

## S I T Z U N G

**Gremium:** Marktgemeinderat  
Markt Bad Abbach

**Sitzungstag:** Dienstag, 27.01.2026

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

**Sitzungsort:** Tagungsraum im Kurhaus 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  
Kiefmann, Bernhard, Dr. med.  
Killian, Stefan, Dipl.-Soz.päd.  
Köglmeier, Georg, Dr.  
Kraml, Hubert  
Markheim, Marina, Dr.  
Meny, Reinholt  
Schild, Manfred  
Schmuck, Ruth  
Schnagl, Johann  
Schneider, Siegfried  
Schröppel, Matthias  
Seubert, Thomas, Dr. med.  
Weinzierl, Gerhard  
Ortssprecher  
Redl, Armin  
Schriftführer  
Birzer, Andrea

**Nicht anwesend:**

Marktgemeinderatsmitglieder	
Kefer, Maximilian	Entschuldigt
Schelkshorn, Josef	Entschuldigt
Wickert, Werner	Entschuldigt

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

### **Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung
2. Sanierung Inselbad – Planung Fa. Wasserwerkstatt
3. Förderantrag SPSF - Sanierung Inselbad
4. Bauleitplanung - Allgemeines Wohngebiet "Ab in den Süden" und SO Pension
  - 4.1. Bauleitplanung - Allgemeines Wohngebiet "Ab in den Süden" und SO Pension  
Behandlung der Anregungen
    - 4.1.1. Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme von der Regierung von Niederbayern vom 27.02.2025
    - 4.1.2. Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim -Bauleitplanung- vom 26.02.2025
    - 4.1.3. Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut vom 21.01.2025
    - 4.1.4. Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 27.02.2025
    - 4.1.5. Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme von der Bayerwerk Netz GmbH vom 24.01.2025
    - 4.1.6. Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme von der REWAG & Co KG Regensburg vom 18.02.2025
    - 4.1.7. Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH
    - 4.1.8. Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
  - 4.2. Bauleitplanung - Allgemeines Wohngebiet "Ab in den Süden" und SO Pension,  
Billigungsbeschluss
5. Aufhebung des Bebauungsplanes "Regensburger Straße"  
Ursprungsplan + 1. Änderung  
Aufhebungsbeschluss
6. Freigestellter Schülerverkehr zur Angrüner Grund- und Angrüner-Mittelschule; hier  
Verkehrsvertrag
7. Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Schulkinder im Grundschulalter ab Schuljahr  
2026/2027
8. Beitritt zum Bayerischen Städtetag

9. Verschiedenes

9.1. Verschiedenes;  
Winterdienst

## Öffentlicher Teil

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald eröffnet und leitet die Sitzung.

Der Vorsitzende erklärt, dass der Tagesordnungspunkte 5, 6, 8 und 13 von der heutigen Tagesordnung abgesetzt werden.

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

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

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald gratuliert den Gremiumsmitglieder zu deren Geburtstagen, die diese seit der letzten Sitzung begehen konnten.

Es folgt der Hinweis, dass während der Sitzung Fotos von der Mittelbayerischen Zeitung gemacht werden.

### **TOP 2 Sanierung Inselbad – Planung Fa. Wasserwerkstatt**

#### Sachverhalt:

In der Vergangenheit wurde seitens des Marktes Bad Abbach nach Sanierungsmöglichkeiten sowie einer zukünftigen Neuausrichtung des Inselbades gesucht. Im Zuge des VGV Verfahren erhielt das Planungsbüro ..... den Planungsauftrag, welcher hier nun vorgestellt wird, siehe Präsentation – Planungsstand vom 14.01.2026.

Es wird dem Gremium ein Planungsstand per 14.01.2026 vorgestellt, der im Wesentlichen die Wiederherstellung des Inselbades nahe dem ursprünglichen Zustand vorsieht, gleichwohl aber auch die Förderrichtlinien des SPSF (Sonder-Programm-Schwimmbad-Förderung) erfüllt. Die hierzu erstellte Kostenschätzung beläuft sich auf rund 4,9 Millionen Euro.

Der derzeitige Planungsstand sieht kurz zusammengefasst vor:

- Umgestaltung zum Naturbadesee (ohne Eintritt und Badeaufsicht)
- Rückbau Sprungtürme, Kunstfels Grottenbereich
- Erhalt der Breitwellenrutsche (sofern rechtlich möglich), Sonnensegel Kleinkinderbereich
- Rückbau und Neugestaltung Kleinkinderbereich
- Erneuerung der kompletten Technik und Leitungsinfrastruktur (Skimmer, Pumpen, Leitungen, ...)
- Rückbau best. Filterbereiche und kompletter Neubau der Filter- und Regenerationsanlage
- Neubau Beckenabdichtung
- Auslegung für 40.000 Badegäste pro Saison

Neben den Investitionskosten spielen – zumal angesichts der wirtschaftlichen Situation des Marktes Bad Abbach – die jährlichen Unterhaltskosten des Bades eine erhebliche Rolle.

Siehe hierzu MGR Sitzung vom 04.06.2024

Deshalb ist es unumgänglich, die Planung zur Umgestaltung zum Naturbadesee und an die Richtlinien des SPSF auszurichten, welche mit aktuellem Stand vollumfänglich erfüllt werden.

Eine Wiedereröffnung des Inselbades mit dem neuen Konzept ist für den Sommer 2027 vorgesehen.

Für das Inselbad soll künftig kein Eintritt mehr verlangt werden. Um die Kosten der Maßnahme zu kompensieren, sollen auf dem Parkplatz vor dem Inselbad und weiteren Parkflächen zukünftig Parkgebühren erhoben werden und erforderlichenfalls erweitert werden.

Durch den künftigen Verzicht auf Eintritte für das Inselbad können sich steuerliche Auswirkungen ergeben, da das Inselbad bislang Teil eines umsatz- und ertragssteuerpflichtigen Betriebs gewerblicher Art ist. Nach derzeitigem Stand der steuerrechtlichen Prüfung müssen die Vermögensgegenstände des Inselbades (z. B. Grundstücke und Betriebsvorrichtungen, sowie je nach zukünftiger Nutzung auch Gebäude) aufgrund des Verzichts auf Einnahmen mit dem aktuellen Wert an den hoheitlichen Bereich des Marktes zurückgeführt werden. Aufgrund vorhandener Verlustvorträge dürfte dies trotz hoher stiller Reserven bei zutreffender Umsetzung jedoch ohne ertragsteuerliche Belastung möglich sein. Die umsatzsteuerliche Belastung aus dem zukünftigen Verzicht auf Einnahmen muss noch geprüft werden. Hier kann es zu einer teilweisen Belastung mit Umsatzsteuer infolge der Überführung in den hoheitlichen Bereich kommen.

Ein Vorsteuerabzug aus den Investitionen und laufenden Kosten des Inselbades wird nach aktuellem Planungsstand aufgrund des Verzichts auf Eintritte voraussichtlich nicht mehr darstellbar sein.

Der Vorsitzende begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn ..... des Planungsbüros .....

Erster Bürgermeister Dr. Grünwald fasst die aktuelle Situation bzw. das was entstehen soll zusammen.

Der weitere Ablauf nach einem heutigen Beschluss wäre wie folgt:

- Beschluss
- Förderantrag bei der Regierung von Niederbayern
- Genehmigung vorzeitiger Maßnahmenbeginn abwarten
- Haftungsrechtliche Klärungen mit einer spezialisierten Kanzlei
- Abklärung baurechtlicher Fragen mit dem Landratsamt (erste telefonische Stellungnahme ergab, dass es nicht baugenehmigungspflichtig sei)
- Beteiligung des Fördervereins des Inselbades und auch der Wasserwacht (Fördervoraussetzung sei beispielsweise die Möglichkeit für Schwimmunterricht).
- Klärung steuerrechtlicher Folgen, aufgrund der wegfallenden Eintrittsgelder

Es folgt die Präsentation von Herrn ..... der .....

Der Vorsitzende erklärt, dass man sich auch bei diesem Bauvorhaben durch einen Projektsteuerer begleiten lassen wolle. Man hole hier ein Angebot der Fa. ..... ein.

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald bedankt sich ausdrücklich beim Inselbadleiter Herrn ..... Er habe die Planung intensiv begleitet und bereits jetzt in Zusammenarbeit mit dem Bauhof viele Rückbauarbeiten erledigt (z. B. Entfernung der Folie).

Auf Nachfragen gehen nun Herr ..... und Herr Dr. Grünwald ein:

Hr. .... :

- Für die Haltbarkeit der FPO-Folie - ohne Weichmacher und thermisch verschweißt - gebe es eine Herstellergarantie von 10 Jahren, in der Praxis seien diese Folie auch 20 Jahre alt (Vorteil für die Folie ist die ganzjährige Befüllung des Beckens ausgenommen der Revisionszeit von ca. 2 Wochen).

- Unterhaltsaufwand belaufe sich auf die Frühjahrsrevision. Ob von einem Roboter während der Saison Gebrauch gemacht wird, sei Geschmackssache.
- Das Filtersubstrat habe eine Haltbarkeit von 20 Jahren
- Im Kleinkinderbecken habe man alle 30 bis 60 Minuten mit einer Stundenleistung von 25 cbm einen Wasseraustausch. Das Wasser werde über eine Überlaufrinne der Filtration zugeführt, bei starken Verschmutzungen könne das Becken auch separat abgelassen werden, was sich an starken Betriebstagen anbiete.
- Bei funktionierender Zirkulation und Abbauleistung sind die geplanten Filter + Schilffläche ausreichend.
- Vorhandene Ortbetonwände sollen verwendet werden.
- Aufgrund der Rutschigkeit habe man gute Erfahrungen mit Kiesflächen. Diese rollierenden Unterlagen seien sehr geeignet.
- Im Bad eine Bodenplatte einzuziehen, dann Vlies, darüber Folie - dies wurde auch in anderen Bändern genauso realisiert und funktioniere auch.
- Der Kleinkinderschwimmbereich werde Abschnitte mit Kies und Betonsteinbeläge haben. Hier müsse eine intensive Reinigung erfolgen.

Hr. Dr. Grünwald:

- Auch ein Naturbadesee sei ein technisches Bad. Daher rechne man personaltechnisch aktuell mit 1,5 bis 2 Personen (genaueres sei noch zu planen).
- Eine Behindertentoilette sei im Kioskbereich geplant, Duschen werde es nicht mehr geben.
- Im Zuge von vielen Erdarbeiten sei auch ein Bodenaustausch geplant, so dass Bäume gepflanzt werden können (bei aktuellem Untergrund wachsen keine Bäume) und natürliche Beschattung hergestellt werde.
- Im hinteren Bereich sollen Strompolder fest installiert werden.
- Der Kiosk soll mit einem Pächter weiterbetrieben werden. Eventuell könne man hier eine Vereinbarung treffen, den Schließdienst zu übernehmen.
- Trotz voraussichtlich freiem Eintritt wird es Öffnungszeiten geben.
- Die Kosten für den Projektsteuerer kommen hinzu.
- Hauptkosten beim Unterhalt seien die Personalkosten. Durch die PV-Anlage könne man im Bereich Strom einiges sparen.
- Der vor einiger Zeit angedachte Entwurf mit Chalets werde nicht mehr weiterverfolgt.

Die Gremiumsmitglieder sind sich nahezu einig, dass der heutige Beschluss gefasst werden müsse. Auch wenn durch das neue Konzept Attraktionen wegfallen. Es sei äußerst begrüßenswert, dass auch Schulschwimmfort im Inselbad stattfinden könne. Die Förderung der Maßnahme durch Verhandlungen des Ersten Bürgermeisters sowie die Zahlungen aufgrund der Umstrukturierung des Abwasserzweckverbandes sowie die von Bezirk und Landkreis i. S. Kaiser Therme lassen Bauarbeiten trotz der allgemeinen finanziellen Situation des Markt Bad Abbach im Frühjahr zu. 2027 soll das Bad zur Badesaison eröffnet werden.

MGR Schneider spricht sich gegen das Vorhaben aus und erklärt nicht zustimmen zu können. Es sei schwierig hier in eine Planung und Beantragung zu gehen, bevor man das Thema Kaiser Therme nicht gelöst habe. Auch eine Lehrschwimmhalle verbaue man sich mit diesem Konzept.

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald erklärt, dass die Kaiser Therme und das Inselbad nichts miteinander zu tun haben.

Eine Lehrschwimmhalle werde nie erfolgen, diese sei für Bad Abbach nicht finanzierbar. Bei 2 Schulen in

Trägerschaft des Marktes Bad Abbach sei hier der Landkreis nicht zuständig, so MGR Diermeier ergänzend.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat billigt den vorgestellten Planstand des Büro ..... Die Verwaltung wird beauftragt, alle weiteren Schritte zum Förderantrag einzuleiten und den Förderantrag bei der Regierung von Niederbayern zu stellen.

Die Verwaltung wird ermächtigt beim Finanzamt Landshut eine verbindliche Auskunft bezüglich Vorsteuerabzug einzuholen.

**802      ungeändert beschlossen Ja: 21 Nein: 1 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 3  
Förderantrag SPSF - Sanierung Inselbad**

**Sachverhalt:**

Wie im vorangegangenen Punkt beschlossen, wird die Planung seitens des Gremiums angenommen. Somit kann in weiterer Folge der Förderantrag SPSF (Sonder-Programm-Schwimmbad-Förderung) für Umbau und Sanierungsmaßnahmen des Inselbades eingereicht werden.

Dieses Förderprogramm ist vom Bayrischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ins Leben gerufen worden und für Kommunen bis 31.12.2026 abrufbar.

Die wesentlichsten Punkte der Förderung kurz zusammengefasst:

- Förderhöhe bis 80%, im Landesdurchschnitt aber ca. 50 %.
- Förderfähig Wassertiefe größer 60cm – ca. 1915m<sup>2</sup>
- Schulschwimmen muss möglich sein (erfüllt mit 4 Bahnen je 25m)
- Für Badebetrieb notwendige Umkleiden, Duschbereiche, WC-Anlagen und Technikbereiche
- Max. Fördervolumen rund 8 Mio. Euro

Weiters besagt die Planung, dass das Inselbad zu einem Naturbad umstrukturiert werden soll. Dies bedeutet, dass hier kein Eintritt für die Badegäste erhoben wird und diese auch eigenverantwortlich das Inselbad benutzen können. Somit lassen sich die in der Vergangenheit sehr hohen Personalkosten von ca. 300.000€ pro Jahr wesentlich reduzieren, da keine Badeaufsicht im Schichtbetrieb benötigt wird.

Um hier dennoch die Unterhaltskosten des Inselbades in einem gewissen Maß abzudecken wird vorgeschlagen, die Parkplätze rund ums Inselbad in gebührenpflichtige Parkplätze umzuwandeln und erforderlichenfalls zu erweitern. Eine Gebührenordnung bzw. ein Gebührenvorschlag wird vor der Wiedereröffnung im Sommer 2027 noch vorgestellt.

Bezüglich möglicher steuerlicher Auswirkungen aufgrund des Verzichts auf Eintritte wird auf die Beschlussvorlage Nr. 577 vom 04.06.2024 verwiesen.

Der Vorsitzende weist darauf hin, dass der Förderung auf Sanierung und nicht für einen kompletten Neubau mit anderen Becken etc. ausgelegt ist. Diese wären nicht förderungsfähig. Daher sei die Sanierung eng am Bestand angelehnt.

Ob Parkflächen gebührenpflichtig werde geprüft.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beauftragt die Verwaltung vollumfänglich, den Förderantrag SPSF im Rahmen der Sanierung des Inselbads einzureichen.

Der Marktgemeinderat beschließt die Umgestaltung zum Naturbadeseen und ermächtigt die Verwaltung die Grundlagen für freien Eintritt und ohne Badeaufsicht und eine eventuelle Gebührenerhebung für die bislang kostenlosen Parkplätze vorzubereiten.

**803      ungeändert beschlossen Ja: 21 Nein: 1 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 4**

**Bauleitplanung - Allgemeines Wohngebiet "Ab in den Süden" und SO Pension**

**Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 24.09.2024 beschlossen, den Bebauungsplan **Allgemeines Wohngebiet „Ab in den Süden“ und SO Pension** aufzustellen.

Die Bauleitplanung wird im Regelverfahren durchgeführt.

Der Vorentwurf wurde vom Planungsbüro ..... aus ..... ausgearbeitet und am 11.12.2024 vom Marktgemeinderat gebilligt.

In der Zeit vom 24.01.2025 – 28.02.2025 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt. Gleichzeitig wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (vorzeitige Fachstellen- und Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Der überarbeitete Bebauungsplan samt Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 27.01.2026 kann der Anlage entnommen werden.

Der Vorsitzende begrüßt Herrn ..... zu diesem Tagesordnungspunkt.

**TOP 4.1**

**Bauleitplanung - Allgemeines Wohngebiet "Ab in den Süden" und SO Pension  
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 24.01.2025 – 28.02.2025 statt.

**Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:**

- .....
- .....
- .....

**Beteiligung der Behörden:**

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 24.01.2025 – 28.02.2025 statt. Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

**Folgende Fachstellen haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- Regionale Planungsverband Regensburg
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Bad Abbacher Gruppe Lengfeld
- Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhäusen-Bergmattinger-Gruppe
- Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Bad Abbach
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bayer. Bauernverband
- Regensburg Netz GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- DB Immobilien, Region Süd; Kompetenzteam Baurecht, München
- Autobahn GmbH des Bundes
- Markt Langquaid
- Gemeinde Thalmassing
- Stadt Kelheim

**Keine Bedenken wurden von folgenden Fachstellen vorgebracht:**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut, Stellungnahme vom 28.02.2025
- Bayernets GmbH München, Stellungnahme vom 22.01.2025
- Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau, Gemeinde Saal a.d. Donau, Stellungnahme vom 28.01.2025
- Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau, Gemeinde Teugn, Stellungnahme vom 28.01.2025
- Gemeinde Pentling, E-Mail vom 21.01.2025
- Markt Schierling, E-Mail vom 06.02.2025

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

- Regierung von Niederbayern Landshut, Stellungnahme vom 27.02.2025
- LRA Kelheim, Bauleitplanung, E-Mail vom 26.02.2025
- Staatliches Bauamt Landshut, E-Mail vom 21.01.2025
- Wasserwirtschaftsamt Landshut, E-Mail vom 27.02.2025
- Bayernwerk Netz GmbH, Stellungnahme vom 24.01.2025
- REWAG & Co KG Rgbg., Stellungnahme vom 18.02.2025
- Deutsche Telekom GmbH, Süd P T I12 Rgbg., Stellungnahme ohne Datum

**TOP 4.1.1**

**Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme von der Regierung von Niederbayern vom 27.02.2025**

**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Auf Nachfrage von MGR Seubert erklärt der Vorsitzende, dass man das Thema "Bauzwang" noch besprechen müsse, dieser aber erfahrungsgemäß sinnvoll sei. Über die zeitlichen Bedingungen müsse man sich Gedanken machen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme von der Regierung von Niederbayern vom 27.02.2025 wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme:**

Der Markt Bad Abbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ab in den Süden und SO Pension“. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohnbauflächen sowie Sicherung des Bestandes sowie die Bereitstellung von Entwicklungsflächen für eine Pension.

Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Ziele (Z) der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze (G) der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...] ausgerichtet werden (LEP 3.1 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

**Bewertung:**

Das ca. 4,9 ha große Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Marktes Bad Abbach. Am Ostende des Geltungsbereiches liegt eine Pension, die in Bestand und mit Erweiterungsplanung in den Geltungsbereich integriert werden soll.

Nördlich des Vorhabens befindet sich die Kaiser-Therme. Das Vorhaben grenzt im Südosten punktuell an die Wohnbebauung von Weichs an und ist somit gerade noch an eine geeignete Siedlungseinheit angebunden (vgl. LEP 3.3 Z).

Die Bevölkerungsentwicklung in der Marktgemeinde Bad Abbach erfährt einen demographischen Wandel, den es bei der Ausweisung neuer Baugebiete zu berücksichtigen gilt. Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren sowie der Bevölkerungsvorausberechnung ist ein Bedarf an der Ausweisung neuer Bauflächen in der Marktgemeinde begründet (vgl. LEP 3.1 G). Insgesamt sollen ca. 45 Wohnparzellen entwickelt werden und damit der Bedarf an neuen Wohnbauflächen der kommenden sieben Jahre gedeckt werden. Siedlungsentwicklungen sollen flächensparend, bedarfsgerecht und unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels geplant werden. Eine flächensparende bzw. flächenschonende Siedlungsentwicklung besteht in der Regel aus einem Mix aus Einfamilien-, Reihen- und/oder Mehrfamilienhäusern. Es wird empfohlen, eine Durchmischung der Wohngebäude im Bebauungsplan „Ab in den Süden und SO Pension“ umzusetzen, um möglichst viele Bevölkerungsgruppen anzusprechen.

Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.2 Z). Die Planunterlagen beinhalten zum Teil eine Auseinandersetzung mit bestehenden Potenzialflächen. Die Marktgemeinde Bad Abbach stellt zudem aktuell den Flächennutzungsplan für das gesamte Marktgebiet neu auf, in welchem u.a. die Wohnbauflächen überarbeitet werden (Herausnahme von nicht zur Verfügung stehenden Potenzialflächen, geplante Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen).

Auf eine gesonderte Deckblattänderung wird aufgrund der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Mit dem Vorgehen besteht Einverständnis von Seiten der Höheren Landesplanungsbehörde.

Es wird empfohlen einen Bauzwang auszusprechen, um die Entstehung von Spekulationsflächen bzw. ungenutzter Innenentwicklungspotenziale zu vermeiden (vgl. LEP 3.1 G). Ebenfalls wird die Entwicklung in mehreren Bauabschnitten (sofern möglich, von Osten beginnend) empfohlen.

Hinweise/Berücksichtigungshinweise:

Der Markt Abbach versucht im gesamten Hauptort diesem Mix zu entsprechen. Im Ortskern sind überwiegend Mehrfamilienhäuser gebaut bzw. vorgesehen. Für das Baugebiet „Ab in den Süden“ ist es städtebaulicher Wunsch der Marktgemeinde am Rande des Hauptortes gegenüber der Therme ein lockeres Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern anzubieten.

Im Teilbereich WA 4 sind durch die Festsetzung, dass in Teilstücken nur Doppelhäuser zulässig sind, mit einer höheren GRZ als im restlichen Wohngebiet bereits moderate Verdichtungsvorgaben umgesetzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass Einverständnis damit besteht auf eine Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes zu verzichten.

**804      ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 0 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 4.1.2**

**Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim -Bauleitplanung- vom 26.02.2025**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim vom 26.02.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:

Keine Bedenken

Von Seiten des Kreisbrandrates werden keine Bedenken vorgebracht.

Belange des Bodenschutzrechts

Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt.

Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein.

Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit-ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird empfohlen, hierfür von einem qualifizierten Fachbüro bereits im Vorfeld ein Bodenmanagementkonzept mit Massenbilanz erstellen zu lassen.

### Belange des Straßenverkehrsrechts

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

Die untere Straßenverkehrsbehörde ist hier nicht betroffen. Besondere Anregungen darüber hinaus und Einwände bestehen nicht.

### Belange des kommunalen Abfallrechts

Es ist sicherzustellen, dass der im westlichen Bereich des Baugebietes vorgesehene Wendehammer frei von parkenden Fahrzeugen gehalten wird und der Rand des Wendehammers frei von Hindernissen wie z. B. Schaltschränken der Telekommunikation oder Elektrizitätsversorgung, Straßenlaternen oder anderen baulichen Einrichtungen ist.

Ansonsten gibt es keine Bedenken.

### Belange des Naturschutzes

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten:

1. Der Artenschutz muss detaillierter abgehandelt werden. Der Abbruch von Bestandsgebäuden muss artenschutzrechtlich bzgl. Gebäudebrütern und Fledermäusen aufgrund von § 44 BNatSchG betrachtet werden. Weiterhin muss die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Außerdem müssen die zu entfernenden Gehölze auf Sonderstrukturen (wie z. B. Spechtlöcher, Astausbrüche, Spalten, etc.) überprüft werden (gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Diese Hinweise sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Begründung zu ergänzen.

2. Die Grünordnung sollte sich im Bezug zum Bebauungsplan „Kurgebiet SO II“ Deckblatt 2 nicht verschlechtern. Auf den öffentlichen Grünflächen sind die bisher festgesetzte optisch wirksame Randeingrünung und eine lockere Durchgrünung mit Gehölzgruppen und Bäumen weiterhin, durch Festsetzungen, sicherzustellen.

Vorgeschlagen wird auch eine lockere Durchgrünung des Baugebiets an den Grenzen der verschiedenen WA-Bereiche und zwischen WA und SO („Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen“).

3. Die Bestandsbäume und -gehölze sind im Plan vollständig einzuzeichnen. Zum Beispiel fehlen im Südwesten Bestandsbäume und -gehölze auf den Flurnummern 1094, 1095/1, 1096, 1096/3, 1096/6 und 1096/8, im Süden auf der Flurnummer 1092/8 und im Osten auf der Flurnummer 1095 etc.

Bestandsgehölze sind größtmöglich zu erhalten und es ist abzuklären, wie mit diesen verfahren wird.

4. Das Bestandsgehölz auf den Flurnummern 1096/6, 1096/3 und 1095/1, das als Randeingrünung fungiert und das Bestandsgehölz auf der Flurnummer 1092/8 und 1081/0 ist nach Art. 16 BayNatSchG geschützt. Es ist verboten, nach Art. 16 BayNatSchG Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder-gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen. Diese Gehölze sind zu erhalten.

5. Während der Bauzeit ist der zur Baumaßnahme angrenzende Gehölzbestand durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN18920.

### Belange des Immissionsschutzes

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Der Schutzanspruch des Geltungsbereichs wird mit der vorgesehenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. Sondergebietes Pension gegenüber dem derzeitigen bestehenden Schutzanspruch Sondergebiet Kurgebiet nicht erhöht. Es ist somit davon auszugehen, dass Geräuschemissionen von umliegenden Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet hervorrufen und auch keine unzulässige Einschränkung bestehender Nutzungen im Umfeld erfolgt.

Hinweise:

- Das bestehende landwirtschaftliche Anwesen im Westen des Plangebietes wurde nicht berücksichtigt, da es - wie in der Begründung zu lesen ist - abgerissen werden soll.

- In den BPlan sollte folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Im Rahmen 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 jeweils aktuellen Fassung zu beachten.“

#### Belange des Städtebaus

Mit der im Betreff genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis. Im weiteren Verfahren sollen folgende Sachverhalte berücksichtigt werden:

Im textlichen Teil des Bebauungsplanes wird als Bauweise eine offene Bauweise festgesetzt. Davon abweichend wird in der planlichen Darstellung im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) die Zulässigkeit von Hausgruppen festgesetzt, und in der zeichnerischen Darstellung werden Einzelhäuser an der Grundstücksgrenze als Gebäudevorschlag dargestellt. Es ist nicht nachvollziehbar, wie auf einzelnen kleinen Parzellen, wie z. B. die Nummern 18, 19, 20, eine Hausgruppe realisiert werden soll.

Hausgruppen sind z. B. Reihenhäuser oder Kettenhäuser, die eine einheitliche Gestaltung aufweisen.

Aus den Festsetzungen zu den Hausgruppen kann hierzu nichts entnommen werden. Sofern

Doppelhäuser realisiert werden sollten, ist dringend zu empfehlen, die Parzellennummern auf einzelne Doppelhäuser zu beziehen und nicht auf Doppelhaushälften. Aufgrund der Festsetzungen können keine einzelnen Doppelhaushälften unabhängig vom Doppelhauspartner genehmigt werden.

Daneben sind die Festsetzungen zu den Abstandsfächern, insbesondere bei dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4, zu überprüfen. In den textlichen Festsetzungen Nr. 1.3 werden die Abstandsfächern nach Bayerischer Bauordnung angeordnet. In WA 4 ist der Gebäudevorschlag an der Grundstücksgrenze eingezeichnet.

#### Belange des Bauplanungsrechts

Von Seiten des Sachgebietes 41 - Bauplanungsrecht - bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten jedoch um Beachtung folgender Hinweise:

Die Aufstellung des oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren.

Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen ist von Seiten des Bauplanungsrechts darauf hinzuweisen, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes für notwendig erachtet wird.

#### Erläuterung:

Gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot). Dadurch ist gewährleistet, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes die Bebauungspläne aufeinander abgestimmt sind und der planerischen Gesamtkonzeption des Marktes entsprechen. Eine Ausnahme von der Zweistufigkeit gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB kommt hier nicht in Betracht, da ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan besteht und folglich die Tatbestandsmerkmale nicht erfüllt sind.

§ 8 Abs. 3 BauGB ermöglicht die Durchführung des sogenannten Parallelverfahrens und dient der Beschleunigung des Bebauungsplanverfahrens.

Ein Bebauungsplan kann bereits vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn sichergestellt ist, dass dieser aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und dessen planerische Gesamtkonzeption einhält. Zudem ist Voraussetzung, dass der Flächennutzungsplan bereits die materielle Planreife (vgl. § 33 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) erreicht hat (§ 8 Abs. 3 S. 2 BauGB).

In der vorliegenden Begründung zu oben genannten Bebauungs- und Grünordnungsplan wird darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan des Marktes Bad Abbach derzeit neu aufgestellt wird.

Anfang dieses Jahres soll das frühzeitige Verfahren durchgeführt werden. In der Neuaufstellung ist die notwendige Änderung bereits berücksichtigt.

-> Aufgrund dessen, dass das Verfahren weder formell eingeleitet ist noch die notwendige materielle Planreife vorliegt, kommt § 8 Abs. 3 S. 2 BauGB nicht zur Anwendung.

§ 8 Abs. 4 BauGB (vorzeitiger Bebauungsplan) kann hier ebenso nicht herangezogen werden, da bereits ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vorhanden ist. § 8 Abs. 4 BauGB kommt nur dann zum Tragen,

wenn noch kein wirksamer Flächennutzungsplan existiert. Die Neuaufstellung ist hier nicht von Bedeutung.

Hinweise/Berücksichtigungshinweise:

Zu Kreisbrandrat:  
Kenntnisnahme.

Zu Bodenschutzrecht:  
Die Angaben werden in die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zu Straßenverkehrsrecht:  
Kenntnisnahme.

Zu kommunalen Abfallrecht:  
Kenntnisnahme.

Zu Naturschutz:  
Zu 1:

Da die Gebäude bereits vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgerissen werden sollen, hat der Eigentümer eigenverantwortlich den Artenschutz zu prüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bzgl. eventuell zu entfernender Gehölze wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu 2:

Es wurden weitere Einzelgehölze als planliche Festsetzung ergänzt. Weitere Festsetzungen zur Durchgrünung sind in den textlichen Festsetzungen bereits enthalten.

Zu 3:

Die erhaltenswerten Gehölze werden als planliche Festsetzung eingezzeichnet.

Zu 4:

Wird als zu erhalten dargestellt. Die Flurnummer 1081 liegt außerhalb des Geltungsbereiches.

Zu 5:

Wird als Hinweis aufgenommen.

Zu Immissionsschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Der genannte Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu Städtebau:

Nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind Hausgruppen, Doppelhäuser und Einzelhäuser als offene Bauweise definiert. Eine Änderung wäre damit nicht erforderlich.

Jedoch werden nach Überprüfung im Entwurf die bisher vorgesehenen Hausgruppen in WA4 entfallen. Aufgrund des nach Osten in Teillängen stark ansteigenden Geländes (Grundstücke 18/19 von 2 m, der Grundstücke 20/21 von 2,5 m und der Grundstücke 22/23 mit sogar 3 m – werden keine aneinander gebauten Hauptbaukörper mehr vorzusehen. Garagen sollen durch die festgesetzten Zufahrten an den östlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden können.

Doppelhäuser sind nur noch in den Teilflächen von WA4.2, in weniger stark geneigten Flächen (u.a. Parzellen 17 -20) zulässig. Baulinien definieren innerhalb der über die Parzellen gezogenen Baufenster die Standorte der in der Planzeichnung hinweislich dargestellten Doppelhausbebauung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Parzellen nur nachrichtlich dargestellt sind und nicht festgesetzt werden können.

Art. 6 BayBO Abs. 1 Satz 4 besagt: „Eine Abstandsfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden muss oder gebaut werden darf“

Durch die Festsetzung im WA4, dass ausschließlich Doppelhäuser (Hausgruppen entfallen) zulässig sind, wird dem Art. 6 entsprochen.

Zu Bauplanungsrecht:

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt und berücksichtigt bereits vorliegende Planung. Derzeit im Verfahren der 1. Auslegung, ist nach Auskunft der Verwaltung eine Deckblattänderung des FNP im Parallelverfahren nicht erforderlich.

**805      ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 0 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 4.1.3**

**Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Landshut vom 21.01.2025**

**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt vom 21.01.2025 wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme:**

die o. g. Planung liegt nicht unmittelbar an Bundes- und Staatsstraßen.  
Die Erschließung erfolgt über das bestehende untergeordnete Straßennetz.  
Somit erfolgt keine Stellungnahme des staatlichen Bauamtes Landshut.

**Hinweise/Berücksichtigungshinweise:**

Kenntnisnahme

**806      ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 0 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 4.1.4**

**Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 27.02.2025**

**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 27.02.2025 wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme:**

Anbei unsere Stellungnahme zur im Betreff genannten BLP:

Oberflächenabfluss

Innerhalb des Planungsgebiet sind auf den HiOS keine Fließwege bei Starkregen ersichtlich.

Niederschlagswasser

Erst wenn nachgewiesen ist das eine Versickerung nicht möglich ist (Gutachten), ist ein anderer Weg der Niederschlagswasserentsorgung möglich.

Die Niederschlagswasserentsorgung ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens mit uns abzustimmen.

Hinweise/Berücksichtigungshinweise:

Kenntnisnahme.

Nach Aussage des Erschließungsplaners ist ein Wasserrechtsverfahren nicht erforderlich, eine Versickerung laut Baugrundgutachten nicht geplant. RW-Einleitung erfolgt über Regenrückhaltebecken in den öffentlichen Kanal.

**807 ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 0 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 4.1.5**

**Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme von der Bayernwerk Netz GmbH vom 24.01.2025**

Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahme von der Bayernwerk Netz GmbH vom 24.01.2025 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme:

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, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. 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. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 21 qm und 44 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

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.

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

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.

Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online Datum über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: 24. Januar 2025 [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.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.

Anlagen: Lageplan (als Anlage 1)

#### Hinweise/Berücksichtigungshinweise:

Kenntnisnahme.

Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**808      ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 0 Anwesende: 0 Befangen: 0**

#### **TOP 4.1.6**

**Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,**

**Behandlung der Stellungnahme von der REWAG & Co KG Regensburg vom 18.02.2025**

#### Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

#### Beschluss:

Die Stellungnahme von der REWG & Co KG Regensburg vom 18.02.2025 wird zur Kenntnis genommen.

#### Stellungnahme:

Wir danken für Ihre E-Mail zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ab in den Süden und SO Pension“, womit Sie uns als Träger für öffentliche Belange in Kenntnis setzen und nehmen wie folgt Stellung:

Sparte Erdgas

Die REWAG plant keine eigenwirtschaftliche Erschließung. Vor Beginn von Baumaßnahmen sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und eine örtliche Einweisung anzufordern.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: .....

Sparte Trinkwasser

Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der REWAG KG.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: .....

Sparte Strom

Der aufgezeigte Planungsbereich liegt außerhalb des Versorgungsgebietes der Regensburg Netz GmbH.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen: .....

Sparte Telekommunikation

Die REWAG plant eigenwirtschaftlich keine Erweiterung des bestehenden Glasfasernetzes in den Gemeinden des Landkreis Regensburg. Vor Beginn der Maßnahme sind aktuelle Planunterlagen einzuholen und ggfs. eine örtliche Einweisung anzufordern.

Über bestehende Leitungen von Drittnetzen oder weiterführenden geplanten Maßnahmen z.B. der R-KOM GmbH liegen uns keine Detailpläne vor. Entsprechend würden wir Sie bitten eine separate Spartenabfrage an Ausbau@r-kom.de zu richten.

Ihre Ansprechpartnerin für Rückfragen: .....

Das Versorgungsnetz der REWAG KG und der Regensburg Netz GmbH verändert sich stetig. Somit verändern sich auch die Netzparameter, wie z. B. Leistung, Spannung, Druck und Fließgeschwindigkeit. Diese Gegebenheit erfordert immer wieder neue Strategien in der Netzplanung und Netzberechnung. Folglich ist diese Stellungnahme nur zeitlich begrenzt gültig!

Wir bitten Sie deshalb, uns weiterhin zeitnah an Ihren Planungen zu beteiligen und stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Hinweise/Berücksichtigungshinweise:

Kenntnisnahme.

**809      ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 0 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 4.1.7**

**Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH**

**Sachverhalt:**

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom GmbH wird zur Kenntnis genommen.

**Stellungnahme:**

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dem entsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

**WICHTIG:**

Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.

Hierzu kann - wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen - auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PT112 Regensburg verwendet werden: ..... Vielen Dank!

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplantermingerecht abgleichen zu können.

Ihr Schreiben ist am 21.01.2025 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberichtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dem entsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben,

- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

- Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen:

..... Für weitere Fragen oder Informationen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

**WICHTIG:**

Da wir für Ihr Baugebiet und deren zukünftige Bauherren, das optimale Kundenerlebnis garantieren wollen, ist es sehr wichtig, dass wir möglichst zeitnah, die Realstraßen und Hausnummern von Ihnen übermittelt bekommen.

Nur so können wir den künftigen Bauherren und Kunden eine unkomplizierte Produktbuchung anbieten.

Hinweise/Berücksichtigungshinweise:

Kenntnisnahme.

**810      ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 0 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 4.1.8**

**Bauleitplanung - WA Ab in den Süden und SO Pension,  
Behandlung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:

Die Stellungnahmen liegen dem Gremium vollinhaltlich vor.

Beschluss:

Die Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB werden zur Kenntnis genommen.

.....

Hinweise/Berücksichtigungshinweise:

Nach Rücksprache mit der Verwaltung wurden die Flächen mit den Einwändern final abgestimmt.  
Die Grundstücksgrenzen wurden als Vorschlag hinweislich in den Entwurf des Bebauungsplanes übernommen.

Der Wendehammer wird nach Norden verschoben an die Grundstücksgrenze der Fl.-Nr. .....

**811      ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 0 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 4.2**

**Bauleitplanung - Allgemeines Wohngebiet "Ab in den Süden" und SO Pension,  
Billigungsbeschluss**

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den vom Büro ..... ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan **Allgemeines Wohngebiet „Ab in den Süden“ und SO Pension** inklusive Begründung in der Fassung vom 27.01.2026.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die weitere Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

**812      ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 0 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 5**

**Aufhebung des Bebauungsplanes "Regensburger Straße"**

**Ursprungsplan + 1. Änderung**

**Aufhebungsbeschluss**

**abgesetzt**

**Abstimmungsvermerk:**

Der Tagesordnungspunkt wurde durch den Ersten Bürgermeister Dr. Grünewald von der Tagesordnung ohne Beschlussfassung abgesetzt.

**TOP 6**

**Freigestellter Schülerverkehr zur Angrüner Grund- und Angrüner-Mittelschule; hier Verkehrsvertrag**

**abgesetzt**

**Abstimmungsvermerk:**

Der Tagesordnungspunkt wurde durch den Ersten Bürgermeister Dr. Grünewald von der Tagesordnung ohne Beschlussfassung abgesetzt.

**TOP 7**

**Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für Schulkinder im Grundschulalter ab Schuljahr 2026/2027**

**Sachverhalt:**

Gemäß dem Ganztagsförderungsgesetz (GaFöG) besteht ein Rechtsanspruch auf ganztägige Förderung in einer Tageseinrichtung für Kinder im Grundschulalter, § 24 Abs. 4 SGB VIII

**§ 24 Abs. 4 SGB VIII:**

„Ein Kind, das im Schuljahr 2026/2027 oder in den folgenden Schuljahren die erste Klassenstufe besucht, hat ab dem Schuleintritt bis zum Beginn der fünften Klassenstufe einen Anspruch auf Förderung in einer Tageseinrichtung. Der Anspruch besteht an Werktagen im Umfang von acht Stunden täglich.

Landesrecht kann eine Schließzeit der Einrichtung im Umfang von bis zu vier Wochen im Jahr regeln.“

Der Anspruch wird erfüllt in Ganztagesgrundschulen (Gebundene und offene Ganztagschule) und in Tageseinrichtungen für Kinder (z. B. Hort). S. auch beigelegte Übersicht

Bei Einreichung des Förderantrages im Jahr 2017/2018 (Erweiterung der Angrüner Mittelschule mit Anbindung an die Angrüner Grundschule) für den BA I wurde davon ausgegangen, dass nach Abschluss der Maßnahme in die offene Ganztagschule gewechselt wird, um u. a. für die Mensa und die Räumlichkeiten für die Betreuung der Grundschulkinder am Nachmittag auch eine Förderung zu erhalten. Eine Mittagsbetreuung wäre nicht förderfähig gewesen.

Seit dem Jahr 2022 sind die verlängerten Mittagsbetreuungsgruppen bis mindestens 16 Uhr auch rechtsanspruchserfüllende Angebote.

Im November 2025 bat die Kämmerin Frau Aunkofer die Regierung von Niederbayern um Prüfung, ob ein Verbleib in der Mittagsbetreuung förderschädlich für die getätigten Investitionsmaßnahmen sei.

Anstelle der offenen Ganztagschule kann auch die verlängerte anspruchserfüllende Mittagsbetreuung angeboten werden. Dies hat förderrechtlich (insbes. Für den BA I) aufgrund der neuen rechtlichen Rahmenbedingungen für den Markt Bad Abbach keine negativen Auswirkungen.

Der Markt Bad Abbach kann ab dem 01.09.2026 durch den vorhandenen Schülerhort (50 Plätze) und die derzeit schon bestehenden 10 verlängerten Mittagsbetreuungsgruppen bis 16 Uhr den Rechtsanspruch erfüllen.

Derzeit besteht auch eine Betreuung bis 17 Uhr. Für die zusätzliche Betreuung von 16 Uhr bis 17 Uhr gibt es keine Förderung von staatlicher Seite. Im Schuljahr 2025/2026 nehmen insgesamt 6 Schülerinnen und Schüler dieses Angebot in Anspruch. Eltern, die dieses Angebot und Anspruch nehmen, zahlen mtl. 75 EURO anstatt 70 EURO – somit 5 EURO mehr. Die Kinder werden zu unterschiedlichen Zeiten abgeholt. Letzte Abholung um ca. 16.45/16.50 Uhr. Die Arbeitgeberaufwendungen betragen für die Betreuerin ca. 148 EURO/Stunde. Die Einnahmen für diese Betreuung von 16 bis 17 Uhr betragen monatlich derzeit 30 EURO.

Ob dieses Angebot – eine Betreuung bis 17 Uhr – aufrechterhalten bleiben soll, darüber sollte gesprochen werden. Eventuelle Satzungsänderungen (Satzung für den Besuch der Mittagsbetreuung an der Grundschule Bad Abbach (Benutzungssatzung) und Satzung über die Erhebung von Gebühren für den Besuch der Mittagsbetreuung an der Grundschule Bad Abbach) würden dem Marktgemeinde im Februar zur Entscheidung vorgelegt.

Der Verbleib in der Mittagsbetreuung hat folgende Vorteile:

- Erhebung von Elternbeiträgen möglich
- keine zusätzlichen Busbeförderungskosten
- keine Konkurrenz zum Schülerhort

Die Regierung von Niederbayern hat es sogar ausdrücklich bestätigt, dass ein Nebeneinander von Hort und MIB weniger konfliktanfällig bzgl. Elternbeiträgen ist als ein Hort- und OGTS-Angebot

Finanzierung - Gegenüberstellung			
Mittagsbetreuung		offene Ganztagschule	
bis 16 Uhr		bis 16 Uhr	
10 Gruppen	127.310,00 €	3 Gruppen 1. + 2. JG	148.617,00 €
		3 Gruppen 3. + 4. JG	128.793,00 €
		abzgl. Kommunaler	
		Mitfinanzierungsanteil	- 48.480,00 €
Elternbeiträge	109.080,00 €		
<b>Summe</b>	<b>236.390,00 €</b>		<b>228.930,00 €</b>
Busbeförderungs- kosten	keine	Busbeförderungs- kosten	ja
		ca.	55.000,00 €

Ein gleichzeitiges Nebeneinander von Mittagsbetreuung und offener Ganztagschule ist rechtlich nicht zulässig.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, in der jetzt bestehenden Mittagsbetreuung zu bleiben. Der Beschluss vom 15.12.2015 wäre deshalb aufzuheben.

Ergänzend erklärt der Vorsitzende, dass für die OGS an der Mittelschule die Busse kurz nach 16 Uhr fahren. Hier dürfen auch Kinder die die Mittagsbetreuung besuchen mitfahren.

**Beschluss:**

Der Marktgemeinderat beschließt, den Marktgemeinderatsbeschluss vom 15.12.2015 aufzuheben. Die bestehende Mittagsbetreuung bis mindestens 16 Uhr wird als anspruchserfüllendes Angebot für einen Rechtsanspruch auf eine Ganztagsbetreuung für Grundschulkinder ab dem Schuljahr 2026/2027 fortzuführen.

**813      ungeändert beschlossen Ja: 22 Nein: 0 Anwesende: 0 Befangen: 0**

**TOP 8**

**Beitritt zum Bayerischen Städtetag**

**abgesetzt**

**Abstimmungsvermerk:**

Der Tagesordnungspunkt wurde durch den Ersten Bürgermeister Dr. Grünwald von der Tagesordnung ohne Beschlussfassung abgesetzt.

**TOP 9**

**Verschiedenes**

**TOP 9.1**

**Verschiedenes;**

**Winterdienst**

Zum Thema Winterdienst erklärt der Vorsitzende:

Es sei Winter, daran sei man nicht mehr gewöhnt. Die große Mehrheit der Bürgerinnen und Bürger sind zufrieden. Es sei eine Fehlvorstellung jeden einzelnen Anspruch erfüllen zu können und zu müssen.

Der Bauhof des Marktes Bad Abbach tue wesentlich mehr als das, wozu der Markt Bad Abbach rechtlich verpflichtet sei. Manchmal habe man für die Vorstellungen Einzelner nicht ganz so viel Verständnis.

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünwald bedankt sich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Bauhofs. Sie seien viel und lang im Einsatz. Die Schichten beginnen um 3:00 Uhr / 3:30 Uhr. Bei kontinuierlichem Schnellfall seien komplett freie Straßen nicht machbar. Auch Mitarbeiter des Marktes Bad Abbach müssen Lenk- und Ruhezeiten einhalten. Der Winterdienst sei eine unglaublich anstrengende und belastende Arbeit.

Der Vorsitzende hofft auf ein bisschen mehr Verständnis. Man müsse realistisch bleiben was man erwarten darf.