



Markt Bad Abbach

# BEKANNTMACHUNG

Am Dienstag, den 12.10.2021 findet um 18:30 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses eine öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses statt.

MARKT BAD ABBACH

Hackelsperger  
Stv. Bürgermeister

## Tagesordnung:

1. Eröffnung der Sitzung
2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1
  - 2.1. Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1  
Behandlung der Anregungen
    - 2.1.1. Änderung des Bebauungsplanes "Steinballe" durch Deckblatt 1  
Behandlung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 10.08.2021
    - 2.1.2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1  
Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim vom 09.09.2021
    - 2.1.3. Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1  
Behandlung der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 15.09.2021
    - 2.1.4. Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1  
Behandlung der Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 19.08.2021
  - 2.2. Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss

3. Verlängerung des gemeindlichen Einvernehmens für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf der Flur-Nr. 866/1 Gemarkung Lengfeld, Zur Steinballe
4. Bauantrag zum Neubau einer Einzelgarage an ein bestehendes Wohnhaus auf der Flur-Nr. 449/1 Gemarkung Bad Abbach, Lerchenstr. 9
5. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von drei Einfamilienhäusern mit Carport und Garage sowie neun Reihenhäusern mit Stellplätzen auf den Flur-Nm. 269/2, 337/11, 348/20 Gemarkung Bad Abbach, Nähe Dr.-Franz-Schmitz-Straße
6. Bauantrag zur Auffüllung einer Geländemulde auf der Flur-Nr. 747 Gemarkung Saalhaupt, Sattelberg
7. Bauantrag zur Errichtung eines Sendemastens auf der Flur-Nr. 330/1 Gemarkung Lengfeld, Nähe Bahnhof
8. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Reihenhauses mit 4 Wohneinheiten auf der Flur-Nr. 38 Gemarkung Lengfeld, Zur Steinballe 2a
9. Bauantrag zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses auf der Flur-Nr. 77/14 Gemarkung Peising, Föhrenstr. 15
10. Bauantrag zum Um- und Anbau an ein bestehendes Wohngebäude auf der Flur-Nr. 53 Gemarkung Oberndorf, Herrengasse 6
11. Bauantrag zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Tiefgarage und Carport auf der Flur-Nr. 59/2 Gemarkung Dünzling, Saalhaupter Str. 11
12. Antrag zur Nutzungsänderung auf der Flur-Nr. 68/2 Gemarkung Peising, Johann-Kugler-Str. 26
13. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage auf der Flur-Nr. 144 Gemarkung Oberndorf, Bräukellerweg
14. Bauantrag zur Nutzungsänderung für zwei Ferienwohnungen auf der Flur-Nr. 450/5 Gemarkung Bad Abbach, Lerchenstr. 10
15. Bauantrag zur Erweiterung der bestehenden Kinderkrippe durch eine Containeranlage auf der Flur-Nr. 276/1 Gemarkung Bad Abbach, Dr.-Franz-Schmitz-Str. 3a
16. Verschiedenes

Im Anschluss findet eine nichtöffentliche Sitzung zur Beratung weiterer Tagesordnungspunkte statt.

**Aus Sicherheitsgründen kann nur eine beschränkte Besucherzahl zugelassen werden!**

Angeschlagen am: 07.10.2021  
Abgenommen am:

## Beschlussvorlage

<b>Amt:</b>	Bauamt	<b>Nummer:</b>	BA/2021/298/
<b>Datum:</b>	04.10.2021	<b>Aktenzeichen:</b>	I/16
<b>Verfasser:</b>	Diermeier, Monika		

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Status</b>
Bau- und Planungsausschuss	12.10.2021	öffentlich Kenntnisnahme

<b>Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1</b>	<b>Abstimmung:</b>
--	--------------------

### Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 27.07.2021 wurde die vorgestellte Vorentwurfsplanung durch den Marktgemeinderat gebilligt und die Verwaltung beauftragt, das Bauleitplanverfahren einzuleiten. Herr Mayer vom Planungsbüro wird dem Gremium für Fragen zur Verfügung stehen.

In der Zeit vom 16.08.2021 bis 17.09.2021 fand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt.

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

## Beschlussvorlage

<b>Amt:</b>	Bauamt	<b>Nummer:</b>	BA/2021/299/
<b>Datum:</b>	04.10.2021	<b>Aktenzeichen:</b>	I/16
<b>Verfasser:</b>	Diermeier, Monika		

Beratungsfolge	Datum	Status
Bau- und Planungsausschuss	12.10.2021	öffentlich Kenntnisnahme

<b>Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1 Behandlung der Anregungen</b>	<b>Abstimmung:</b>
--	--------------------

### Sachverhalt:

Dem Gremium werden alle eingegangenen Stellungnahmen vollinhaltlich vorgelegt.

Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht werden:

- Staatliches Bauamt Landshut (Schreiben vom 10.08.2021)
- Gemeinde Pentling (Schreiben vom 10.08.2021)
- Markt Schierling (Schreiben vom 10.08.2021)
- Stadt Kelheim (Schreiben vom 12.08.2021)
- Bayernnets München (Schreiben vom 12.08.2021)
- VG Gemeinde Saal/Gemeinde Teugn (Schreiben vom 12.08./19.08.2021)
- Vermessungsamt Abensberg (Schreiben vom 17.08.2021)
- Regierung von Niederbayern (Schreiben vom 24.08.2021)
- REWAG (Schreiben vom 25.08.2021)
- Landratsamt Kelheim Immissionsschutz, Naturschutz und Kreisbrandrat, Städtebau (Schreiben vom 09.09.2021)
- bayerwerk GmbH Parsberg (Schreiben vom 16.09.2021)

Keine Anregungen gingen ein von:

- Regionaler Planungsverband
- Zweckverband zur Wasserversorgung Bad Abbach
- Regensburg Netz GmbH
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Gemeinde Thalmassing
- Gemeinde Langquaid

Nachfolgend aufgeführt sind die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und deren Abwägungsentwurf von:

- Landratsamt Kelheim (Schreiben vom 09.09.2021)
- Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 10.08.2021)

- Wasserwirtschaftsamt Landshut (Schreiben vom 15.09.2021)
- Deutsche Telekom (Schreiben vom 19.08.2021)

## Beschlussvorlage

<b>Amt:</b>	Bauamt	<b>Nummer:</b>	BA/2021/301/
<b>Datum:</b>	04.10.2021	<b>Aktenzeichen:</b>	I/16
<b>Verfasser:</b>	Diermeier, Monika		

Beratungsfolge	Datum	Status
Bau- und Planungsausschuss	12.10.2021	öffentlich Kenntnisnahme

<b>Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1 Behandlung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege vom 10.08.2021</b>	<b>Abstimmung:</b>
--	--------------------

### Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

### Beschluss:

Die Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege vom 10.08.2021 wird zur Kenntnis genommen.

#### Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

## Beschlussvorlage

<b>Amt:</b>	Bauamt	<b>Nummer:</b>	BA/2021/300/
<b>Datum:</b>	04.10.2021	<b>Aktenzeichen:</b>	I/16
<b>Verfasser:</b>	Diermeier, Monika		

Beratungsfolge	Datum	Status
Bau- und Planungsausschuss	12.10.2021	öffentlich Kenntnisnahme

<b>Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe,, durch Deckblatt 1 Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim vom 09.09.2021</b>	<b>Abstimmung:</b>
---	--------------------

### Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

### Beschluss:

Die Stellungnahme vom Landratsamt Kelheim vom 09.09.2021 wird zur Kenntnis genommen.

### **Straßenverkehrsrecht**

Das betroffene Gewerbegebiet 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 im Weiteren nicht betroffen.

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

### **Staatliches Abfallrecht**

Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserecht, 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. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.

Insbesondere bzgl. Kampfmittel werden Untersuchungen empfohlen. Ende April 1945 rückten alliierte Bodentruppen von Nordwesten auf die Donau vor. Es folgte gegenseitiger Artilleriebeschuss zwischen vorrückenden alliierten Truppen und deutschen Einheiten, welche sich südlich der Donau postiert hatten.

Es wird empfohlen, die Aushub- und Erschließungsmaßnahmen durch ein geeignetes Ing.-Büro hinsichtlich schädlicher Bodenverunreinigungen und der ordnungsgemäßen

## Beschlussvorlage

<b>Amt:</b>	Bauamt	<b>Nummer:</b>	BA/2021/302/
<b>Datum:</b>	04.10.2021	<b>Aktenzeichen:</b>	I/16
<b>Verfasser:</b>	Diermeier, Monika		

Beratungsfolge	Datum	Status
Bau- und Planungsausschuss	12.10.2021	öffentlich Kenntnisnahme

<b>Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1 Behandlung der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 15.09.2021</b>	<b>Abstimmung:</b>
--	--------------------

### Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

### Beschluss:

Die Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 15.09.2021 wird zur Kenntnis genommen.

#### 1. Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben. Wir schlagen deshalb vor, durch entsprechende Festsetzungen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken, insbesondere für Grundstückszufahrten, Stellplätze und Gehwege. Nachstehend ein allgemeiner Formulierungsvorschlag, der um konkrete Festsetzungen ergänzt werden sollte: „Auf eine möglichst geringe Befestigung ist zu achten. Eine Bodenversiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserdurchlässigen Befestigungen der Vorrang einzuräumen ist. ...“

#### 2. Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes bzw. des Außeneinzugsgebietes ist hier mit wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder Schneeschmelze zu rechnen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir empfehlen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB zu treffen um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

#### Vorschlag für Festsetzungen

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“ „Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“ „In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“



Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“ „Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“ „Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG).“

*Der Anregung wird gefolgt.*

*Die entsprechenden Formulierungen zu Festsetzungen und Hinweisen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.*

## Beschlussvorlage

<b>Amt:</b>	Bauamt	<b>Nummer:</b>	BA/2021/303/
<b>Datum:</b>	04.10.2021	<b>Aktenzeichen:</b>	I/16
<b>Verfasser:</b>	Diermeier, Monika		

Beratungsfolge	Datum	Status
Bau- und Planungsausschuss	12.10.2021	öffentlich Kenntnisnahme

<b>Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“ durch Deckblatt 1 Behandlung der Stellungnahme der Deutschen Telekom vom 19.08.2021</b>	<b>Abstimmung:</b>
--	--------------------

### Sachverhalt:

Die Stellungnahme liegt dem Gremium vollinhaltlich vor.

### Beschluss:

Die Stellungnahme von der Deutschen Telekom vom 19.08.2021 wird zur Kenntnis genommen.

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - 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 Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend 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 zusichern.

– 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:

[telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de](mailto:telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de)

*Die Hinweise der Deutschen Telekom werden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.*

## Beschlussvorlage

<b>Amt:</b>	Bauamt	<b>Nummer:</b>	BA/2021/304/
<b>Datum:</b>	04.10.2021	<b>Aktenzeichen:</b>	I/16
<b>Verfasser:</b>	Diermeier, Monika		

Beratungsfolge	Datum	Status
Bau- und Planungsausschuss	12.10.2021	öffentlich beschließend

<b>Änderung des Bebauungsplanes „Steinballe“, durch Deckblatt 1 Billigungs- und Auslegungsbeschluss</b>	<b>Abstimmung:</b>
---	--------------------

### Beschluss:

Der Bau- und Planungsausschuss nimmt Kenntnis von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Fachstellenbeteiligung. Er billigt den vom Planungsbüro Mayer ausgearbeiteten Planentwurf mit den beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 12.10.2021.

Die Planung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.