

# 10. SITZUNG

des beschließenden **Bau- und Umweltausschusses** der Gemeinde Saal a.d.Donau

## Sitzungstag:

Dienstag, 07.05.2019

## Sitzungsort:

Sitzungszimmer im 1. Stock des Rathauses

Namen der Ausschussmitglieder		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
<b>Vorsitzender:</b>  Nerb Christian Erster Bürgermeister		
<b>Niederschriftführer:</b>  Zeitler Tobias		
<b>die Mitglieder:</b>  Czech Werner Fahrnholz Martin Fuchs Robert Rieger Matthias Ludwig Wolfgang Wochinger Michael		
<b>Anwesend:</b> Zweiter Bgm. Rummel Josef GRM Schneider Josef		

Beschlussfähigkeit im Sinne Art. 47 (2) - 47 (3) GO war gegeben.

Änderungen müssen vor jeder einzelnen Sitzungsniederschrift besonders vermerkt werden.

## **A) Öffentlicher Teil**

### **Nr. 107**

#### **Zur Tagesordnung:**

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde und dass zur Tagesordnung keine Einwände bestehen. Das Protokoll der letzten Sitzung liegt im Übrigen auf und gilt als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden.

Der Erste Bürgermeister stellt den Antrag auf Erweiterung der Tagesordnung um den Punkt „Aufstellung eines Bebauungsplanes Handwerkerhof Mitterfecking“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 8 der Gemeinde Saal a.d.Donau; hier: Beauftragung eines Fachanwalts“.

#### **Beschluss:**

Das Gremium stimmt der Erweiterung der Tagesordnung zu.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

### **Nr. 108**

#### **Vorbescheid: Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 13 Wohnungen (Haus 1 mit 6 Wohnungen, Haus 2 mit 7 Wohnungen) und gemeinsamer Tiefgarage, FINrn. 1401/1 und 1401/3, jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau**

Der Bauherr beantragt einen Vorbescheid zur Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 13 Wohnungen. Die antragsgegenständlichen Grundstücke befinden sich in einem Gebiet mit Bebauungsplan. Der Bebauungsplan „Untersaal“ ist 1969 in Kraft getreten.

Der Bauherr beantragt eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wegen der Überschreitung der Baugrenzen durch eine unterirdische Tiefgarage.

Diese wäre zwar nach den Festsetzungen des Bebauungsplans durchaus möglich (da Tiefgaragen nicht unter den Begriff der Kellergaragen, die hier lt. Bebauungsplan ausgeschlossen wären, fallen) – jedoch ist es in der vorliegenden Planung nicht möglich die Baugrenzen einzuhalten.

Von Seiten der Verwaltung wird, aufgrund der bereits jetzt schwierigen Parkplatzsituation, die Schaffung von unterirdischen Parkplätzen ausdrücklich befürwortet. Außerdem wurde bei einem Vorgespräch mit dem Bauherrn angeregt, hier mehr Stellplätze zu schaffen, als es die Garagen- und Stellplatzverordnung, die hier anzuwenden ist, vorsieht.

Es sind 17 Stellplätze in der Tiefgarage und zusätzlich 9 Stellplätze oberirdisch geplant.

Nach der Garagen- und Stellplatzverordnung wären pro Wohneinheit 1 Stellplatz und zusätzlich 10 Prozent der notwendigen Stellplätze als Besucherstellplätze erforderlich.

Der Bauherr gibt als Begründung an, das „im Hinblick auf flächenschonenden Umgang mit vorhandenen Bauflächen, einer qualitätsvollen Wohnraumgestaltung auf dem Grundstück, sowie dem Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze inkl. Besucherstellplätzen in Verbindung mit den im Umfeld absoluten Halteverbotszonen ein Unterbringen der Fahrzeuge in einer gemeinsamen Tiefgarage alternativlos ist“. Außerdem wird eine Befreiung für die Ausbildung eines Kniestocks beantragt.

Auf den Flurnummern 1401/2 und 1407/4, jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau wurden bereits 1992 und 1993 derartige Befreiungen für die Errichtung eines Kniestocks genehmigt. Hier wurden auch weitere Befreiungen bezüglich der Überschreitung der Baugrenzen, Überschreitung der Traufhöhe, der Dachneigung, für Dachgauben und der Dachdeckung und für den Dachgeschossausbau beantragt und auch genehmigt.

#### **Beschluss:**

Zahl der Ausschusmitglieder: 7

Sitzungstag: 07.05.2019

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

---

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Befreiung wird erteilt. Die Gemeinde Saal a.d.Donau befürwortet aus Gründen der Verkehrssicherheit die Schaffung zusätzlicher Stellplätze, als die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze. Die Errichtung einer Tiefgarage und der zusätzlich geplanten oberirdischen Stellplätze wird daher begrüßt.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

**Nr. 109**

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Oberfeckinger Str. 37, FINr. 63/2, Gemarkung Mitterfecking**

Die Bauwerber beantragen eine Baugenehmigung gemäß § 33 BauGB, d. h. eine vorzeitige Genehmigung während der Planaufstellung.

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schmiedfeld III“, der derzeit mit Deckblatt Nr. 2 geändert wird.

Die Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes sind eingehalten, die Bauwerber haben zudem die Bestätigung vorgelegt, dass sie die künftigen Festsetzungen anerkennen werden, außerdem ist die Erschließung gesichert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 08.04.2019 bekanntgemacht und findet in der Zeit vom 16.04.2019 bis einschließlich 20.05.2019 statt. Parallel dazu findet die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

**Nr. 110**

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 41/2, Gemarkung Oberschambach**

Der Bauwerber möchte vor Erwerb des Grundstücks die baurechtliche Zulässigkeit zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage prüfen lassen.

Es wurde ein Kaufvertrags-Entwurf vorgelegt, der auch den Kauf eines 1/6 Anteils an dem Privatweg FINr. 41/4, Gemarkung Oberschambach, vorsieht.

Geplant wäre ein Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Zusätzlich würde der Bauwerber eine Einliegerwohnung und eine Doppelgarage planen.

**Beschluss:**

Die Erschließung ist dann als gesichert anzusehen, wenn bei Einreichung des Bauantrags der entsprechende Kaufvertrag vorgelegt wird, der den Nachweis des Miteigentums an dem Privatweg FINr. 41/4, Gemarkung Oberschambach vorsieht. Das gemeindliche Einvernehmen wird unter dieser Bedingung erteilt.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

**Nr. 111**

**Änderungsantrag zum Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten, 14 Garagen und 18 Stellplätzen; hier: Änderung 18 WE statt der genehmigten 16 WE, Kelheimer Str. 28 und 28c, FINr. 900, Gemarkung Saal a.d.Donau**

**Beschluss:**

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 07.05.2019

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

---

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

**Nr. 112**

**Bauantrag zur Geländeauffüllung, FINr. 912, Gemarkung Teuerting**

Beantragt ist die Auffüllung einer ca. 36.000 m<sup>2</sup> großen Fläche der Flurnummer 912, Gemarkung Teuerting, hier soll zur Bodenverbesserung eine 20-30 cm dicke Oberbodenschicht aufgetragen werden. Der aufzutragende Oberboden entstammt anderen bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Zweckverband Häfen im Landkreis Kelheim lässt laut Angabe des Bauherrn ein Bodengutachten für den abzutragenden Oberboden erstellen. Die Auffüllung erfolgt unter der Voraussetzung, dass der zum Einbau kommende Oberboden die zulässigen Grenzwerte (Schadstoffbelastung) einhält.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

**Nr. 113**

**Neubau eines Kälberstalles und Veränderung innerhalb der Rinderstallung, Schambacher Str. 9, FINr. 24/1, Gemarkung Saal a.d.Donau**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

**Nr. 114**

**Neubau von Balkonen mit Überdachung, Industriestr. 10a, FINr. 1030/3, Gemarkung Saal a.d.Donau**

Die Bauherrin beantragt die Errichtung von Balkonen mit Überdachung an der genehmigten Betriebsleiterwohnung. Das Bauvorhaben liegt im Bebauungsplangebiet „Pechäcker“. Wegen der Überschreitung der Baugrenzen wird eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Befreiung wird erteilt.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

**Nr. 115**

**Änderung des Bebauungsplans und des Grünordnungsplans für das Baugebiet „Alte Turnhalle“ durch Deckblatt Nr. 1; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Mit Schreiben vom 05.02.2019 wurden die Fachstellen von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls bis zum 25.03.2019 eine Stellungnahme zum Vorentwurf abzugeben.

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 07.05.2019

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

Auf die Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 14.02.2019 bis einschließlich 25.03.2019 wurde mit Bekanntmachung hingewiesen. Der Öffentlichkeit wurde damit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und den Zweck der Planung zu unterrichten sowie Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert:

1	Gemeinde Hausen	9	Bayernwerk Netz
2	Stadt Kelheim	10	Bayernwerk
3	Landratsamt Kelheim	11	Pledoc
4	Amt für ländliche Entwicklung	12	Regierung von Niederbayern
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	13	Regionaler Planungsverband
6	Abwasserzweckverband Kelheim	14	Vermessungsamt Abensberg
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	15	Wasserwirtschaftsamt Landshut
8	DT Netzproduktion GmbH		

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist keine Stellungnahme abgegeben:

1	Gemeinde Hausen	7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
4	Amt für ländliche Entwicklung	10	Bayernwerk

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen ohne Einwendungen oder abzuarbeitende Hinweise abgegeben:

2	Stadt Kelheim	14.02.2019
3	Landratsamt Kelheim - Kreisbrandrat	19.03.2019
3	Landratsamt Kelheim - Immissionsschutz	19.03.2019
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	19.03.2019
6	Abwasserzweckverband Kelheim	24.03.2019
8	DT Netzproduktion GmbH	25.02.2019
11	Pledoc	11.02.2019
12	Regierung von Niederbayern	18.03.2019
13	Regionaler Planungsverband	25.03.2019
14	Vermessungsamt Abensberg	08.02.2019

Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

3a	Landratsamt Kelheim – Belange des Naturschutzes	19.03.2019
3b	Landratsamt Kelheim – Belange des Städtebaus	19.03.2019
3c	Landratsamt Kelheim – Belange des Bauplanungsrechts	19.03.2019
9	Bayernwerk Netz– Matthias Fischer	18.03.2019
15	Wasserwirtschaftsamt Landshut	25.03.2019

Folgende Privatpersonen haben Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

A	* Aus Gründen des Datenschutzes Behandlung ohne Namen	20.03.2019
B	* Aus Gründen des Datenschutzes Behandlung ohne Namen	24.03.2019

3a LRA, Naturschutz 19.03.2019

**Einwand/Hinweis:**

„Gegen das geplante Vorhaben liegen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken vor, wenn die folgenden Hinweise bei der weiteren Planung beachtet werden:

- Die im Nordwesten geplante öffentliche Grünfläche war im ursprünglichen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche geplant. Die Ausgleichsfläche muss erhalten oder an anderer Stelle ersetzt werden. Auf Ausgleichsflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden.
- Insgesamt ist in der aktuellen Planung die Größe der geplanten öffentlichen Grünflächen deutlich reduziert. Die ursprünglich im Norden und im Süden des Geltungsbereichs festgesetzten Grünflächen entfallen vollständig, nach Schätzung mindestens 300 qm. Diese Grünflächen zur Eingrünung des Baugebiets sollten erhalten werden.
- Ausgleichsflächen sind mit der für Ausgleichsflächen üblichen T-Linie im Bebauungsplan zu kennzeichnen.
- Auf Ausgleichsflächen darf nur autochthones Saat- und Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB verwendet werden.
- In der Begründung wird unter D, Punkt 5 und Punkt 7 die Geländegestaltung behandelt. Beide Punkte widersprechen sich, die Angaben unter Punkt 5 sind korrekt.“

**Anmerkung:**

- Durch die Verlegung des Trafogebäudes in den bislang als Ausgleichsfläche vorgesehenen Bereich geht ein Teilbereich von ca. 45 m<sup>2</sup> der Ausgleichsfläche verloren. Zudem muss die Darstellung der Ausgleichsfläche im Süden des Geltungsbereichs entfallen, da der bereits angelegte Spielplatz über die ursprünglich geplante Fläche hinausreicht. Hier entfallen ca. 540 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche.  
Dieses nun vorliegende Defizit an Ausgleichsfläche von insgesamt 585 m<sup>2</sup> wird in auf der geplanten Ökokontofläche Flurnummer 1436, Gemarkung Mitterfecking erbracht.
- Die Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs mit ca. 330 m<sup>2</sup> ist in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen worden, da eine Zufahrtsmöglichkeit zum im Nord-Osten befindlichen Trafo gewährleistet werden musste. Da dieser Trafo im Zuge der Baugebieterschließung in Richtung Westen versetzt wurde, wird diese Zufahrtsmöglichkeit nicht mehr benötigt und wurde deshalb den Privatparzellen zugeschlagen.  
Durch die geändert ausgeführte Gehwegführung im Süden des Baugebiets entfällt ein Teilbereich der ursprünglich vorgesehenen Grünfläche und es verbliebe lediglich ein schmaler Grünstreifen mit ca. 1 m Breite, so dass auf diesen verzichtet wurde. Hier entfällt damit eine öffentliche Grünfläche mit einer Gesamtfläche von ca. 130 m<sup>2</sup>.  
Die amtliche Vermessung ist bereits im Vorfeld der nun erfolgenden Änderung des Bebauungsplans erfolgt und die Parzellen wurden dabei entsprechend festgelegt.  
Es wird deshalb vorgeschlagen, im Norden und Süden des Geltungsbereichs ersatzweise einen mit einer einreihigen Wildgehölzhecke zu bepflanzenden Streifen mit einer Breite von ca. 3 m auf Privatgrund festzusetzen. Es ist davon auszugehen, dass die Durchgrünung des Baugebiets dadurch gegenüber der Ursprungsplanung nicht verschlechtert wird.
- Die Darstellung der Ausgleichsflächen ist wie im Ursprungsbebauungsplan erfolgt. Wie angesprochen kann diese auf die Darstellung lt. Planzeichenverordnung geändert werden.
- In den Festsetzungen wird unter „3.2 öffentliche Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen“ ergänzt, dass hier nur autochthones Saat- und Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 6.1 zu verwenden ist.
- Die Feststellung ist korrekt – Punkt 7 kann entfallen.

**Beschluss:**

**Zahl der Ausschussmitglieder: 7**

**Sitzungstag: 07.05.2019**

**Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.**

---

Der Bauausschuss beschließt folgende Änderungen am Vorentwurfsstand der Bauleitplanung vorzunehmen:

- Der nun notwendige zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleich in einer Größe von 585 m<sup>2</sup> wird auf FINr. 1436, Gemarkung Mitterfecking erbracht. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Vorentwurf zum Ökokonto bereits festgelegt.
- Im Norden und Süden des Baugebiets wird die Anlage einer einreihigen Wildgehölzhecke auf Privatgrund festgesetzt.
- Darstellung der Ausgleichsflächen lt. Planzeichenverordnung
- Ergänzung unter „3.2 öffentliche Grünfläche für Ausgleichsmaßnahmen“: nur autochthones Saat- und Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion 6.1 zulässig.
- D) Punkt 7. Geländegestaltung der Begründung entfällt ersatzlos

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

3b LRA-Städtebau 19.03.2019

### **Einwand/Hinweis**

„Aus städtebaulicher Sicht besteht grundsätzlich Einverständnis mit der oben genannten geplanten Bebauungsplanänderung. Folgender Sachverhalt ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

1. Zu den textlichen Festsetzungen:

Die Festsetzungen zu Punkt 6.3 und 6.4 sind nicht nachvollziehbar. Wie ist die Festsetzung „Bei einzelstehenden Garagen setzt sie die Maximalhöhe fest.“ auszulegen?

2. Vor „1. Bauliche Nutzung, Bauweise“ wurde der Punkt „B Festsetzungen“ durch Planzeichen vergessen.

Bei Punkt 1.3 wurde das Symbol in der Legende und im Plan für Einzelhausbebauung nicht aufgeführt. Das unter Punkt 1.4 verwendete Symbol für die Baulinie als auch die Darstellung im Plan entspricht nicht der Planzeichenverordnung.

3. Unter Punkt „C Planliche Hinweise“ wird die Nutzungsschablone aufgeführt. Diese enthält die wesentlichen Festsetzungen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Dem entsprechend sind die Angaben zu den einzelnen Parzellen unter den planlichen Festsetzungen aufzuführen.

Die unter der Nutzungsschablone Punkt 7 aufgeführte maximale OK Wand ist auf die Garage zu beziehen.

4. zu den grünordnerischen Festsetzungen:

Unter Punkt 4.2 wird festgesetzt, dass Zaunsockel nicht zulässig sind. Es wird davon ausgegangen, dass damit beabsichtigt ist, keinerlei massive Einfriedungen zuzulassen (vordere, seitliche und rückwärtige Einfriedungen).“

### **Anmerkung:**

1. Die Festsetzung 6.3 bzw. 6.4 bezieht sich auf die Höhengestaltung der Garagen. Zum besseren Verständnis wird die Formulierung wie folgt geändert: „Bei einzelstehenden Garagen ist die angegebene Höhe als Maximalhöhe für Fußbodenoberkante bzw. Wandhöhe zu verstehen“

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die entsprechende Überschrift ist im Layout nicht zu sehen. Dies sollte angepasst werden.

3. Die Gestaltung der Gebäude ist im Ursprungsbebauungsplan unter „A Festsetzungen durch Text“ enthalten. Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist dies in der vorliegenden 1. Änderung beibehalten.

**Zahl der Ausschusmitglieder: 7**

**Sitzungstag: 07.05.2019**

**Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.**

---

Es wird ergänzt, dass sich diese Festsetzung auf die Wandhöhe der Garage bezieht.

4. Diese Festsetzung ist so auszulegen. Zur Klarstellung kann hier die entsprechende Ergänzung um die massiven Einfriedungen ergänzt werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt folgende Änderungen am Vorentwurfsstand der Bauleitplanung vorzunehmen:

- Umformulierung der Festsetzung 6.3 bzw. 6.4 wie oben beschrieben.
- Anpassung des Layouts bei B) Festsetzungen durch Planzeichen und zeichnerische Hinweise
- Ergänzung der Nutzungsschablone im Punkt 7 mit „Garage“
- Ergänzung der grünordnerischen Festsetzung 4.2 wie folgt:

„4.2 Zaunsockel und massive Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen sind nicht zugelassen.“

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

3c LRA-Bauplanungsrecht 19.03.2019

**Einwand/Hinweis:**

„Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht – bestehen bezüglich der geplanten Bebauungsplanänderung keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkung: Die Festsetzung (6.4), dass die zulässige Wandhöhe für eine Grenzbebauung lt. BayBO überschritten werden kann, und der Nr. 5. der textlichen Hinweise, dass bezüglich der Abstandsflächen die Bestimmungen des Art. 6 der BayBO gelten sollen, passen nicht zusammen. In der Begründung unter 6. steht, dass zukünftig Festsetzungen zu den Abstandsflächen entfallen. Hier sollte klargestellt werden, was die Gemeinde tatsächlich will. Sollte auf Abstandsflächen an der Grenze verzichtet werden, sollte in der Begründung abgearbeitet werden, warum aus städtebaulicher Sicht und auf Kosten der Nachbarn der Abstandsflächenverzicht notwendig ist.“

**Anmerkung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen sollten entsprechend klarer formuliert werden.

Planungswille der Gemeinde ist eine mögliche Überschreitung der Wandhöhe für Grenzbebauung bei Garagen, da sich diese auf Grund der gewünschten Gestaltung der jeweiligen Zufahrten nicht an die Regelung lt. BayBO halten können. Da dies für alle Parzellen gleichermaßen zutrifft und damit alle Nachbarn sowohl die Vor- als auch die Nachteile zu tragen haben, ist dieser Abstandsflächenverzicht im Interesse aller zukünftigen Bewohner zu sehen. Die entsprechende Abarbeitung sollte wie empfohlen in die Begründung aufgenommen werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt folgende Änderungen am Vorentwurfsstand der Bauleitplanung vorzunehmen:

- Anpassung der textlichen Hinweise, 5. Abstandsflächen:  
Neue Formulierung: „Für die Abstandsflächen gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung, Art. 6. Bei der Errichtung von Garagen lt. festgesetzter Baulinie kann jedoch von dieser Regelung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans abgewichen werden.“
- Die Begründung wird entsprechend den o.g. Ausführungen ergänzt.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

9 Bayernwerk Matthias Fischer 18.03.2019

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 07.05.2019

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

---

### **Einwand/Hinweis:**

„Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in die Begründung aufzunehmen.

Unsere Stellungnahme vom 02. Dezember 1999 behält weiter ihre Gültigkeit.

Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

### **Anmerkung:**

Der Hinweis der Bayernwerk wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene des Bebauungsplans kann die Hauseinführung nicht festgesetzt werden, die Hinweise sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme von 1999 wurde im Verfahren der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans berücksichtigt. Es ist keine Änderung erforderlich.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, keine Änderungen am Vorentwurfsstand der Bauleitplanung vorzunehmen.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

15 Wasserwirtschaftsamt Landshut Andreas Schraner 25.03.2019

### **Einwand/Hinweis:**

„1. Abwasserentsorgung

Anmerkung zu den textlichen Hinweisen des Bebauungsplans, Nr. 2 Wasserwirtschaft: Den letzten Satz bezüglich unseres Hinweisblattes zur Versickerung bitten wir zu ersetzen, da es nicht mehr gepflegt wird. Wir empfehlen statt dessen einen Verweis auf eine LfU-Publikation:

„Empfehlungen zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen enthält der Praxisratgeber des Landesamtes für Umwelt (LfU; verfügbar im Publikationsshop der Bayerischen Staatsregierung unter <https://www.bestellen.bayern.de> – Suchbegriff „Praxisratgeber Regenwasserversickerung“).“

Wir empfehlen folgende Ergänzung der Hinweise um Verzögerungen durch Nachforderungen im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden:

„Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen. Bei Verwendung von beschichteten Metalldächern ist ferner eine Bescheinigung zur Einhaltung der DIN 55634 (E) bzw. der Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 vorzulegen.“

2. Grundwasser- und Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, damit die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt möglichst gering bleiben.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben. Rechtsgrundlage: § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens)

Wir bitten um Aufnahme entsprechender Hinweise in den Bebauungsplan.

3. Wild abfließendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser

Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes kann wild abfließendes Wasser auftreten. Eine Ab- und Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil

Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG). Geeignete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden (z.B. Objektschutzmaßnahmen in Form der Anordnung des Erdgeschosses mindestens 50 cm über Geländeniveau). Ferner muss mit Hang- /Schichtenwasser gerechnet werden. Wir empfehlen daher den Verzicht auf Tiefgeschosse. Zumindest sollten Tiefgeschosse wasserdicht ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detaillierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums ([www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de); Suchbegriff „Hochwasserfibel“).

#### 4. Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen

In der Begründung fehlen Aussagen zu Altlasten.

Im Planungsgebiet sind uns keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.“

#### **Anmerkung:**

##### 1. Abwasserentsorgung

Wie vorgeschlagen kann der derzeit vorhandene Verweis auf das Hinweisblatt des WWAs entfernt werden und stattdessen der Hinweis auf das Merkblatt des LfU aufgenommen werden.

Ergänzend kann der Hinweis auf notwendige Unterlagen im Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden. Es wird hierbei jedoch auf den „aktuellen Stand der Technik“ verwiesen.

##### 2. Grundwasser- und Bodenschutz

Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten. Nachdem es sich nur um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans mit bestehendem Baurecht handelt. Die Aufnahme entsprechender Verweise wird deshalb nicht als notwendig erachtet.

##### 3. Wild abfließendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser

Zur Information von möglichen Bauwerbern kann der Hinweis auf wild abfließendes Wasser sowie Hang- und Schichtenwasser in den Bauleitplan aufgenommen werden.

##### 4. Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen

Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Änderung von Festsetzungen eines vorhandenen Bebauungsplans. Der Aspekt der Altlasten wurde deshalb nicht weitergehend untersucht. Änderungen an der Bauleitplanung werden nicht als notwendig erachtet.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt folgende Änderungen am Vorentwurfsstand der Bauleitplanung vorzunehmen:

- Entfernung des Verweises auf Hinweisblatt des WWA Landshut und Aufnahme des Hinweises auf Merkblatt des LfU: „Empfehlung zur Regenwasserversickerung sowie Gestaltung von Wegen und Plätzen“.
- Ergänzung des Hinweises: „Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen. Bei Verwendung von beschichteten Metalldächern ist ferner ein Nachweis der Einhaltung des aktuellen Stands der Technik zu erbringen.“
- Aufnahme des Hinweises: „Bauliche Anlagen sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes kann wild abfließendes Wasser auftreten. Eine Ab- und Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§ 37 WHG). Geeig-

nete Vorsorgemaßnahmen zur Schadensvermeidung sollten vorgesehen werden. Ferner muss mit Hang-/Schichtwasser gerechnet werden. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen.“

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

### **Behandlung der im Zuge der Bürgerbeteiligung eingegangener Stellungnahmen:**

A n.n. 20.03.2019

#### **Einwand/Hinweis:**

„1. Vorgeschichte

Bereits im Sommer 2018 gab es mehrere informelle Treffen zwischen Herrn Zeitler, Herrn Reichl und Frau Arnold von der Gemeindeverwaltung und den Anliegern [*Namen und Anschriften aus Gründen des Datenschutzes entfernt*].

Zweck dieser Besprechungen war unsere Sorge bezüglich der sich abzeichnenden Höhe der Erschließungsstraße, speziell im nordöstlichen Teil. An Hand der installierten Kanalschächte war bereits zu diesem Zeitpunkt absehbar, wie hoch die Straßenführung werden wird. Der verantwortliche Bauingenieur, Herr Wutz, begründete bei einem Treffen die geplante Höhe der Straße damit, dass er in diesem Teil einen „tiefsten Punkt“ in der Oberflächenentwässerung vermeiden muss. Deshalb diese Höhe der Trassierung.

Unsere Befürchtung, dass die Gesamthöhe der Häuser in diesem Bereich sehr hoch werden wird, als Vergleich haben wir das bestehende Trafohaus herangezogen, wurde von den genannten Mitarbeitern der Gemeinde als überzogen abgetan, vielmehr würde „hinterher“ alles besser aussehen als jetzt, unsere Bedenken seien unbegründet.

Dazu zwei Fragen:

1. Die enormen Aufschüttungen und Verdichtungsarbeiten haben Kosten verursacht. Es wäre an dieser Stelle interessant zu erfahren, wie hoch die expliziten Kosten für die Aufschüttungen, umgerechnet auf den zukünftigen Quadratmeterpreis für die Baugrundstücke sind.
2. Hätte es Alternativen zur Vermeidung des „tiefsten Punkts“ gegeben und wären diese sogar kostengünstiger gewesen? Eine Ableitung des Oberflächenwassers in den bestehenden Kanal der parallel verlaufenden Gartenstraße als Alternative ist anscheinend nicht geprüft worden. Beim Baugebiet „Talring“ in Teugn erfolgt durch die Hanglage die Ableitung der Abwässer in die parallel dazu laufende Talstraße und ist ein Beispiel dafür, was alternativ möglich gewesen wäre, um die enorme Aufschüttung der Erschließungsstraße zu vermeiden.

2. Folgen für die Anlieger

Die Erschließungsstraße liegt ca. 1,80 m über dem Niveau Grundstück Gartenstraße 12. Laut Lageplan beträgt für die angrenzende Bauparzelle 3 der Bezugspunkt 351,50 m ü. NN. FOK30 ist mit 351,80 angegeben. Die maximale Wandhöhe (WH) liegt nun bei 358,10 m. ü. NN, entsprechend einer Höhendifferenz von 8,50 m. Die Firsthöhe (FH) II liegt bei 359,30m, entsprechend einer Höhendifferenz von 7,80m.

Das ergibt eine Gesamthöhe von 10,30 m (FHI) bzw. 9,60 (FHII) über natürlichem Gelände Gartenstraße 12 zur Grenze der Bauparzelle 3. Zum Vergleich: Das bestehende Trafohaus weist eine Höhe von ca. 9 m auf und ist damit je nach Firsthöhe 1,30 m bzw. 0,60 m sogar noch niedriger als der künftige Neubau! Das Trafogebäude steht wie ein „Hochhaus“ in der Landschaft!

Die Aufschüttung der Erschließungsstraße ist so gewaltig, dass sogar die hangaufwärts liegenden Baugrundstücke tiefer liegen und aufgefüllt werden müssen, wenn man auf Straßenniveau in die Grundstücke einfahren will! Ein weiterer Beleg für eine, unserer Meinung nach, mangelhaft durchdachten Planung!

3. Vergleich des Bebauungsplans vom 14.03.2000 mit dem Vorentwurf zur geplanten Änderung des Bebauungsplans „Alte Turnhalle“

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 07.05.2019

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

---

	alter Bebauungsplan	Vorentwurf der Änderung
Bezugspunkte	über natürlichem Gelände	Referenzpunkte ü. NN, bei Parzelle 3 bei 351,50 m
FOK 30	Erschließungsstraße	Ü. NN 351,80 m
Wandhöhe Hauptgebäude	5 m über natürlichem Gelände	WH 358,10 m ü. NN entspricht 6,60 m Wandhöhe
Firsthöhe Hauptgebäude	keine Festlegung	FH I 360,00 m ü. NN entspricht 8,50 m Gebäudehöhe FH II 359,30 m ü. NN entspricht 7,80 m Gebäudehöhe
Garage	max. 3 m über natürlichem Gelände	FG 351,85 m ü. NN WG 354,85 m ü. NN entspricht 3 m Gebäudehöhe
Geländegestaltung	die natürlichen Geländeneigungen sind bei der Bebauung zu berücksichtigen, Abgrabungen u. Auffüllungen max. 0,5 m	natürliche Geländeneigungen sind bei der Bebauung zu berücksichtigen, Abgrabungen u. Aufschüttungen max. 1 m 2 m Abstand zur Grenze keine Aufschüttung

Im alten Bebauungsplan gibt es zur Höhenterrassierung widersprüchliche Angaben: Zum einen findet man in den Festsetzungen den Begriff „FOK-Erdgeschoß“: max. 0,30 m über Niveau Erschließungsstraße gemessen über dem höheren Punkt der Verlängerung der Hauptgebäudefluchten.

Andererseits taucht in den Festsetzungen dreimal der Begriff „gemessen über natürlichem Gelände“ auf.

Diese Festsetzungen im Text des ursprünglichen Bebauungsplans vom 14.03.2000 sind widersprüchlich! FOK 30 und zugleich max. Wandhöhe von 5,00 m über natürlichem Gelände sind nicht vereinbar!

In einem Gespräch Ende Juli 2018 mit Herrn Zeitler und Frau Arnold wurde von unserer Seite auf diesen Widerspruch hingewiesen. Herr Zeitler informierte uns in dieser Unterredung vom Wunsch nach Änderung des Bebauungsplans, da die Bauweise sich seit dem Jahr 2000 geändert habe, ein Baustil EG +DG nicht mehr zeitgemäß sei. So werde von den Erwerbern statt EG+DG eine höhere Bauweise (zwei Vollgeschosse) gewünscht, was eine Erhöhung der Wandhöhe auf 6 m notwendig mache.

Am Ende der Unterredung stand folgende Vereinbarung: Festschreibung der Höhen für Geländeaufschüttungen um max. 0,50 m über natürlichem Gelände, Festlegung des ü.NN Messpunktes ebenfalls auf Höhe des natürlichen Geländes, möglicher Referenzpunkt das bestehende Trafohaus. Im Gegenzug unserer Zustimmung für eine Erhöhung der Wandhöhe um 1 m, um eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zu ermöglichen!

Es bestand auch darüber ein Konsens, dass es im Baurecht bei Hanglagen kein Recht auf Auffüllen gibt bzw. es kein Recht auf ebenen Zugang zum Grundstück gibt.

Diese oben genannte Vereinbarung wurde in keinster Weise im neuen Entwurf umgesetzt! Das Auffüllungsverbot mit mindestens 2 m Abstand zur Grenze bzw. das Auffüllen auf einen Meter über natürlicher Geländeneigung ändert an den zulässigen Höhen des Neubaus in Parzelle 3 nichts! Entscheiden ist hier die Festlegung von FOK 30 zum Referenzpunkt ü.NN. Vergleicht man die Daten mit den gemachten Angaben in der Tabelle, so ergibt sich eine Verschlechterung des Zustandes vor allem in der Wandhöhe bzw. in der absoluten Höhe des Neubaus. Unter Einbeziehung der Höhendifferenz Gartenstr. 12 zur Höhe Erschließungsstraße (1,80 m) errechnet sich für den Baukörper eine Gesamthöhe zwischen 9,60 m und 10,30m. (Siehe Berechnung unter Punkt 2)

#### 4. Konsequenzen

Aus unserer Sicht war die unnötig hohe Aufschüttung der Erschließungsstraße vor allem im nordöstlichen Bereich eine Folge mangelhafter Planung, bei der Alternativen außer Acht gelassen worden sind.

Folgende Maßnahmen können die Folgen abmildern:

1. Begrenzung der Aufschüttungen auf 0,5 m über natürlichem Gelände wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen.
2. Kein FOK 30, stattdessen FOK max. 1 m unter Straßenkante. Ein möglicher Rückstau von Oberflächenwasser der Erschließungsstraße bei extremen Regenfällen kann durch den Einbau von Rückstauventilen verhindert werden. Die Kosten hierfür sind für den Erwerber zumutbar, setzt man sie ins Verhältnis zum Preis der Grundstücke bzw. der fertigen Wohngebäude.
3. Es besteht im Baurecht kein Anspruch auf Auffüllung des Baugrundstücks bzw. auf ebenerdigen Zugang. Es kann nicht sein, dass durch künstliche Aufschüttungen natürliche Geländegegebenheiten so verändert werden, dass die Neubauten unnatürlich hoch in der Landschaft stehen!

Wir bitten darum, dass die von uns vorgebrachten Punkte in der Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Um einen Eindruck von den Höhen der Bebauung in Parzelle 3 zu bekommen, wäre eine Berücksichtigung der zuständigen Gremien in Verwaltung, Bauausschuss, Gemeinderat bzw. Planungsbüro wünschenswert, so lange das Trafohaus noch steht.

#### 5. Fazit

Die geplante Änderung im Entwurf des Bebauungsplans „Alte Turnhalle“ dienen in erster Linie der Verkaufsförderung und den Interessen der Erwerber. Sie liegen in keiner Weise im Interesse der Anlieger, da die Wand- und Firsthöhen deutlich höher ausfallen werden. Zum Ende unserer Ausführungen möchten wir einen Mitarbeiter des Bauhofes zitieren, den wir um eine persönliche Meinung zur Höhe der Erschließungsstraße gebeten haben: „Das ist brutal hoch geworden“, war seine Antwort. Damit hat er den Sachverhalt auf den Punkt gebracht.

Herr Wutz vom Planungsbüro Wutz nimmt in der Sitzung wie folgt dazu Stellungnahme:

„Die Erschließungsstraße im Baugebiet „Alte Turnhalle“ wurde nach den anerkannten Regeln der Technik geplant. Die maßgeblichen „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ [Rast 06] sowie die „Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Entwässerung“ [RAS-Ew] wurden beachtet und eingehalten. Zum im Betreff genannten Einwand nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Frage 1:

Die Bauleistungen für die Straßenbauarbeiten sind im Leistungsverzeichnis vom 19.02.2018 erfasst. Die exakte Mengenermittlung erfolgt mit Vorlage der Schlussrechnungsunterlagen. Diese liegen noch nicht vor. Zur Herstellung des Planums der Erschließungsstraßen wurden ca. 350 cbm einbaufähiges Aushubmaterial aus der Baugrube des neuen Tennisheims und ca. 700 cbm Schüttmaterial vom Kalkwerk FELS eingebaut. Die Kosten gemäß dem Auftrags-LV der Firma Swietelsky betragen für die Lieferung und den Einbau des Materials zur Herstellung des Planums ca. 9.371,25 EUR brutto. Für die nicht angefallenen Entsorgungskosten des Aushubmaterials aus der Tennisheimbaustelle können ca. 2.499,00 EUR wieder in Abzug gebracht werden. Ob die Gesamtkosten in Höhe von 6.872,25 EUR auf den Quadratmeterpreis der einzelnen Bauparzellen gleichmäßig oder in Abhängigkeit von der Höhe der Schüttung erfolgen soll, ist uns nicht bekannt.

Zur Frage 2:

Bei einem Ortstermin am 04.06.2018 auf der Baustelle wurde vom IB Wutz versucht, den anwesenden Anliegern die prinzipiellen Grundlagen der Planung der Straßenführung in Lage und Höhe zu erläutern. Wesentlicher Punkt der Erläuterungen des IB Wutz waren mögliche Auswirkungen bei Überlastung von Kanalisation und Straßenentwässerung bei Starkregenereignissen auf private Bauparzellen und wie diese minimiert werden können. Die Ausführungsplanung des IB Wutz mit Stand vom 10.01.2018 berücksichtigte einen bestmöglichen Schutz der privaten Grundstücke innerhalb des Baugebietes für diesen Fall durch Anordnung eines durchgehenden Gefälles von 1,131 % von der Ortsstraße „Am

**Zahl der Ausschussmitglieder: 7**

**Sitzungstag: 07.05.2019**

**Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.**

---

Hang“ zur „Lindenstraße“. Als Ergebnis der Besprechung mit den anwesenden Anliegern vom 04.06.2018 wurde vereinbart, die Höhe des Schachts vor Parzelle 4 (Station A 09 – 0+104,60) um 0,40 m gegenüber der Ausführungsplanung vom 01.01.2018 zu vermindern. Dies erfolgte durch Änderung der Ausführungsplanung zum 13.06.2018 durch Verringerung der Längsneigung in Richtung „Lindenstraße“ von 1,131 % auf das gerade noch vertretbare Mindestmaß von 0,75 %. Die fertige Schachthöhe nach Planung betrug 352,16.

Die nach der Planungsänderung ausgeführte Höhe beträgt nun 351,76. (Höhenangaben im DHHN2016).

Leitungsträger der Abwasseranlage im Baugebiet „Alte Turnhalle“ ist der Abwasserzweckverband im Raume Kelheim. Die Planung der Abwasseranlage erfolgte nicht durch das Ingenieurbüro Wutz. Zur Planung des Abwasserzweckverbandes wird keine Stellungnahme abgegeben.

Leitungsträger der Abwasseranlagen in Teugn ist der Abwasserzweckverband Lengfeld/Teugn. Die benannte Maßnahme und deren Planung sind dem IB Wutz nicht bekannt. Zu Punkt 2 und 3:

Die Ausführungen des Absatz 1 betreffen die künftigen Festsetzungen des geänderten Bebauungsplans. Diese werden vom Architekturbüro Neidl bearbeitet. Das IB Wutz gibt hierzu keine Stellungnahme ab.

Zu Punkt 4:

Der Vorwurf einer „... *mangelhaften Planung, bei der Alternativen außer Acht gelassen worden sind...*“ durch Einspruchsverfasser ohne jegliche Fach- und Sachkenntnis wird – Für den Fall, dass diese Behauptung durch die Anlieger in der Öffentlichkeit vorgebracht werden sollte, behalte ich mir die Einleitung rechtlicher Schritte bis hin zum Erwirken einer strafbewehrten Unterlassungserklärung vor.

#### **Anmerkung:**

Zu 1. Vorgeschichte

Die Frage zu den Kosten bzw. Ausführung der Entwässerung ist nicht Inhalt des nun vorliegenden Bauleitplanverfahrens und muss ggf. außerhalb dieses Verfahrens durch Planer und Gemeinde geklärt werden.

Zu 2. Folgen für die Anlieger

Die Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden sind entsprechend des nun vorhandenen Straßenbestands entwickelt worden. Die Höhe der Fußbodenoberkante für das Erdgeschoss wurde je Parzelle so festgesetzt, dass diese ca. 15 cm über Straßenniveau liegt, um die zukünftigen Gebäude zweckmäßig und sinnvoll vor Hangwasser schützen zu können (s. Stellungnahme WWA).

Die Festsetzung für Wand- und Firsthöhe berücksichtigen den heutigen Standard für die Errichtung von Gebäuden des Bautyps E+1 mit je ca. 3 m Höhe pro Geschoß zuzüglich Auflage des Dachstuhls.

Die Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und können im Wesentlichen auch nachvollzogen werden.

Zu 3. Vergleich des Bebauungsplans vom 14.03.2000 mit dem Vorentwurf zur geplanten Änderung des Bebauungsplans „Alte Turnhalle“

Da die bisherigen Festsetzungen dem aktuell gewünschten Baustil nicht Rechnung tragen sowie auf Grund der teilweise widersprüchlichen Angaben erfolgt die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans.

Die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans wurde im Detail in enger Abstimmung mit der Verwaltung erarbeitet und in den jeweiligen Punkten durch den Gemeinderat beschlossen. Die Festlegung von fixierten NN-Höhen sowie den ggf. notwendigen Auffüllungen war erst nach Vorliegen einer detaillierten Vermessung (Dezember 2018) möglich.

Diese Höhen werden als notwendig erachtet, um eine sinnvolle Bebauung der Parzellen unter Beachtung des Gebäudeschutzes zu ermöglichen.

**Zahl der Ausschussmitglieder: 7**

**Sitzungstag: 07.05.2019**

**Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.**

---

Das Auffüllverbot im Grenzbereich ändert wie korrekt dargelegt nichts an den möglichen Gebäudehöhen, dient jedoch der Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen.

Zu 4. Konsequenzen

Laut Stellungnahme des Büros Wutz ist die Erschließungsstraße im Baugebiet „Alte Turnhalle“ nach den anerkannten Regeln der Technik geplant worden. Die Diskussion dieser Aussage ist nicht Teil des Bauleitplanverfahren.

Die vorhandenen Festsetzungen ermöglichen eine schlüssige Bebauung des Geländes. Die Abänderung der Festsetzungen wie vorgeschlagen würde eine sinnvolle Bebauung der Parzellen im Rahmen der Freistellung und die weitere städtebauliche Entwicklung des Ortsgebiets von Saal verhindern.

Die Bedenken der Stellungnahme können nachvollzogen werden. Jedoch ist eine Änderung der Festsetzungen unter Beibehaltung der bereits vorhandenen Erschließungsstraße nicht zielführend.

Durch die bereits vorgenommenen Minimierungsmaßnahmen (Auffüllungen bis max. 2 m an die östliche Grenze des Geltungsbereichs, Festsetzung der Baufenster, Festsetzung max. Gebäudehöhe) ist bereits die Berücksichtigung der Belange der Bestandsanlieger erfolgt.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, die Festsetzungen des Bebauungsplans beizubehalten und keine Änderung vorzunehmen.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

A n.n. 24.03.2019

### **Einwand/Hinweis:**

„Schon im Sommer 2018 gab es mehrere Gespräche zwischen Herrn Zeitler, Herrn Reichl und Frau Arnold von der Gemeindeverwaltung und den Anliegern [*Anschriften aus Gründen des Datenschutzes entfernt*] Auf Grund der von uns gemachten Beobachtungen hinsichtlich der bereits eingebauten Kanalschächte brachten wir unsere Sorge über die Höhe der im Bau befindlichen Erschließungsstraße zum Ausdruck. Denn zwangsläufig muss die Höhe der zu errichtenden Neubauten ebenso unverhältnismäßig hoch werden. In einer dieser Unterredungen erläuterte der verantwortliche Planer, Herr Bauingenieur Wutz, aus seiner Sicht die Notwendigkeit der Höhentrassierung, um bei der Oberflächenentwässerung einen sogenannten „tiefsten Punkt“ zu vermeiden.

Außerdem sagte Herr Wutz zu, die Höhe der Erschließungsstraße noch um 30 cm abzusenken. Ob diese Absprache umgesetzt wurde, ist für uns nicht transparent und nachprüfbar. Fast alle Passanten der neu errichtenden Erschließungsstraße, mit denen wir ins Gespräch kamen, zeigten sich mehr als verwundert über die enorme Höhe der Straße. Also auch nicht betroffene Anlieger konnten diese Maßnahme nicht nachvollziehen, schüttelten nur ungläubig den Kopf und äußerten sich entsprechend negativ!

Zieht man die Straße „Am Hang“ als Beispiel heran, so kann man sehr gut erkennen, dass es für die Oberflächenentwässerung trotz großer Höhenunterschiede auch noch andere Möglichkeiten für die Ableitung gibt, ohne dass es zu einem „tiefsten Punkt“ kommen muss. Jedenfalls wurden uns in den Gesprächen keine alternativen Überlegungen aufgeführt!

Um die Folgen dieser aus unserer Sicht nicht unbedingt notwendig hohen Aufschüttungen für uns Anlieger abzumildern, fordern wir eine Absenkung der Fußbodenoberkante unter das Straßenniveau. Hier erscheint uns eine Höhe von mindestens 1 m unter Straßenniveau als angemessen. Der Einbau von Rückstauventilen verhindert das Eindringen von Starkregenvasser über die Kanalisation in die Häuser und sollte im Bebauungsplan verbindlich vorgeschrieben werden.“

Herr Wutz vom Planungsbüro Wutz nimmt in der Sitzung wie folgt dazu Stellungnahme:

**Zahl der Ausschussmitglieder: 7**

**Sitzungstag: 07.05.2019**

**Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.**

---

„Die Erschließungsstraße im Baugebiet „Alte Turnhalle“ wurde nach den anerkannten Regeln der Technik geplant. Die maßgeblichen „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ [Rast 06] sowie die „Richtlinien für die Anlage von Straßen – Teil: Entwässerung“ [RAS-Ew] wurden beachtet und eingehalten.

Bei der im Einwand benannten Unterredung am 04.06.2018 auf der Baustelle wurde versucht, den anwesenden Anliegern die prinzipiellen Grundlagen der Planung der Straßenführung in Lage und Höhe zu erläutern. Wesentlicher Punkt der Erläuterungen des IB Wutz waren mögliche Auswirkungen bei Überlastung von Kanalisation und Straßenentwässerung bei Starkregenereignissen auf private Bauparzellen und wie diese minimiert werden können. Die Ausführungsplanung des IB Wutz mit Stand vom 10.01.2018 berücksichtigte einen bestmöglichen Schutz der privaten Grundstücke innerhalb des Baugebietes für diesen Fall durch Anordnung eines durchgehenden Gefälles von 1,131 % von der Ortsstraße „Am Hang“ zur „Lindenstraße“. Als Ergebnis der Besprechung mit den anwesenden Anliegern vom 04.06.2018 wurde vereinbart, die Höhe des Schachts vor Parzelle 4 (Station A 09 – 0+104,60) um 0,40 m gegenüber der Ausführungsplanung vom 01.01.2018 zu vermindern. Dies erfolgte durch Änderung der Ausführungsplanung zum 13.06.2018 durch Verringerung der Längsneigung in Richtung „Lindenstraße“ von 1,131 % auf das gerade noch vertretbare Mindestmaß von 0,75 %. Die fertige Schachthöhe nach Planung betrug 352,16. Die nach der Planungsänderung ausgeführte Höhe beträgt nun 351,76. (Höhenangaben im DHHN2016) Hinsichtlich getätigter Meinungen von uns nicht bekannten Passanten und der für uns nicht erkennbaren Besonderheit der Entwässerung der bestehenden Ortsstraße „Am Hang“ ist uns keine Stellungnahme möglich.“

**Anmerkung:**

Die Ausführungen der Stellungnahme der Einwandführer werden zur Kenntnis genommen.

Die Höhenfestsetzungen zu den Gebäuden in der aktuellen Bauleitplanung sind entsprechend des nun vorhandenen Straßenbestands entwickelt worden. Die Höhe der Fußbodenoberkante für das Erdgeschoss wurde je Parzelle so festgesetzt, dass diese ca. 15 cm über Straßenniveau liegt, um die zukünftigen Gebäude zweckmäßig und sinnvoll vor Hangwasser schützen zu können (s. Stellungnahme WWA).

Die vorhandenen Festsetzungen ermöglichen eine schlüssige Bebauung des Geländes.

Eine Änderung der Festsetzungen wie vorgeschlagen ist nicht zielführend.

Durch die bereits vorgenommenen Minimierungsmaßnahmen (Auffüllungen bis max. 2 m an die östliche Grenze des Geltungsbereichs, Festsetzung der Baufenster, Festsetzung max. Gebäudehöhe) ist bereits die Berücksichtigung der Belange der Bestandsanlieger erfolgt.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, die Festsetzungen des Bebauungsplans beizubehalten und keine Änderung vorzunehmen.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

1. Der Bauausschuss billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Alte Turnhalle“ in der Fassung vom 07.05.2019 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.
2. Der Bauausschuss beschließt die Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Alte Turnhalle“ in der Fassung vom 07.05.2019 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.
3. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung mit der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 07.05.2019

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

---

**Nr. 116**

**Vergabe Möblierung Tennis-/Schützenheim**

Durch das Architekturbüro KFH aus Ihrlersstein wurde bzgl. der Einrichtung für das Tennis- und Schützenheim eine Angebotseinholung durchgeführt. Dazu wurden acht Firmen aufgefordert, ein Angebot abzugeben. An der Ausschreibung haben sich drei Firmen beteiligt. Die Firma Plank aus Viehhausen hat das kostengünstigste Angebot abgegeben.

**Beschluss:**

Der Auftrag zur Lieferung und Montage der Möblierung wird an die Firma Plank aus Viehhausen erteilt.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

**Nr. 117**

**Katastrophenschutz;  
Notstromanschluss für Schulgebäude**

Geschäftsleiter Zeitler berichtet über Planungen für das durch die Gemeinde Saal a.d. Donau beschaffte Notstromaggregat eine Notstromeinspeisung für das Gebäude der Grund- und Mittelschule Saal a.d. Donau einzurichten. Primär wird dieses für die Versorgung des Schöpfwerks in Untersaal genutzt. Wenn ein längerfristiger Stromausfall eintreten würde und nicht gleichzeitig ein Donauhochwasser den Betrieb des Schöpfwerks notwendig machen würde, könnte das Notstromaggregat dafür genutzt werden, das Schulgebäude mit Elektrizität zu versorgen. Im Gebäude wäre es so möglich, Heizung und Stromversorgung weiter zu betreiben, und so für Bürger, Rettungsdienste und Verwaltung Räumlichkeiten zu schaffen, in denen Personen ein Notquartier hätten und mit Essen, Wasser und Wärme versorgt werden könnten.

Der Verwaltung liegt eine Kostenschätzung für die Maßnahme vor. Aus Sicht der Verwaltung sollten die Kosten für den Anschluss nicht vom Schulverband, sondern nur durch die Gemeinde Saal a.d. Donau getragen werden, da auch im Katastrophenfall wohl nur die Bürger der Gemeinde Saal a.d. Donau, nicht aber die der umliegenden Verbandskommunen von der Notunterbringung im Schulgebäude einen Vorteil hätten.

Geschäftsleiter Zeitler berichtet über die Krisenanfälligkeit der Stromnetze. Dabei muss man nicht einmal von einem terroristischen Grund für einen langfristigen Zusammenbruch der Stromversorgung ausgehen. Er schildert, dass beispielsweise im Münsterland 250.000 Einwohner im Nov. 2005 als Folge einer Schneekatastrophe und dem Zusammenbruch zahlreicher Hochspannungsleitungen für eine Dauer von bis zu sieben Tagen ohne Stromversorgung waren.

**Diskussion:**

- Der Erste Bürgermeister und GRM Fuchs sprechen sich beide für die vorgeschlagene Notstromversorgung aus. Außerdem sollte in ähnlicher Form für eine Notstromversorgung für das Feuerwehrgerätehaus und das Rathaus gesorgt werden.

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Saal a.d. Donau sieht die vorgeschlagene Notstromeinspeisung für die Grund- und Mittelschule Saal a.d. Donau als sinnvoll an. Die Verwaltung wird beauftragt, Angebote einzuholen und für das Jahr 2020 die Umsetzung der Maßnahme zu planen. An den Schulverband soll herangetreten werden mit der Bitte, das Einverständnis zu der geplanten Maßnahme zu erteilen.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 07.05.2019

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

---

**Nr. 118**

**Aufstellung eines Bebauungsplanes „Handwerkerhof Mitterfecking“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 8 der Gemeinde Saal a.d. Donau; hier: Beauftragung eines Fachanwalts**

Bei der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat sich die Planerin, Frau Martin, bei der Verwaltung gemeldet und mitgeteilt, dass entsprechend Definition der HOAI eine Grundleistung das Mitwirken bei der Abwägung der Gemeinde zu Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ist- eine vollständige Bearbeitung und Formulierung von Beschlussvorschlägen ist damit jedoch nicht abgedeckt, da die fachliche Qualifikation hierfür ggf. nicht ohne entsprechende Fachjuristen gestellt werden kann.

Für die Themenbereiche

- Lärm- und Immissionsschutz und
- Artenschutz

kann durch entsprechende gutachterliche Bearbeitung eine fundierte fachliche Abwägungsbasis geschaffen werden.

Insbesondere die angesprochenen Themen:

- Trennungsgrundsatz
- Alternativenprüfung
- Zusammensetzung des Abstimmungsgremiums

bedürfen aus der Sicht des Planungsbüros jedoch die Behandlung durch einen Juristen mit entsprechender fachlichen Ausrichtung.

Die Gemeinde ist Träger des Bauleitplanverfahrens und hat Gestaltungsfreiheit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Sie ist jedoch verpflichtet, jeden betroffenen Belang fachlich korrekt abzuwägen. Ein Abwägungsfehler, sei es durch Abwägungsausfall, -fehleinschätzung oder -disproportionalität, kann zu einer Ungültigkeit der Bauleitplanung und im Fall einer Normenkontrollprüfung zu einer Aufhebung des Bauleitplans führen.

Die Verwaltung hat H. Schmid über den derzeitigen Sachstand informiert. Dieser hat daraufhin die Rechtsanwaltskanzlei Bohl und Coll. vorgeschlagen. Herr Rechtsanwalt Bohl vertritt bundesweit insbesondere vor allen Verwaltungs- und Verfassungsgerichten. Er ist im Schwerpunkt u.a. in folgenden Bereichen tätig:

• **öffentliches Bau- und Planungsrecht**

Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungspläne), städtebauliche Verträge, Baugenehmigungsverfahren, bauaufsichtliche Verfahren, Normenkontrollverfahren, außerdem

- **Raumordnungs- und Landesplanungsrecht**
- **Umweltrecht und Fachplanungsrecht**
- Staats- und Verfassungsrecht
- Europarecht.

Die Anwaltskosten tragen die Bauwerber. Dies wurde bereits durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird ermächtigt, das Rechtsanwaltsbüro Bohl und Coll., Würzburg, mit der Auswertung der Stellungnahmen und der Erarbeitung der Abwägungsvorschläge zu beauftragen, die nicht vom Planungsbüro Neidl erstellt werden können.

**Anwesend: 7 Ja: 7 Nein: 0**

**Nr. 119**

**Verschiedenes**

**Zahl der Ausschussmitglieder: 7**

**Sitzungstag: 07.05.2019**

**Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.**

---

- Am 19.05.2019 findet um 10:00 Uhr die Einweihung der neuen Tragkraftspritze für die Freiwillige Feuerwehr Teuerting statt.
- Auf Nachfrage von GRM Fuchs zu Wasserrohrbrüchen im Gasthaus „In der Heide“ berichtet der Erste Bürgermeister, dass hier einmal ein altes Register gebrochen ist und einmal ein neues.
- Weiter erkundigt sich GRM Fuchs zur Anstrich- und Abluftsituation in der Küche. Hier berichtet der Erste Bürgermeister, dass bereits Verbesserungsmaßnahmen laufen.
- Auf Nachfrage des Zweiten Bürgermeisters Rummel zum Haushalt schildert der Erste Bürgermeister, dass zunächst in der KW 21/2019 eine Finanzausschusssitzung geplant ist und anschließend der Haushalt im Gemeinderat beschlossen werden soll.

**Ohne Beschluss:      Anwesend: 7**

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 07.05.2019

Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war nichtöffentlich.

---

**B) Nichtöffentlicher Teil**

X X X

gez.  
Christian Nerb  
Erster Bürgermeister

gez.  
Tobias Zeitler  
Niederschriftführer