

12. SITZUNG

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

Sitzungstag:

Montag, 02.03.2020

Sitzungsort:

Sitzungszimmer im 1. Stock des Rathauses

Namen der Ausschussmitglieder		
anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Nerb Christian Erster Bürgermeister		
Niederschriftführer: Zeitler Tobias		
die Mitglieder: Czech Werner Fahrholz Martin Fuchs Robert Rieger Matthias	Ludwig Wolfgang i.V. Schwikowski Reinhard	entschuldigt entschuldigt
Wochinger Michael		

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

Änderungen müssen vor jeder einzelnen Sitzungsniederschrift besonders vermerkt werden.

A) Öffentlicher Teil

Nr. 126

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.

Ohne Beschluss: Anwesend: 6

Nr. 127

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Heide V“; Aufhebung des Satzungsbeschlusses und Vorstellung der geänderten Planung; erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Das Architekturbüro Kiendl, das den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heide V“ erstellt hat, möchte statt der geplanten 3 Geschosswohnungsbauten und 2 Reihenhauszeilen nun in den unteren beiden, bisher nur als Reihenhauszeilen geplanten Bauwerken sowohl Geschosswohnungsbauten als auch Reihenhauszeilen in der Planung vorsehen, um flexibler in der Vermarktung zu sein. Vom Landratsamt Kelheim wurde nach Nachfrage mitgeteilt, dass für die erforderliche Befreiung gem. § 31 BauGB aufgrund der Berührung der „Grundzüge der Planung“ keine Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Sollte das Gremium mit der Planänderung einverstanden sein, müsste der vom Gemeinderat der Gemeinde Saal unter Nr. 897 gefasste Satzungsbeschluss aufgehoben und eine erneute Beteiligung durchgeführt werden.

Dem Gremium werden die Details dazu durch Frau Weißenberger und Herrn Kiendl vorgestellt.

Frau Weißenberger erläutert, dass die Planänderung die beiden südlichen Gebäude umfasst. Diese wären derzeit als Reihenhauszeilen mit je 5 Wohneinheiten geplant. Durch die Planänderung soll sowohl die Bebauung mit Reihenhäusern mit 5 Wohneinheiten als auch die Bebauung mit Geschosswohnungsbau mit 8 Wohneinheiten ermöglicht werden. Derzeit wäre nur die Bebauung als Reihenhauszeilen möglich gewesen.

Hintergrund ist der, dass eine große Nachfrage nach den Wohnungen besteht.

Diskussion:

- GRM Fahrholz möchte wissen, wie viele Wohneinheiten mehr durch die Umplanung entstehen würden.

Frau Weißenberger erläutert, bei Ausführung als Geschosswohnungsbau könnten insgesamt, durch die Planänderung der beiden Häuser, maximal 6 Wohneinheiten mehr entstehen. Eine Änderung der Kubatur erfolgt nicht. Diese ist identisch, egal ob Reihenhausbebauung oder Geschosswohnungsbauten realisiert werden.

- GRM Fahrholz fragt wegen der geplanten Stellplätze nach. Er fürchtet, dass sich Anwohner mit den Fahrzeugen auf die Straße stellen werden und es zu Verkehrsbehinderungen kommen könnte.

Herr Zeitler berichtet, dass von Seiten der Verwaltung bei einem Vorgespräch genau dieses Thema bereits angesprochen wurde und man auf einen höheren Stellplatznachweis als diesen die Garagen- und Stellplatzverordnung vorsieht, gedrängt hat.

Herr Kiendl erläutert, dass aufgrund des Gesprächs in der Gemeinde nun für den Änderungsbereich (also die beiden südlichen Gebäude) bei Realisierung als Geschosswoh-

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 02.03.2020

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

nungsbauten pro Wohnung statt dem laut Garagen- und Stellplatzverordnung vorgeschriebenen 1 Stellplatz pro Wohnung 1,5 Stellplätze pro Wohnung zzgl. 1 Besucherstellplatz je Gebäude nachgewiesen werden. Bei Ausführung als Reihenhäuser werden 2 Stellplätze pro Reihnhaus nachgewiesen.

Bei Ausführung als Geschosswohnungsbau werden insgesamt in den Tiefgaragen 11 Stellplätze nachgewiesen und entlang der Straße sind je Haus 2 weitere Stellplätze vorgesehen, so dass insgesamt 12 Stellplätze und 1 Besucherstellplatz für jedes der beiden Häuser nachgewiesen werden.

Frau Weißenberger führt hierzu noch aus, dass mehr Parkplätze von Seiten des Vorhabenträgers nicht mehr vertretbar sind, da der Kaufpreis sonst für die Wohnungen zu hoch wäre.

- GRM Fahrholz möchte wissen, wann der Baubeginn geplant ist.

Herr Kiendl und Frau Weißenberger erläutern, dass Baubeginn für das Haus 1 (im Süden) im Herbst sein soll.

Beschluss:

- a) Der Bauausschuss der Gemeinde Saal a.d.Donau beschließt die Aufhebung des durch den Gemeinderat beschlossenen Satzungsbeschlusses Nr. 897
- b) Der Bauausschuss billigt die Planentwürfe vom 02.03.2020. Der Bauausschuss beauftragt die Verwaltung die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zu veranlassen bzw. durchzuführen. Es ist bei der Beteiligung darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 Halbs. 1 BauGB). Die Frist der Auslegung des Bauleitplanentwurfs und zur Stellungnahme werden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 3 Wochen angemessen verkürzt. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist außerdem darauf hinweisen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4a Abs. 6 BauGB).

Anwesend: 6 Ja: 6 Nein: 0

Nr. 128

Umbau eines Einfamilienhauses in ein Dreifamilienhaus mit neuer Zugangstreppe, Dorfstr. 3, FINr. 14, Gemarkung Mitterfecking

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 6 Ja: 6 Nein: 0

Nr. 129

Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Doppelgarage, FINr. 1764/24, Gemarkung Saal a.d.Donau

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen wird erteilt.

Anwesend: 6 Ja: 6 Nein: 0

Nr. 130

Errichtung eines Tennis-/Schützenheims; Vergabe Schlosserarbeiten Vordach

Zahl der Ausschussmitglieder: 7

Sitzungstag: 02.03.2020

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

Durch das Architekturbüro KFH aus Ihrlenstein wurde eine Ausschreibung durchgeführt. Dazu wurden 4 Firmen aufgefordert ein Angebot abzugeben. An der Ausschreibung haben sich 3 Firmen beteiligt.

Die Firma Blaimer, Metall- und Stahlbau GmbH aus Kelheim hat das kostengünstigste Angebot zu einem Bruttoangebotspreis von 14.399,00 € abgegeben.

Beschluss:

Der Auftrag wird an die kostengünstigste Firma Blaimer, Metall- u. Stahlbau GmbH aus Kelheim zur Bruttoangebotssumme von 14.399,00 € erteilt.

Anwesend: 6 Ja: 6 Nein: 0

Nr. 131

Verschiedenes

- GRM Fuchs teilt mit, dass an ihn herangetreten worden ist, dass es an der Schule oben beim Bushäuschen abends sehr dunkel ist und ob es hier vielleicht möglich wäre, eine Beleuchtung anzubringen.
Der Erste Bürgermeister entgegnet, dass dort bereits eine Beleuchtung vorhanden ist und die Zeitschaltuhr nur neu programmiert werden muss. Dies wird an den Schulhausmeister weitergegeben.
- GRM Fuchs spricht die Auffüllung der Feckinger Straße an, die wieder mit Riesel aufgefüllt gehört.
- Der Erste Bürgermeister erwidert, dass das Thema bekannt ist, der Anlieger Halbritter darauf hinwies und dass die Angelegenheit durch den Bauhof überprüft wird.

Ohne Beschluss:

Anwesend: 6

gez.
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Niederschriftführer