

# 13. SITZUNG

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

## Sitzungstag:

Donnerstag, 09.04.2020

## 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		

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

Änderungen müssen vor jeder einzelnen Sitzungsniederschrift besonders vermerkt werden.



Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 09.04.2020

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

---

## **A) Öffentlicher Teil**

**Nr. 132**

### **Zur Tagesordnung**

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde. Gegen die Tagesordnung bestehen keine Einwände. Zum öffentlichen Teil des Protokolls der letzten Sitzung werden keine Einwände bzw. Ergänzungen geltend gemacht. Die letzte Sitzung hatte keinen nichtöffentlichen Teil.

Der Erste Bürgermeister stellt den Antrag auf Änderung Top 2 der Tagesordnung, da ein Bauantrag vorliegt.

Die Änderung des Top 2 lautet, Bauantrag für 3 Fertiggaragen als Lagerräume für Sportgeräte, Lindenstr. 30, 93342 Saal a.d.Donau, Gemarkung Saal a.d.Donau.

### **Beschluss:**

Das Gremium stimmt der Änderung der Tagesordnung zu.

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

**Nr. 133**

### **Abbruch und Neubau einer landwirtschaftlichen Lagerhalle, Kleingiersdorf 1, FINr. 579, Gemarkung Einmuß**

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

**Nr. 134**

### **Neubau eines Einfamilienhauses mit Pkw-Doppelgarage, Oberes Dorf 11 bzw. zum Himmelreich, FINr. 11, Gemarkung Einmuß**

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

**Nr. 135**

### **Nachträgliche Genehmigung für bestehende Nebengebäude, Donaustr. 29, FINr. 1017, Gemarkung Saal**

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

**Nr. 136**

### **Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von ca. 24 Wohneinheiten mit Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen, Hauptstr. 65, FINr. 963 und 963/3, Gemarkung Saal a.d.Donau**

Erster Bürgermeister Nerb erklärt, dass es sich bei dem Antrag um eine Bauvoranfrage handelt. Es gab bereits Verhandlungen mit der Verwaltung und dem Bauherrn, bezüglich der Anzahl der Stellplätze. Aufgrund des großen Parkdrucks wurde ein Faktor von 1,5 für die Stellplätze angeregt.

**Zahl der Ausschussmitglieder: 7**

**Sitzungstag: 09.04.2020**

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

---

Es sollen 2 Baukörper in einer Länge von ca. 38 m bzw. ca. 28 m, in einer Breite von jeweils 10 m und einer Wandhöhe von 6,75 m entstehen. Die Dachneigung soll 44 °betragen. Nach Angabe des Bauherrn, sollen ca. 24 Wohneinheiten, eine Tiefgarage und oberirdische Stellplätzen (36 insgesamt) auf den FINrn. 963 und 963/3, Gemarkung Saal a.d.Donau entstehen. Die Nachbarunterschriften wurden bisher nicht eingeholt.

Die Wohnhäuser sollen mit zwei Vollgeschossen, Dachgeschoss und Dachraum („kalter Speicher“) ausgebildet werden. Die Zufahrt zu den 28 unterirdischen Stellplätzen soll über die Bahnhofstraße erfolgen. Oberirdisch sollen weitere 8 Stellplätze entstehen.

Bei Genehmigung durch den Bauausschuss würde dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung getragen werden. Es muss bei der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aber bewusst sein, dass hier ein Bezugsfall für weitere Nachverdichtung im Umfeld des antragsgegenständlichen Grundstücks geschaffen wird.

#### Diskussion:

- Geschäftsleiter Zeitler weist darauf hin, dass es in Saal a.d.Donau keine Stellplatzverordnung gebe, die seiner Meinung nach aber notwendig wäre.  
Der Erste Bürgermeister Nerb ist der gleichen Auffassung wie Geschäftsleiter Zeitler und regte an, dass dies im neuen Gremium angesprochen werden sollte.
- Bauausschussmitglied Fahrholz stellt die Frage, ob Miet-oder Eigentumswohnungen entstehen sollen? Außerdem sei ihm ein Baukörper zu nah am Bürgersteig. Er stellt die Frage, ob der Abstand eingehalten wurde.  
Erster Bürgermeister Nerb antwortet, dass seines Wissens nach hier Eigentumswohnungen entstehen sollen. Im Vorbescheidsantrag ist kein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen zur Straßenseite hin beantragt.
- Bauausschussmitglied Fuchs, befürworte dieses Bauvorhaben. Er ist jedoch dergleichen Auffassung wie Bauausschussmitglied Fahrholz und schlägt eine Einkürzung des langen Baukörpers vor.  
Erster Bürgermeister Nerb weist darauf hin, dass es bereits Häuser in Untersaal gebe, die Nähe des Bürgersteiges gebaut wurden.
- Bauausschussmitglied Ludwig lehnt dieses Projekt in dieser Form ab; er wolle nicht die Fehler seiner Vorgänger wiederholen. Er könne einer Verdichtung nicht zustimmen.

Der Erste Bürgermeister Nerb stellt fest, dass der Antrag keine Befürwortung im Bauausschuss bekomme. Grundsätzlich sei aber Interesse am Wohnungsbau vorhanden. Er stellt außerdem fest, dass eine Planänderung gewünscht wird und dahingehend mit dem Antragsteller von Seiten der Verwaltung noch Gespräche geführt werden, ob er die Anregungen des Bauausschusses in seine Planung einarbeiten kann.

#### **Beschluss:**

Das gemeinde Einvernehmen wird erteilt.

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

**Damit gilt das gemeindliche Einvernehmen für die vorgelegte Planung als nicht erteilt.**

#### **Beschluss:**

Bei Vorlage einer geänderten Planung, die eine entsprechende Einkürzung des langen Baukörpers in der Form vorsieht, dass sich beide Gebäude in einer Bauflucht befinden, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

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

**Nr.137**

**Bauantrag für 3 Fertiggaragen als Lagerräume für Sportgeräte, Lindenstr. 30, 93342 Saal a.d.Donau, Gemarkung Saal a.d.Donau.**

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 09.04.2020

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

---

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Anwesend: 6 Ja: 6 Nein: 0**

Bauausschussmitglied Michael Wochinger als Vorsitzender des SV Saal ist wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 der Gemeindeordnung von der Abstimmung ausgeschlossen.

### **Nr. 138**

#### **Information Bebauung „Alter Kindergarten“**

Der Erste Bürgermeister präsentiert die Anfrage eines Kaufinteressenten für die Nutzung des „Alten Kindergartens“. Er berichtet, dass sich nach Gesprächen herauskristallisiert hat, dass dort kein Sozialer Wohnungsbau angestrebt wird. Ziel ist vielmehr die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Der Erste Bürgermeister Nerb ist der Meinung, das Bauvorhaben füge sich gut in das Gesamtbild ein. Die Entscheidung über die Anfrage soll aber der neu gewählte Gemeinderat treffen.

Die Räumlichkeiten werden vom Bauausschuss an Hand der PowerPoint Präsentation in Augenschein genommen.

**19:40 Uhr Bauausschussmitglied Michael Wochinger verlässt den Raum.**

**19:45 Uhr Bauausschussmitglied Michael Wochinger betritt den Raum.**

#### **Diskussion:**

- Bauausschussmitglied Fuchs, ist skeptisch, da seiner Meinung nach der Brandschutz nicht mehr gewährleistet werden könne. Die Zufahrt für die Feuerwehr im Falle eines Brandes wäre schwierig, da zu wenig Platz für die Drehleiter ist. Seines Wissens fehle auch die Fluchttreppe am Gebäude.

Erster Bürgermeister Nerb entgegnet, dass die Beurteilung des Brandschutzes eine Aufgabe des Landratsamtes ist. Er würde aber einen Hinweis an den Bauherrn befürworten.

- Bauausschussmitglied Rieger stellt die Frage, wo dann die Sozialschwachen unterbracht werden sollen? Da auf dem Gelände des „Alten Kindergartens“ Obdachlose untergebracht wurden.

Der Erste Bürgermeister Nerb könne sich vorstellen, einen Einzelcontainer anzuschaffen. Einen Ort habe er aber momentan nicht zur Verfügung.

**Ohne Beschluss: Anwesend: 7**

### **Nr. 139**

#### **Information über mögliche Anmietung von Räumen im Bahnhofsgelände**

Der Erste Bürgermeister Nerb berichtet, dass die Platz Problematik im Rathaus dem Bauausschuss bereits bekannt ist und daher die Anmietung des Nebengebäudes für das Bauamt erfolgte. Der Mietvertrag endet bereits in zwei Jahren und über Lösungen wurde bereits beraten.

Der Ausbau des Dachgeschosses des Rathauses belaufe sich auf ca. 800.000,00 € und für einen Anbau an das Rathaus müsse die Gemeinde mit ca. 1 Mio. € rechnen.

Durch die Corona Krise würde sich ein Neubau bzw. Anbau oder auch Ausbau voraussichtlich finanziell sehr schwierig gestalten. Es müsse überlegt werden, wo das Bauamt in Zukunft untergebracht werden könne. Nach einem Gespräch vor 4 Wochen mit Familie Kürzl ergab sich, dass die Inanspruchnahme eines Förderprogramms für die Familie Kürzl bei der Sanierung des Bahnhofes als Privatinvestor schwierig sei, da es hierfür keine attraktiven Förderprogramme gebe.

Herr Kürzl, würde seine Entscheidung über die Sanierung des Bahnhofes nochmals überdenken, wenn er zuverlässige Mieter habe.

**Zahl der Ausschussmitglieder: 7**

**Sitzungstag: 09.04.2020**

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

---

Anhand der PowerPoint informiert der Erste Bürgermeister, über die Planungen zur Sanierung des Bahnhofes. Er erklärt, dass das Ersten Obergeschoss eine Wohnung und 3 Büroräume enthalten würde. Im Dachgeschoss wären noch vier weitere Wohnungen geplant. Falls der Bauherr seine Meinung ändern würde, würden zuerst der Bahnhof im Erdgeschoss und die Büroräume saniert werden. Als letztes würden die Wohnungen in Angriff genommen werden.

Erster Bürgermeister Nerb könne sich durchaus eine Anmietung der Büroräume vorstellen. Der Mietaufwand für ca. 100 m<sup>2</sup> pro Monat für die Gemeinde wäre bei ca. 1000,00 €. Die Nebenkosten würden bei ca. 150,00 € - 200,00 € liegen. Ebenfalls strebe er den Kauf des Bahnhof Vorplatzes (1000 m<sup>2</sup>) für ca. 20.000,00 € an.

Der Erste Bürgermeister Nerb betont, dass auch hier der neu gewählte Gemeinderat entscheiden solle.

#### Diskussion:

- Bauausschussmitglied Fuchs befürworte den Vorschlag des Ersten Bürgermeisters, die Büroräumlichkeiten für das Bauamt zu nutzen. Er stellt die Frage, ob Wohnungen und Büroräumlichkeiten barrierefrei gestaltet sind?  
Geschäftsleiter Zeitler erklärt, dass Besucher mit Handicap im Rathaus beraten werden können und verneinte eine Barrierefreiheit.
- Bauausschussmitglied Rieger fragt nach, ob der Brandschutz gewährleistet ist?  
Erster Bürgermeister Nerb betont, dass der Plan bereits genehmigt ist und nur eine Nutzungsänderung beantragt werden müsse.
- Bauausschussmitglied Ludwig ist kritisch, da er sich die Frage stellt, ob das Versprechen der Sanierung dann eingehalten wird.  
Erster Bürgermeister Nerb versichert, dass es zu einem Mietvertrag erst komme, wenn der Bahnhof saniert sei. Zum jetzigen Zeitpunkt geht es darum, dass wir eine Zusage geben, die Räume im Falle der Sanierung anzumieten.

**Ohne Beschluss:      Anwesend: 7**

#### **Nr. 140**

#### **Kernwegeausbau ILE Donau-Laber; Weg SAL144**

Die von der ILE beauftragte BBV Landsiedlung hat für die Gemeinde Saal a.d. Donau den Weg von Oberschambach nach Seilbach mit der Priorität 1 hinsichtlich des Kernwegeausbaus aus- gesucht.

Saniert werden soll der öffentliche Feld- und Waldweg (SAL144) zwischen der Kreisstraße KEH /23 Höhe Seilbach und Oberschambach, Einmündung Einmußer Straße. Der Weg trägt in der Karte die Bezeichnung SAL144, ist im Kernwegenetzkonzept als Baumaßnahme gekennzeichnet und soll auf einer Länge von 1,19 km mit Kosten von 416.500,00 € ausgebaut werden. Laut Konzept wird kein Grunderwerb notwendig sein.

Die Gesamtkosten werden mit 85 % gefördert. Der Anteil von 15 % wird nicht auf die Anlieger umgelegt, sondern von der Gemeinde getragen.

Zur Kostenbeteiligung der Gemeinde ist für das Amt für ländliche Entwicklung (ALE) ein Beschluss notwendig.

#### **Beschluss:**

1. Der Weg SAL144 ist im Kernwegenetzkonzept als Baumaßnahme gekennzeichnet und wird mit einer Länge von 1,19 km und einer Kostenschätzung von 416.500,00 € wie im Konzept enthalten ausgebaut. Die Beteiligung der Gemeinde liegt bei 15 %.

**Zahl der Ausschusmitglieder: 7**

**Sitzungstag: 09.04.2020**

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

2. Die finanziellen Beiträge der Teilnehmer / Anlieger (Eigenleistungen) für Planung und Ausbau des Weges werden zu 100 % von der Gemeinde übernommen.
3. Das Gremium beschließt, den Weg SAL144 in die vordringliche Planung und Umsetzung des ALE Niederbayern 2020/2021 aufzunehmen und stimmt einer Kostenübernahme des Anteils von 15 % durch die Gemeinde zu. Ebenfalls wird beschlossen, dass die finanziellen Beiträge der Teilnehmer / Anlieger (Eigenleistungen) für Planung und Ausbau des Weges zu 100 % von der Gemeinde übernommen werden.

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

## **Nr. 141**

### **Verschiedenes**

- Der Erste Bürgermeister Nerb informiert, dass der Sitzungsdienst aufgrund der aktuellen Katastrophenlage, nur noch eingeschränkt stattfinden kann. Die nächste Gemeinderatssitzung, bezüglich des Handwerkerhofes findet am Dienstag, den 21.04.2020 um 18:30 Uhr im Gasthaus in der Heide statt. Hintergrund dafür ist, dass ein ausreichender Mindestabstand von 1,5 m zwischen den Teilnehmern eingehalten werden muss und kann. Die Zuhörer können im Nebenraum ab 18:15 Uhr beschränkt teilnehmen. Sollten die Tagesordnungspunkte bis 23:00 Uhr nicht abgearbeitet sein, wird die Sitzung am darauffolgenden Tag um 18:30 Uhr fortgesetzt.  
Der Erste Bürgermeister Nerb teilt mit, dass am 28.04.2020, um 18:30 Uhr die letzte Gemeinderatssitzung der ablaufenden Wahlperiode stattfindet.  
Die konstituierende Sitzung findet am Dienstag, den 05.05.2020 mit dem neugewählten Gremium statt.
- Geschäftsstellenleiter Tobias Zeitler weist darauf hin, dass die Handlungsfähigkeit des Gremiums gesichert werden sollte. Die Empfehlung des Staatsministeriums ist, einen Ferienausschuss zu installieren.
- Der Erste Bürgermeister Nerb gibt bekannt, dass der Haushalt bisher noch nicht erstellt wurde. Der Geschäftsleiter Zeitler hat aber bereits hierfür einen externen Berater organisiert: Herr Nießl war viele Jahre als Kämmerer tätig und ist nun Hochschuldozent. Er berät Kommunen und erstellt nun auf Honorarbasis die vier Haushalte der VG. Im Mai soll voraussichtlich die Finanzausschusssitzung stattfinden und im Juni der Haushalt beschlossen werden.
- Der Erste Bürgermeister teilt abschließend dem Bauausschuss die Genehmigungsfreistellungen der bisher eingereichten Bauanträge im Baugebiet Alte Turnhalle mit.

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 09.04.2020

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

---

**B) Nichtöffentlicher Teil**

XXXX

gez.  
Christian Nerb  
Erster Bürgermeister

gez.  
Tobias Zeitler  
Niederschriftführer