



Gemeinde Saal a.d.Donau

Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Haupt-, Werks-, Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 23.07.2024
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	20:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Nerb, Christian

Ausschussmitglieder

Czech, Werner
Fahrholz, Martin
Fuchs, Robert
Puntus, Robert
Rieger, Matthias
Wieland, Ramona

Schriftführer

Zeitler, Tobias

Verwaltung

Fahrholz, Gertraud

Abwesende und entschuldigte Personen:

-

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Sozialräumen, Regensburger Str. 13, FINr. 1540, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/157/2024
3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten, Regensburger Str. 27, FINr. 1361/2, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/161/2024
4. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Pumptracks, FINr. 824, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/159/2024
5. Aufstellung eines Bebauungsplans "Auf dem Gries"; Beauftragung verkehrstechnische Voruntersuchung
Vorlage: 01/BA/158/2024
6. Breitbandausbau Gemeinde Saal a.d.Donau - Kernort - Absichtserklärung UGG
Vorlage: 01/tBa/023/2024
7. Feuerwehrwesen; Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters zum Erwerb von Feuerwehrspinden und digitalen Funkempfängern
8. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Christian Nerb eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Haupt-, Werks-, Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Haupt-, Werks-, Bau- und Umweltausschusses fest.

GRM Czech bittet um Erweiterung der Tagesordnung hinsichtlich zweier Feuerwehrthemen. Hier soll der Erste Bürgermeister ermächtigt werden zum Erwerb neuer Spinde sowie zum Erwerb von weiteren digitalen Funkmeldeempfängern, da die Anschaffungskosten über 20.000 € liegen und somit eine Zustimmung durch das Gremium erforderlich ist.

Im Gremium besteht Einverständnis über die Erweiterung der Tagesordnung.

Ansonsten liegen gegen die Tagesordnung keine Einwendungen vor.

Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung liegt während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Gemeinderatsmitglieder aus.

Ansonsten liegen gegen die Niederschrift vom 07.05.2024 keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen

- keine -

2. Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch des bestehenden Wohngebäudes und Errichtung einer Lagerhalle mit Büro- und Sozialräumen, Regensburger Str. 13, FlNr. 1540, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt. Errichtet werden soll eine Lagerhalle mit Sozialräumen, Sanitäranlagen und ggfs. Büroräumen und Archiv. Im Mischgebiet ist das Bauvorhaben nach Art der Nutzung zulässig.

Die Grundfläche des zu errichtenden Gebäudes beträgt ca. 26 m x 15 m, die Firsthöhe ist mit ca. 11 m geplant. In der näheren Umgebung sind Gebäude in ähnlicher Kubatur vorhanden. Das geplante Bauvorhaben soll dem bestehenden Heizungsbau und Sanitärbetrieb dienen. Die Unterschrift der Grundstückseigentümersin Regensburger Straße 11 (Flurnummer 1539; Gemarkung Saal a.d.Donau) wurde erteilt. Zur Einholung weiterer Nachbarunterschriften wurde im Zuge des Vorbescheidsverfahrens beantragt, dass von der Nachbarbeteiligung abgesehen werden soll. 5 Stellplätze sind laut Baubeschreibung geplant. Da die genaue Nutzung derzeit noch nicht feststeht, kann derzeit noch keine Beurteilung der Anzahl der Stellplätze erfolgen. Im Bauantrag sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung einzuhalten.

Das geplante Vorhaben hält die Abstandsflächen nicht ein, die Zulassung dieser Abweichung von den Vorschriften obliegt dem Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde.

Diskussion:

Bürgermeister Nerb informiert über ein Gespräch sowie Schriftverkehr mit einer Anwohnerin. Grundsätzlich spreche sich die Anwohnerin zwar nicht gegen das Vorhaben aus, jedoch solle das Gebäude an einer Seite etwas schmaler und auch insgesamt niedriger werden. Der Bauwerber selbst konnte das Thema zwischenzeitlich mit der Anwohnerin klären und will dies im Rahmen des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens mitberücksichtigen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

3. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten, Regensburger Str. 27, FINr. 1361/2, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Die geplante Wohnnutzung ist im Mischgebiet zulässig.

Geplant ist der Abbruch des bestehenden Wohnhauses mit Nebengebäuden und die Neuerrichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten, offenen Stellplätzen und einem Gebäude für Müll/Abstellräume und Technik.

Das Wohnhaus soll mit einer Grundfläche von ca. 11,25 m x 15,74 m, mit insgesamt 3 Vollgeschossen (EG, OG und 2. OG) und einem Pultdach ausgeführt werden. Die Firsthöhe beträgt vom natürlichen Gelände ca. 11,70 m bzw. 9,30 m. Im Westen sind in den beiden Obergeschossen Balkone geplant. Im Norden ist das Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 12 m x 4,50 m geplant.

Der Kinderspielplatz wurde nachgewiesen. Ebenso die erforderlichen Stellplätze, die im östlichen Grundstücksbereich vorgesehen sind. Insgesamt entstehen dort 9 Stellplätze, einer der Stellplätze ist als Behindertenstellplatz geplant.

Folgende Wohnflächen sind geplant:

Erdgeschoss:

Wohnung 1: 44,45 m²

Wohnung 2: 82,32 m²

1. Obergeschoss:

Wohnung 3: 44,45 m²

Wohnung 4: 82,32 m²

2. Obergeschoss:

Wohnung 5: 44,45 m²

Wohnung 6: 82,32 m²

Im Zuge des Vorbescheids werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist die in dem Plan dargestellte Bebauung mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohnungen in Höhe, Größe und Lage genehmigungsfähig?
2. Kann der beiliegenden Abweichung von sich überdeckenden Abstandsflächen des geplanten Mehrfamilienhauses und dem Nebengebäude baurechtlich zugestimmt werden?
3. Die bestehende Zufahrt zum Baugrundstück liegt auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1361/8 und ist momentan nur ca. 2,90 m breit und für Feuerwehrfahrzeuge nicht ausreichend breit. Kann die bestehende, ca. 3,0 m hohe Mauer auf dem Grundstück, Regensburger Str. 29 mit der Flurnummer 1361 komplett abgebrochen werden, damit eine Zufahrt von mind. 3,0 m Breite für Feuerwehrfahrzeuge errichtet werden kann? Der Bauherr ist auch Grundstückseigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr.1361.

4. Kann über das Grundstück Regensburger Str. 29 mit der Fl.-Nr. 1361 eine neue Zufahrt auf das Baugrundstück geschaffen werden? Der Bauherr ist auch Grundstückseigentümer des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1361 und stimmt auch ausdrücklich zu, dass die neue Grundstückszufahrt notariell als Dienstbarkeit für das Grundstück eingetragen werden könnte.

Zu 1.: Insgesamt fügt sich das geplante Gebäude in die Umgebung ein.

Zu 2.: Die Zustimmung zu einer beantragten Abweichung von den Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde.

Zu 3.: Insgesamt wäre die Erschließung, wie vorgeschlagen, zu begrüßen, da dies auch für die bereits bestehende Bebauung zu einer besseren Zufahrtssituation führen würde. Wenn keine Bedenken hinsichtlich des Denkmalschutzes bestehen, wäre durch die geplante Verbreiterung der Zuwegung die Erschließung gesichert. Hierzu ist auch anzumerken, dass sich die bestehende Mauer in keinem guten Zustand befindet. Da über den Privatweg insgesamt künftig 9 Wohneinheiten erschlossen sein sollen, wird ein entsprechender Ausbau des Privatweges als erforderlich erachtet. Der Privatweg befindet sich im Miteigentum der drei Anlieger. Eine dingliche Sicherung liegt nicht vor.

Zu 4.: Auch die Zufahrt über das Nachbargrundstück mit einer entsprechenden dinglichen Sicherung wäre möglich. Die wegemäßige Erschließung wäre damit sichergestellt.

Im Zuge der Baumaßnahmen sollen sämtliche Leitungen neu verlegt werden. Somit ist auch die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gewährleistet.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Bezüglich der straßenmäßigen Erschließung wird das Landratsamt gebeten, beide Varianten zu prüfen.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

4. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Pumpracks, FINr. 824, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Da es sich bei der Errichtung des Pumpracks um kein privilegiertes Vorhaben handelt, ist dieses nach § 35 Abs. 2 Baugesetzbuch zu prüfen. Sonstige Vorhaben können demnach im Einzelfall dann zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist und öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind. Die Erschließung für das Vorhaben ist gesichert. Zu dem Flurstück führt derzeit ein Weg vom Ende der Straße „Hinter der Schule“ bzw. „Am Hang“. Dieser soll im Zuge der Bauarbeiten zu einem richtlinienkonformen Weg in Schotterbauweise mit einer nutzbaren Breite von 3,50 m ausgebaut werden. Ebenso soll der bestehende Feldweg vom Bewegungspark in Richtung Nord-Westen auf 3,5 m nutzbare Breite ausgebaut werden. Der Pumprack wird demnach von zwei Seiten zu Fuß, mit dem Rad, aber auch mit Fahrzeugen. problemlos erreichbar sein.

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde ist für das mit dem Bauantrag auch die Vorlage eines Fachplans mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich. Bei Eingriffen durch Bauvorhaben sind in Bayern die Regelungen der Bayerischen Kompensationsverordnung zu beachten und anzuwenden. Mit Erstellung der Unterlagen wurde Büro Neidl, Sulzbach-Rosenberg beauftragt. Die Kosten für die Beauftragung des Büros mit der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung liegen bei 6.000,00 Euro brutto. Für das Vorhaben sind laut Berechnung 5.578 Wertpunkte nachzuweisen.

Der Überschuss der Kompensation beträgt 17.948 Wertpunkte, die dem Ökokonto gutgeschrieben werden sollen.

Darüber hinaus wurde das Büro GEO.VER.S.UM mit der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung für das Bauvorhaben beauftragt. Die Kosten für die gutachterliche Bewertung belaufen sich auf 3.927,00 Euro brutto.

Diskussion:

Auf Nachfrage von GRM Wieland zu den Erdhügeln informiert Bürgermeister Nerb, dass hierfür eine dichte Bepflanzung vorgesehen ist, die auch als Sicht- und Schallschutz dienen sollen. Bereits im Herbst soll mit den Erdarbeiten begonnen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

5. Aufstellung eines Bebauungsplans "Auf dem Gries"; Beauftragung verkehrstechnische Voruntersuchung

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 05.03.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Auf dem Gries“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 11 gefasst.

Zum Bauleitverfahren fand zwischenzeitlich eine Besprechung mit Vertretern des Staatlichen Bauamts Landshut, des Landratsamtes (Tiefbauabteilung und Straßenverkehrswesen) und dem beauftragten Planungsbüro EBB Ingenieure statt. Im Zuge dieses Gesprächs wurde von den Beteiligten der Fachstellen eine Verkehrsuntersuchung als zwingend notwendig gehalten.

Diese soll folgende Punkte umfassen:

- Ermittlung der vorhandenen verkehrlichen Situation durch Kurzzeitählung der relevanten Knotenpunkte.
- Abschätzung des Verkehrsaufkommens aus dem Untersuchungsraum.
- Berechnungen Prognosenußfall 2035 und Prognoseplanfall 2035
- Leistungsfähigkeitsberechnungen für den Prognosenuß- und Prognoseplanfall
- Beurteilung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und Abschätzung der notwendigen Maßnahmen.

Das Angebot zum Pauschalbetrag von 7.500 € umfasst die Prüfung und Beurteilung der verkehrlichen Situation der Knotenpunkte Donaustraße, Auf dem Gries sowie Industrie- und Donaustraße im Rahmen des Bauleitverfahrens.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt das Planungsbüro EBB Ingenieurgesellschaft mbH gemäß Honorarangebot vom 03.07.2024 zum Pauschalbetrag von 7.500 € mit der Erstellung der verkehrstechnischen Voruntersuchung.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

6. Breitbandausbau Gemeinde Saal a.d.Donau - Kernort - Absichtserklärung UGG

Sachverhalt:

Am 28.05.2024 bzw. 03.06.2024 fanden am Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg Branchendialoge mit den Telekommunikationsunternehmen Deutsche Telekom, Leonet und Unsere Grüne Glasfaser (UGG) statt.

Die Firma Leonet und UGG haben einen eigenwirtschaftlichen Ausbau angekündigt.

Die Firma UGG ist anschließend direkt mit der Gemeinde Saal a.d.Donau in Kontakt getreten und hat im Rahmen eines Online Meetings ihre Ausbauplanungen vorgestellt.

Wichtig für die Firma UGG ist es, dass nur im Einvernehmen mit der Gemeinde ein möglicher Ausbau realisiert wird.

Vor diesem Hintergrund wurde der Gemeinde eine Absichtserklärung von der Firma UGG vorgelegt (siehe Anlage).

Das Dokument stellt keine rechtlichen Verpflichtungen dar. Die Gemeinde bringt durch die Erklärung lediglich zum Ausdruck, dass sie dem Glasfaserausbau durch die UGG positiv gegenübersteht.

Diskussion:

Auf Nachfrage von GRM Fuchs erklärt der Erste Bürgermeister, dass die Absichtserklärung ohne rechtliche Verpflichtung ist. Die weiteren Schritte werden nochmals vorgestellt und können erneut beratschlagt werden.

Beschluss:

Erster Bürgermeister Christian Nerb wird ermächtigt, die Absichtserklärung zum eigenwirtschaftlichen Ausbau der Firma UGG zu unterzeichnen.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

7. Feuerwehrwesen; Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters zum Erwerb von Feuerwehrspinden und digitalen Funkempfängern

Erweiterung der Tagesordnung

Sachverhalt:

GRM Czech informiert, dass die derzeitigen Feuerwehrspinde der Freiwilligen Feuerwehr Saal nicht den aktuellen Vorgaben entsprechen (z.B. Trennwand für sog. Schwarz-Weiß-Wäsche). Zudem sollen die Spinde aus der Fahrzeughalle entfernt werden und in dem dahinterliegenden Raum (ehem. Schlauchwaschanlage) untergebracht werden. Angebote wurden bereits eingeholt mit einem Kostenfaktor von 25.000 € bis 35.000 € brutto.

Zudem sollen weitere 43 digitale Funkmeldeempfänger mit einem Kostenfaktor von 40.000 € angeschafft werden, da die analoge Alarmierungstechnik landesweit abgeschaltet wird.

Beide Maßnahmen sind im Haushaltsplan berücksichtigt. Da die Anschaffungskosten jeweils über 20.000 € liegen, ist eine Zustimmung durch das Gremium erforderlich.

Diskussion:

Zweiter Bürgermeister Rieger erkundigt sich, ob für die Verlegung der Spinde auch ein Durchbruch nötig sein wird, was GRM Czech bejaht.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt zum Erwerb der vorgestellten Maßnahmen:

1. 60 Feuerwehrspinde mit einem Kostenfaktor von 25.000 € brutto
2. 43 digitale Funkmeldeempfänger mit einem Kostenfaktor von 40.000 € brutto

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

8. Mitteilungen und Anfragen

Bürgermeister Nerb informiert, dass das Bahnhofsbistro eröffnet wurde. Für die Einrichtung mit Beleuchtung wurden 100.000 € netto benötigt. Für die Terrasse werden 8.000 € veranschlagt, das Fundament soll durch die Bauhofmitarbeiter erstellt werden. Für die hohen Fenster wird eine Beschattung nötig, Angebote werden derzeit eingeholt. Bereits beauftragt wurde eine Alarmanlage mit Gesamtkosten inkl. Einbau in Höhe von 9.699 € brutto. Es sollen 4 Kurzzeitparkplätze für die Kunden des Bistros entstehen

Weiter informiert der Erste Bürgermeister über die Sachbeschädigungen der letzten Wochen sowohl im Bahnhof als auch im Mehrgenerationenpark und am Alten Friedhof. Zweiter Bürgermeister Rieger regt an, Überwachungskameras anbringen zu lassen. Aufgrund gesetzlicher Grundlagen bei der öffentlichen Überwachung gestaltet sich diese Option jedoch schwierig.

Der Wasserlauf am Alten Friedhof ist derzeit nicht in Betrieb aufgrund einer defekten Pumpe.

GRM Fahrholz bringt vor, dass zwischen Seniorenheim und Bahnhof im Bereich der Unterführung der Bürgersteig für Rollatornutzer nicht befahrbar ist. Bürgermeister Nerb antwortet, dies sei dem Bauträger bekannt und eine Wiederherstellung erfolge demnächst. Auch eine Lampe in diesem Bereich müsse versetzt werden.

Außerdem wurde GRM Fahrholz darauf angesprochen, dass bei einer nächtlichen Alarmierung der Feuerwehr Saal die Lichter der Fahrzeughalle nicht mehr automatisch angehen würden und es auch bei den Toren elektrotechnische Probleme gebe.

Im Gremium entsteht eine Diskussion über die Gründe und wie eine Behebung der Probleme erfolgen könnte. Bürgermeister Nerb bittet zweiten Bürgermeister Rieger und GRM Czech, sich hierzu gesondert zu treffen.

GRM Wieland teilt mit, dass der starke Unkrautbewuchs auf der Fläche der ehem. Fruth-Villa bei manchen Einwohnern zu Befürchtungen führte, dass auch giftige Pflanzen dort wachsen könnten. Sie habe sich jedoch davon überzeugt, dass dies nicht der Fall sei.

Bürgermeister Nerb bittet GRM Wieland in ihrer Funktion als Vorsitzende des OGV Saal, das Sandarium, welches sich auf der Blühfläche bei der oberen Pfarrwiese, Bergstraße, befindet, einer Pflegemaßnahme durch den OGV zu unterziehen. Bei der Errichtung des Sandariums durch Schüler der BOS Kelheim hatten diese mit dem OGV vereinbart, dass das Sandarium durch den OGV gepflegt wird. Frau Wieland sicherte zu, sich hierum zu kümmern.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 7

gez.
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Schriftführung