

Beschlussvorlage

Amt:	Fachbereich Planen und Bauen	Nummer:	BA/2023/052/
Datum:	14.03.2023	Aktenzeichen:	330
Verfasser:	Diermeier, Monika		

Beratungsfolge	Datum	Status
Marktgemeinderat	28.03.2023	öffentlich beschließend

Bauleitplanung "Ziegelfeld I", Vorhabens- und Erschließungsplan - Firma Donhauser Massivbau GmbH	Abstimmung:
---	--------------------

Sachverhalt:

Am 30.11.2021 wurde vom Marktgemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegelfeld I“ beschlossen.

Das Planungsbüro Goergens Miklantz Partner GmbH wurde mit der Bauleitplanung beauftragt.

Das vorhergehende städtebauliche Konzept wurde bereits von Goergens + Miklantz erarbeitet und am 23.02.2021 im Gemeinderat vorgestellt und befürwortet. Im Gebiet des ehemaligen Wastlwirts können demnach 15-20 Wohneinheiten entstehen.

Die Firma Donhauser Massivbau GmbH hat ihre bisherigen Planungen dem städtebaulichen Konzept angepasst und hat verschiedene Varianten der Vorhabens- und Erschließungsplanung ausgearbeitet:

Alternative 1: zwei Mehrfamilienhäuser (mit je 6 Wohneinheiten), ein Doppelhaus und ein 3-Spänner
 Alternative 2: zwei Mehrfamilienhäuser (mit je 6 Wohneinheiten), ein 3-Spänner und ein 4-Spänner
 Alternative 3: zwei Mehrfamilienhäuser (mit je 6 Wohneinheiten), ein Doppelhaus und 4-Spänner

Für die Alternative 1 mit insgesamt 17 Wohneinheiten und für die Alternative 2 mit insgesamt 19 Wohneinheiten gibt es im Anhang die entsprechenden Pläne. Die dritte Alternative soll nur mündlich besprochen werden.

Der Bauträger möchte die Alternative 2 verwirklichen, da sich die Rahmenbedingungen in den letzten drei Jahren sehr stark verändert haben: die Baukosten und die Zinsen für Baukredite sind gestiegen; die KfW-Tilgungszuschüsse entfallen; die Energiekosten (Nebenkosten) haben sich erhöht; Wohnraum wird dringend benötigt

Die Verwaltung favorisiert die Alternative 1. Nach der letzten Planung waren zwei Mehrfamilienhäuser mit je 5 Wohneinheiten, ein Doppelhaus und ein 3-Spänner geplant. Die Erhöhung der Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern auf 6 Wohneinheiten kann befürwortet werden, da Wohnungen in Bad Abbach benötigt werden. Der Bau von einem 3- und 4-Spänner kann an dieser Stelle jedoch keine Zustimmung finden. In der umliegenden Nachbarschaft befinden sich ausschließlich Ein- und Zweifamilienhäuser. Eine derartige Verdichtung würde dazu führen, dass die einzelnen Häuser sehr schmal werden würden. Die Reihenhäuser hätten abzüglich der Wände nur noch ein Nettomaß von ca. 4,60 Meter in der Breite. Aus städtebaulicher Sicht kann daher nur ein Doppelhaus und ein 3-Spänner empfohlen werden.

Die erforderlichen Stellplätze können bei allen Varianten nachgewiesen werden. Hierzu wird eine Tiefgarage errichtet. Die Besucherstellplätze werden oberirdisch hergestellt.

Ein Planungskostenübernahmevertrag wurde mit der Firma Donhauser bereits geschlossen. Ein Durchführungsvertrag wird derzeit mit Hilfe der Rechtsanwaltskanzlei Döring & Spieß erstellt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat befürwortet die Alternative 1 (zwei Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohneinheiten, ein Doppelhaus und ein 3-Spänner) für die Vorhabens- und Erschließungsplanung und beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage einen Durchführungsvertrag mit der Firma Donhauser zu schließen.

Beschlussvorlage

Amt:	Fachbereich Planen und Bauen	Nummer:	BA/2023/053/
Datum:	14.03.2023	Aktenzeichen:	330
Verfasser:	Diermeier, Monika		

Beratungsfolge	Datum	Status
Marktgemeinderat	28.03.2023	öffentlich beschließend

Bauleitplanung "Ziegelfeld I", Vorstellung Vorentwurf vorhabensbezogener Bebauungsplan, Billigungsbeschluss	Abstimmung:
--	--------------------

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat am 30.11.2021 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegelfeld I“ auf dem ehemaligen Wastlwirt-Areal beschlossen.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan der Firma Donhauser liegt dem Gremium bereits vor.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegelfeld I“ ist samt Begründung im Anhang.

Dieser wurde anhand der Alternative 1 des Vorhabens- und Erschließungsplanes ausgearbeitet. Sollte sich das Gremium für eine andere Alternative entscheiden, sind nur kleine Anpassungen erforderlich.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ziegelfeld I“ und beschließt das Bauleitverfahren auf dieser Grundlage weiterzuführen.

Beschlussvorlage

Amt:	Fachbereich Planen und Bauen	Nummer:	BA/2023/051/
Datum:	14.03.2023	Aktenzeichen:	330
Verfasser:	Diermeier, Monika		

Beratungsfolge	Datum	Status
Marktgemeinderat	28.03.2023	öffentlich beschließend

Bauleitplanung "Umfeld Schulen", Vorstellung des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Billigungsbeschluss	Abstimmung:
--	--------------------

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 01.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Umfeld Schulen“ beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, den Aufstellungsbeschluss unmittelbar bekannt zu machen, ein Planungsbüro auszuwählen und dem Gemeinderat einen Bebauungsplanentwurf zur Billigung vorzulegen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.2022 bekanntgemacht und das Planungsbüro Goergens + Miklautz aus München mit der Bauleitplanung beauftragt.

Auf den Flur-Nrn. 269/2, 337/11 und 348/20 sollen ein öffentlicher Parkplatz, Fahrradstellplätze, ein Fußweg und ein großer Spielplatz entstehen.

Es wurden von der Architektin Frau Schroth mehrere Varianten ausgearbeitet. Dem Bau- und Planungsausschuss wurden die Favoriten am 14.02.2023 vorgestellt. Der Ausschuss hat beschlossen die Variante 4 für die weitere Bauleitplanung zu verfolgen und dem Gemeinderat den fertigen Bebauungsplanentwurf auf dieser Grundlage zur Billigung vorzulegen.

Die geplante Breite zwischen den Parkbuchten wurde auf Wunsch des Bau- und Planungsausschusses überprüft und auf 6,5 Meter erhöht.

Der ausgearbeitete Vorentwurf samt Begründung kann der Anlage entnommen werden. Zudem ist das Immissionsschutzgutachten beigelegt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass mit der Schaffung von 48 öffentlich gewidmeten Pkw-Stellplätzen keine Gefahr schädlicher Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche für die schutzbedürftige Nachbarschaft einhergeht und daher keine Notwendigkeit besteht Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Es ist ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB vorgesehen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Umfeld Schulen“ und beschließt das Bauleitverfahren auf dieser Grundlage weiterzuführen.

Beschlussvorlage

Amt:	Fachbereich Planen und Bauen	Nummer:	BA/2023/058/
Datum:	15.03.2023	Aktenzeichen:	330
Verfasser:	Diermeier, Monika		

Beratungsfolge	Datum	Status
Marktgemeinderat	28.03.2023	öffentlich beschließend

Bauleitplanung "Am Feldl", Aufstellungs- und Billigungsbeschluss für einfachen Bebauungsplan	Abstimmung:
---	-------------

Sachverhalt:

Am 29.11.2022 wurde vom Marktgemeinderat beschlossen den Bebauungsplan „Am Feldl“ in Poikam aufzuheben.

Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1968 und lässt in den großzügigen Grundstücken keine weitere Wohnbebauung zu. Um der Nachverdichtung nachzukommen ist unter anderem die Aufhebung des Bebauungsplans oder die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes möglich.

Die Verwaltung hat mit Frau Spieß vom Planungsbüro Altmann die Thematik ausführlich diskutiert.

Sowohl für die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes als auch für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes ist ein Bauleitverfahren erforderlich.

Dabei haben die Vorteile für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes überzeugt:

- beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB möglich
- Planungssicherheit durch Festsetzungen
- kostengünstiger als Aufhebungsverfahren

Das Ingenieurbüro Altmann wurde bereits mit der Planung beauftragt.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Feldl“ und seine Begründung sind dem Sachverhalt beigefügt.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes „Am Feldl“ in Poikam. Das Gremium billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Am Feldl“ und beschließt ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Beschlussvorlage

Amt:	Bürgermeister	Nummer:	BGM/2023/013/
Datum:	16.03.2023	Aktenzeichen:	001
Verfasser:	Grünewald, Benedikt		

Beratungsfolge	Datum	Status
Marktgemeinderat	28.03.2023	öffentlich beschließend

Meldung von Potentialflächen für die Erzeugung von Windenergie an den Regionalen Planungsverband	Abstimmung:
---	--------------------

Sachverhalt:

Im Juli 2022 ist das Gesetz zur Festlegung von Flächenbedarfen für Windenergieanlagen an Land (Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG) in Kraft getreten. Das Gesetz verpflichtet die Länder eine im Einzelnen definierte Teilfläche ihres Landesgebiets für die Erzeugung von Windenergie an Land auszuweisen (§ 3 Abs. 1 WindBG).

Für Bayern sind danach verpflichtend vorgesehen, bis 31.12.2027 1,1% und bis 31.12.2032 1,8% der Landesfläche entsprechend auszuweisen. Die Steuerung der Ausweisung der Flächen erfolgt über die Regionalpläne. Der Regionale Planungsverband Regensburg, zu dem auch der Markt Bad Abbach gehört, hat die Gemeinden in seinem Bereich aufgefordert, entsprechende Anteile ihres Gemeindegebiets zu melden, die für die Nutzung von Windenergieanlagen grundsätzlich geeignet erscheinen. Der Regionale Planungsverband hat dabei eine Zielgröße von 2% des jeweiligen Gemeindegebiets vorgegeben, da im weiteren Verlauf damit zu rechnen ist, dass ggf. Teile der gemeldeten Flächen ausscheiden bzw. auch davon auszugehen ist, dass der auf Bayern bezogene Wert von 1,8 nur erreicht werden kann, wenn besonders windgünstige Regionen größere Flächenanteile melden, um die windschwachen Regionen Bayerns in gewisser Weise auszugleichen.

Wie zahlreiche andere Gemeinden hat auch der Markt Bad Abbach, unterstützt von der Energieagentur Regensburg, eine entsprechende Analyse des Gemeindegebiets durchgeführt. Aus den beigegeführten Anlagen ergibt sich bei einer Gesamtfläche des Marktes Bad Abbach von rund 5.500ha ein für die Windnutzung als grundsätzlich geeignet erscheinender Flächenanteil von 2,07%, mithin 113,79ha.

Die Darstellung einzelner Windkraftanlagen auf der beigegeführten Karte versteht sich als beispielhaft und dient nur der Berechnung der einzelnen Umgriffsflächen der Windkraftanlagen zur Ermittlung der zu meldenden Gesamtfläche.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die aus in der Vorlage darge stellten Flächen als für die Nutzung von Windkraft geeignete Flächen an den Regionalen Planungsverband zu melden.

Beschlussvorlage

Amt:	Innere Dienste - Bürgerservice	Nummer:	HA/2023/021/
Datum:	14.03.2023	Aktenzeichen:	100 - 0241.003
Verfasser:	Brunner, Georg		

Beratungsfolge	Datum	Status
Marktgemeinderat	28.03.2023	öffentlich beschließend

Gründung einer Arbeitsgruppe "Gesundheitsstandort Bad Abbach"; Antrag von Herrn Marktgemeinderat Siegfried Schneider	Abstimmung:
---	-------------

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat wird über den Antrag vom 08.02.2023 informiert.

Danach soll eine Arbeitsgruppe „Gesundheitsstandort Bad Abbach“ gegründet werden, die die Entwicklungschancen des Ortes als Gesundheitsstandort, besonders im Hinblick auf den Innerort erarbeiten und aufzeigen soll.

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 26.07.2022 den Ortsentwicklungsausschuss gegründet. Dieser hat zur Aufgabenstellung, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und die Überarbeitung der Planung im Bereich des Innerorts zu behandeln.

Bei der beantragten Gründung der Arbeitsgruppe würden sich Überschneidungen der Themenbereiche ergeben, die nicht sinnvoll sind. Zielführender ist es, dass der Ortsentwicklungsausschuss den Gesundheitsbereich mit in die Beratungen aufnimmt.

Hier kann der Ausschuss auf das Fachwissen der Ärzte, die auch Marktgemeinderatsmitglieder sind, auch dann zurückgreifen, wenn diese nicht Mitglied des Ortsentwicklungsausschusses sind.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, dass der Ortsentwicklungsausschuss im Rahmen seiner Arbeit die im Antrag vom 08.02.2023 angesprochenen Themenbereiche mit abdecken soll und daher die Gründung einer eigenen Arbeitsgruppe nicht notwendig ist.

Anlage(n):

1 Antrag vom 08.02.2023