satzung aufzunehmen: „Die Wände und Decke der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß R'_{w} von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (mind. Schallabsorptionskoeffizient $\alpha_w = 0,6$ bei 500 Hz).

Was die Lage der TG-Zufahrt angeht, ist aufgrund der Höhenlage des Grundstücks nur eine Zufahrt von Süden herstellbar, sodass in der Abwägung der Vor- und Nachteile für die Vorhabenplanung und für die umgebenden Gebäude an dieser Lage der Zufahrt festgehalten wird, zumal es sich um die Nordseite der Nachbarschaft handelt und nicht um die Wohnseite.

Wärmepumpen

Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020 zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist noch nicht abschließend geklärt, ob die Wohnanlage mittels Nahwärmeversorgung (Zentrale Pelletanlage mit Anschluss aller Einheiten) oder über Wärmepumpen je Haus betrieben werden soll. Diese Festlegung wird erst im Zuge der Vorbereitung der Eingabeplanung getroffen. Sollten Wärmepumpen zum Einsatz kommen, werden die Auflagen des Leitfadens entsprechend beachtet. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

Belange des Städtebaus

Aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, wird der oben genannten geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanaufstellung zugestimmt.

Folgender Sachverhalt ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Generell sollte die Regelungsdichte überdacht werden. Bei einigen Festsetzungen fehlt es an städtebaulicher Relevanz. Daneben ist das Planzeichen unter Punkt A. „Festsetzungen“ Nr. 1.2 als Begrenzung unterschiedlicher Nutzung zu bezeichnen.

Der Anregung wird wie folgt entsprochen. Der Planverfasser wird beauftragt, Festsetzung A 1.2 wie folgt zu überarbeiten (Ergänzungen sind unterstrichen): „Grenze unterschiedlicher baulicher Nutzung und unterschiedlicher Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches.“

Belange des Bauplanungsrecht

Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.

Anregung für das weitere Verfahren: Der Bebauungsplan dient als Grundlage bei Bauvorhaben im Geltungsbereich für die Gemeinde, das Landratsamt, die Fachstellen, Planer und Bauherren. Er sollte so übersichtlich wie möglich sein. Die Form in DIN A4-Blättern entspricht dem nicht. Üblich ist ein Bebauungsplan mit planlicher Darstellung, Festsetzungen und Hinweise, Präambel, Verfahrensvermerke, etc. und ein Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entscheidung obliegt der Gemeinde, ob Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise samt Verfahrensvermerken auf einem Blatt/Plan untergebracht werden sollen. Aufgrund der einfacheren Handhabung wird die Form in DIN A4-Blättern beibehalten.

530 ungeändert beschlossen Ja: 23 Nein: 1

TOP 5.1.2

**Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I,
Behandlung der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 25.05.2023**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 25.05.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasser

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Hierzu sollten entsprechende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind beim Landratsamt Kelheim einzureichen.

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind dem Wasserwirtschaftsamt im Planungsgebiet nicht bekannt.

Bei Beachtung unserer Hinweise können wir dem Vorhaben zustimmen.

Der Planverfasser wird beauftragt, folgenden Hinweis unter die Hinweise der Satzung aufzunehmen:
„Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind beim Landratsamt Kelheim einzureichen.“

531 ungeändert beschlossen Ja: 23 Nein: 1

TOP 5.1.3**Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I,
Behandlung der Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 10.05.2023****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 10.05.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Der o.g. Planungsraum betrifft das Bodendenkmal

D-2-7038-0004

„Ziegelei der römischen Kaiserzeit.“

Der Name des überplanten Gebiets "Ziegelfeld" leitete sich von den dort massenhaft auftretenden gestempelten Ziegeln ab. Das Ziegelfeld wird erstmals im 16. Jh. vom Geschichtsschreiber Aventinus (Johann Thurmaier) erwähnt. Im 20. Jahrhundert konnte belegt werden, dass es sich bei den bei Bauvorhaben wiederholt zu Tage tretenden Resten um untertägige Relikte des Standorts der Ziegelei der III. Italischen Legion handelt, die schon bald nach ihrer Ankunft in Raetien dort eingerichtet worden ist. Sie gilt als die größte in der Provinz Raetien, was nicht nur an dem vor Ort vorhandenen Rohmaterialien liegt. Auch die verkehrsgünstige Lage, an der Fernstraße zwischen Castra Regina und Augusta Vindelicorum und der Donau gelegen, waren für die Ortswahl ausschlaggebend.

Wegen der frühen Bebauung des Areals fanden keine regulären Ausgrabungen statt. Dennoch konnten schon am Beginn des 20. Jahrhunderts (1910, 1911, 1933) mit charakteristischem Ziegelschutt vermischte Brandschichten sowie bauliche Anlagen dokumentiert werden. 1970 wurde ein Ziegelofen dokumentiert. Zahlreiche Fundmeldungen im Zuge von Kanalisations- und Bauarbeiten ergänzen das uns heute bekannte Bild. (vgl. U. Osterhaus, Die Ziegelei der III. italischen Legion auf dem Ziegelfeld bei Bad Abbach, in: Heimatverein Bad Abbach [Hrsg.], Die Römer in Bad Abbach, Heft 17/89, S. 15-26).

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sich trotz der modernen Nutzung des Areals weiterhin mächtige Schichtabfolgen eines uns derzeit in der inneren Gliederung nicht bekannten Produktionsstandortes auch bis in z.T. größerer Tiefe erhalten haben können. Neben Resten baulicher Anlagen, wie Öfen und Gebäude, zeichnen sich Produktionsorte regelhaft durch sehr große Fundmengen aus. Da der Standort der Ziegelei der III. Ital. Legion bislang nicht archäologisch untersucht worden ist und davon auszugehen ist, dass sich untertägig die Reste weiterhin sehr gut erhalten haben, liegt im Planungsraum ein besonders hoher Denkmalwert vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand, kann dieser besonderen Bedeutung der im Planungsraum bekannten Bodendenkmäler nicht durch eine archäologisch qualifizierte Ausgrabung und Dokumentation auf Grundlage einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art 7 BayDSchG Rechnung getragen werden. Geboten ist vielmehr der substanzielle Erhalt des Bodendenkmals im derzeitigen Zustand.

Das BLfD weist daher darauf hin, dass die Zustimmung zur Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG als Voraussetzung für ein Bauvorhaben, das in Zukunft aus der o. g. Planung entwickelt werden soll, aus denkmalfachlichen Gründen nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Wir empfehlen die Vereinbarung eines Besprechungstermins, bei dem das Vorhaben ausführlich behandelt wird und mögliche Alternativen aufgezeigt werden, die zukünftige Eingriffe in die Denkmalsubstanz vermeiden oder verringern.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zu berücksichtigen. Art. 3 Abs. 2 BayDSchG schreibt weiterhin vor, dass die Gemeinden vor allem im Rahmen der Bauleitplanung auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessene Rücksicht zu nehmen haben. Art. 83, Abs. 1 BV gilt entsprechend.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplans sind nach § 1 Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. An die Abwägung ist eine Reihe grundsätzlicher, von der Rechtsprechung entwickelter Anforderungen zu stellen. Muss die Gemeinde Belange zurückstellen und damit im Einzelfall von wichtigen Planungsgrundsätzen abweichen, so soll sie hierauf in der Begründung und – hinsichtlich der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – in der zusammenfassenden Erklärung zum Bauleitplan eingehen.

In der Regel beinhaltet die Begründung die maßgeblichen Gründe für die Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB); eine besonders sorgfältige Begründung ist erforderlich, wenn von wesentlichen Planungsgrundsätzen abgewichen werden musste oder wenn gewichtigen öffentlichen Belangen nicht Rechnung getragen werden konnte, wie sie vor allem in den Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Ausdruck gekommen sind.

Die Begründung einschließlich des Umweltberichts nimmt am Aufstellungsverfahren teil. Sie ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit dem Entwurf des Bauleitplans öffentlich auszulegen. Sie ist auch in den Feststellungsbeschluss über den Bauleitplan mit einzubeziehen, dem Antrag auf Genehmigung beizufügen und außerdem nach der Bekanntgabe der Genehmigung zusammen mit dem Bauleitplan zur Einsicht bereitzuhalten (§ 6 Abs. 5 S. 3 BauGB). Ein Bauleitplan, bei dem die Begründung fehlt bzw. dessen Begründung den Anforderungen nicht entspricht, ist fehlerhaft. Für einen solchen Bauleitplan kann keine Genehmigung erteilt werden. § 6 Abs. 2 BauGB und §10 Abs. 2 BauGB gelten entsprechend.

Bezogen auf den vorliegenden Bauleitplan lässt sich somit folgende Aussage treffen:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege kann für den oben genannten Planungsraum auch in Zukunft die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG **unter keinen Umständen in Aussicht stellen.**

Art. 6 Abs. 2 BayDSchG, Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG gelten entsprechend.

In der vorliegenden Form ist der Bauleitplan aus Sicht der Denkmalfachbehörde somit nicht genehmigungsfähig und die Schaffung von daraus resultierendem Baurecht steht infrage.

Für einen genehmigungsfähigen Bauleitplan müssen von Seiten der Gemeinde Alternativen aufgezeigt werden, die den Anforderungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes hinreichend Rechnung tragen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich berücksichtigt. Die Belange des Denkmalschutzes sind in einem Abstimmungstermin mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erörtert worden und werden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die vorgelegte Planung betrifft das Denkmal D-2-7038-0004 „Ziegelei der römischen Kaiserzeit“ in Bad Abbach. Die genaue Ausdehnung des Bodendenkmals ist nicht bekannt und kann dem bayerischen Urkataster nur bedingt entnommen werden. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Es wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass unter Umständen die Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit erreicht werden kann. Die Verwirklichung des Vorhabens erfolgt daher in Kenntnis dieser besonderen wirtschaftlichen Risiken. Die möglichen hohen Kosten sowie der hohe Grabungsaufwand sind dem Vorhabenträger bekannt.

Der Planverfasser wird beauftragt, Hinweis B 16.0 der Satzung, Absatz 1, Satz 3 („Eventuell zu Tage...“) zu streichen und durch folgende Formulierung zu ersetzen:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

532 ungeändert beschlossen Ja: 23 Nein: 1

TOP 5.1.4

**Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I,
Behandlung der Stellungnahme der Kläranlage Bad Abbach vom 09.05.2023**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme von der Kläranlage Bad Abbach vom 09.05.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich ist ein Mischwasserkanalsystem vorhanden. Ohne Vorliegen eines Entwässerungsplans kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt keine Stellungnahme erfolgen.

Sofern ein Entwässerungsplan vorliegt kann über das weitere Vorgehen entschieden werden.

Im Zuge der Erstellung der Bauvollzug wird ein Entwässerungsplan vorbereitet und bei der Gemeinde Bad Abbach einreicht. Eine Änderung der Bebauungsplanunterlagen ist nicht erforderlich.

533 ungeändert beschlossen Ja: 23 Nein: 1

TOP 5.1.5**Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I,
Behandlung der Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 11.05.2023****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme von der Bayernwerk Netz GmbH vom 11.05.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und

Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Vorsorglich möchten wir auf vorhandene Mittelspannungskabel sowie einen Baustromanschluss im überplanten Bereich hinweisen.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:
<https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftspor-tal.html>

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.



Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und soweit erforderlich im Bauvollzug berücksichtigt.

534 **ungeändert beschlossen** Ja: 23 Nein: 1

TOP 5.1.6**Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I,
Behandlung der Stellungnahme vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe
vom 30.05.2023****Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe vom 30.05.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Die Bereitstellung von Löschwasser für den Grundschutz erfolgt nur in dem Umfang, in dem dies technisch möglich und hygienisch vertretbar ist. Außerdem ist eine Vereinbarung über die Kostentragung der Erschließung dieses Baugebiets abzuschließen (Beschluss der Verbandsversammlung vom 22.07.2019 zur Finanzierung der Erschließung neuer Baugebiete).

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Bauvollzug berücksichtigt.

535 ungeändert beschlossen Ja: 23 Nein: 1

TOP 5.2**Bauleitplanung - vorhabenbezogener Bebauungsplan Ziegelfeld I,
Billigungs- und Auslegungsbeschluss****Beschluss:**

Der Marktgemeinderat nimmt Kenntnis von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Fachstellenbeteiligung. Er billigt den vom Planungsbüro Goergens Miklantz Partner GmbH aus München ausgearbeiteten Planentwurf mit den beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 28.11.2023. Die Planung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

536 ungeändert beschlossen Ja: 23 Nein: 1

TOP 5.3**Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Oberndorf
für die Fl.Nrn. 282/1 und 282/4 der Gemarkung Oberndorf,****Sachverhalt:**

Herr Danny Hüttig hat einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes „Oberndorf“ gestellt.

Es handelt sich um die Fl.Nr. 282/1 der Gemarkung Oberndorf. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich vom Vermessungsamt unterteilt. Das abgetrennte Grundstück hat die Fl.Nr. 282/4 der Gemarkung Oberndorf erhalten.

Herr Hüttig Eigentümer der Fl.Nr. 282/1 möchte ein Mehrfamilienhaus bzw. einen 3-Spänner errichten. Im unteren Bereich auf der Fl.Nr. 282/4 soll für Herrn Berghammer ein Bungalow errichtet werden.

Der bisherige Bebauungsplan sieht nur im oberen Bereich eine Bebauung vor. Eine Bebauung direkt an der Straße ist bislang nicht vorgesehen. Auch das bestehende Baufenster müsste für die Errichtung eines 3-Spanners vergrößert werden.

Die benachbarten Grundstücke (Fl.Nrn. 283) haben bereits eine weitere Bebauung zur Straße. Hier fand eine Änderung des Bebauungsplanes 1969 statt (Oberndorf Deckblatt 02).

Mit den Eigentümern der Flurnummer 282/2 und 282/3 wurde bereits Kontakt aufgenommen, ob Sie an einer Änderung des Bebauungsplanes interessiert sind. Die Eigentümer sind eher zurückhaltend. Sie haben derzeit keinen Bauwillen. Sie würden nur mitmachen, wenn ihnen dadurch keinerlei Kosten entstehen.

Aus städtebaulicher Sicht macht nur eine Überplanung der Flurnummern 282/1, 282/2, 282/3 und 282/4 der Gemarkung Oberndorf einen Sinn, um hier ein abschließendes Gesamtbild zu erreichen.

Die Gremiumsmitglieder sind sich einig darüber, dass dem Antrag so nicht zugestimmt werden können. Man müsse die Nachbargrundstücke mit einschließen.

Der Vorsitzende erklärt, dass es richtig sei, dass - auch bei einem Antrag mit Einschluss der Nachbargrundstücke - der Antragssteller die Kosten für die Änderung des Bebauungsplanes trage. Es gebe keine signifikante Kostensteigerung, wenn der Bebauungsplan für die 4 Flurnummern geändert werde.

TOP 5.3.1**Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Oberndorf | Fl.Nrn. 282/1 und 282/4 der Gemarkung Oberndorf | Aufstellungsbeschluss****Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Oberndorf“ durch Deckblatt Nummer 07. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Planungsbüro auszuwählen und dem Gemeinderat einen Bebauungsplanentwurf zur Billigung vorzulegen.

537 ungeändert beschlossen Ja: 0 Nein: 24**TOP 5.3.2****Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Oberndorf | Fl.Nrn. 282/1, 282/2, 282/3 und 282/4 der Gemarkung Oberndorf | Aufstellungsbeschluss****Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt die Änderung des Bebauungsplans „Oberndorf“ durch Deckblatt Nummer 07 unter folgenden Bedingungen:

1. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Fl.Nrn. 282/1, 282/2, 282/3 und 282/4
2. Der Antragsteller trägt die gesamten Kosten der Änderung und schließt hierzu mit dem Markt Bad Abbach einen Planungskostenübernahmevertrag.

Die Verwaltung wird beauftragt, ein Planungsbüro auszuwählen und dem Gemeinderat einen Bebauungsplanentwurf zur Billigung vorzulegen.

538 ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 2

TOP 6
Verschiedenes

TOP 6.1
Verschiedenes;
Christkindlmärkte

Termine der Christkindlmärkte in der Großgemeinde

02.12.2023	Poikam – Saalhaupt – Peising
03.12.2023	Lengfeld
02.12.2023 + 03.12.2023	Dünzling
09.12.2023 + 10.12.2023	Kurpark Bad Abbach
10.12.2023	Oberndorf inkl. Adventssingen und Krippenausstellung