

# 60. SITZUNG

## Sitzungstag

Dienstag, 05.11.2019

## Sitzungsort:

**Sitzungszimmer im 1. Stock des Rathauses**

Namen der Mitglieder des Gemeinderates

<b>anwesend</b>	<b>abwesend</b>	<b>Abwesenheitsgrund</b>
<b>Vorsitzender:</b>  Nerb Christian Erster Bürgermeister		
<b>Niederschriftführer:</b>  Zeitler Tobias		
<b>die Mitglieder:</b> Czech Werner Dietl Alois Dietz Walter Fahrholz Martin Fuchs Robert Gaillinger Rudolf Kasper Mario Kutil Rainer Ludwig Wolfgang Plank Karin Prantl Alois Puntus Robert Rieger Matthias Rummel Josef Russ Heinz Schlachtmeier Johannes Schneider Josef Schwikowski Reinhard Wochinger Michael Wolter Sandra		

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



## **A) Öffentlicher Teil**

### **Nr. 1262**

#### **Zur Tagesordnung und zum Protokoll der letzten Sitzung**

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde. Gegen die Tagesordnung bestehen keine Einwände. Das Protokoll des nichtöffentlichen Teils der Sitzung vom 01.10.2019 liegt im Übrigen auf und gilt als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden. Für das Protokoll der letzten Sitzung am 24.10.2019 folgt erst in der nächsten Sitzung die Genehmigung.

#### **GRM Czech trifft ein.**

GRM Kasper wünscht eine Ergänzung des Protokolls vom 01.10.2019 bei Beschluss Nr. 1236. Ob die Verwaltung dabei einer Genossenschaft übergeben werde sei egal, wichtig sei für ihn, dass die Gemeinde selbst plant und auch vergibt.

Weiter findet er die Zusammenfassung des Ersten Bürgermeisters zu diesem Thema, dass seitens der Gemeinde selbst kein Bedarf für ein gemeindliches Gebäude bestehe, missverständlich und falsch zusammengefasst.

Der Erste Bürgermeister bittet um Erweiterung der Tagesordnung im nichtöffentlichen Teil zur Aufhebung von Beschluss Nr. 1243 Entgelterhöhung für Reinigungskräfte Leichenhaus Reißing und Teuerting.

Das Gremium stimmt der Erweiterung der Tagesordnung zu.

**Beschluss:**                      **Anwesend: 19 Ja: 19 Nein: 0**

Aus gegebenen Anlass wird durch den Ersten Bürgermeister darauf hingewiesen, dass Bild- und Tonaufzeichnungen während der Sitzung durch anwesende Zuhörer nicht gestattet sind.

### **Nr. 1263**

#### **Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung eines Feldstadels, FINr. 882, Gemarkung Teuerting**

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Anwesend: 19 Ja: 19 Nein: 0**

### **Nr. 1264**

#### **Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garagen (2 Wohnungen), Werkstr. 12, FINr. 45, Gemarkung Saal a.d.Donau**

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Befreiung wird erteilt.

**Anwesend: 19 Ja: 19 Nein: 0**

**Nr. 1265**

**Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, FINr. 120/6, Gemarkung Reißing**

**GRM Schlachtmeier trifft ein.**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0**

**Nr. 1266**

**Antrag auf Vorbescheid zum Abbruch eines Wohnhauses und Errichtung eines Nebengebäudes und eines zweistöckigen Zweifamilienhauses, Regensburger Str. 51, FINr. 1334, Gemarkung Saal a.d.Donau**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Grundsätzlich ist die Wasserversorgung sichergestellt. Jedoch ist die derzeitige Wasserleitung (DN 50) bereits jetzt schon an der Grenze der Belastbarkeit. Es müsste daher von der Regensburger Straße aus eine neue Leitung (DN80) verlegt werden, um die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser ohne erheblichen Druckverlust sicherzustellen. Mit dem Bauherrn ist daher eine Sondervereinbarung abzuschließen, die eine Kostenübernahme von einem Drittel durch ihn beinhaltet.

**Anwesend: 20 Ja: 20 Nein: 0**

**Nr. 1267**

**Erlass einer Einbeziehungssatzung „Reißing“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB); Verfahrenseinstellung**

Frau Sabine Arnold vom Bauamt der Gemeinde fasst zusammen:

Am 18.12.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Erlass einer Einbeziehungssatzung „Reißing“ auf den Flurnummern 120/6, 49 und 50/1, jeweils Gemarkung Reißing aufgestellt. Am 24.01.2019 wurde durch das Planungsbüro Neidl die Planung vorgestellt und der Vorabzug vom Bau- und Umweltausschuss zur Kenntnis genommen. Es wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Vor der Durchführung der Beteiligung war es notwendig, eine 2-D-Hochwasserberechnung erstellen zu lassen. Mit der Erstellung dieser Berechnung wurde durch den Bauausschuss das Ingenieurbüro Ferstl, Landshut, beauftragt. Dies war zur Klärung der Frage, ob der Planungsbereich tatsächlich im Überschwemmungsgebiet liegt und damit das Erhaltungsgebot natürlicher Rückhalteflächen gemäß § 77 WHG greift, erforderlich.

Mit Schreiben vom 31.01.2019 wurde das Ingenieurbüro Ferstl mit der Ausarbeitung der Planung beauftragt. Am 20.02.2019 wurden durch den zuständigen Gutachter Unterlagen zur Bearbeitung angefordert. Unter anderem waren Kanalkatasterdaten zur Verrohrung notwendig. Da diese der Gemeinde nicht vorlagen, wurde nach einer Möglichkeit gesucht, wie die entsprechenden Daten an das Büro geliefert werden könnten. Eine Möglichkeit wäre die Beauftragung einer Kanalspülung mit Videobefahrung gewesen, die zusätzlich Kosten verursacht hätte. Als zweite Alternative wurde vom Büro Ferstl vorgeschlagen, mit den Grundstückseigentümern zu sprechen, ob diese einverstanden sind, dass ihre Privatgrundstücke betreten werden dürfen und ob diese Informationen zur Lage der Verrohrungen/Schächte geben könnten. Beim Landratsamt Kelheim, Fachstelle Wasserrecht wurden

parallel Unterlagen zu einem genehmigten Fischteich angefordert, aus denen Rückschlüsse über die Verrohrungen gewonnen werden sollten. Diese Unterlagen gingen am 22.03.2019 bei der Gemeinde ein.

Am 05.04.2019 fand ein Vor-Ort-Termin statt, bei dem die Schächte durch Bauhofmitarbeiter freigelegt wurden und die notwendigen Werte für die Berechnung der 2-D-Hochwasserberechnung durch das Ingenieurbüro Ferstl aufgenommen wurden. Am 23.07.2019 wurden die Unterlagen zur 2-D-Hochwasserberechnung an die Gemeinde Saal a.d.Donau ausgehändigt.

Am 30.07.2019 wurde eine Anfrage vom Planungsbüro Neidl an das Landratsamt Kelheim, Abteilung Bauamt und an das Wasserwirtschaftsamt wegen einer Aussage zum weiteren Vorgehen gesandt. Am 09.08.2019 kam die Rückantwort vom Wasserwirtschaftsamt mit folgendem Inhalt:

„Nach § 77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Abweichung ist nur aus überwiegenden Gründen des Wohls der Allgemeinheit zulässig. Der anzulegende Maßstab für die Überwindung dieses Belanges ist ähnlich streng wie eine ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Abs. 2 WHG. Hinsichtlich der rechtlichen Würdigung verweisen wir auf das Landratsamt Kelheim, SG Wasserrecht.

Soweit der Allgemeinwohlbelang überwunden werden kann und die Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet damit zulässig wäre, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen (§ 77 Abs. 1 Satz 2 WHG).

Der Wasserabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter verändert werden (§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 WHG, Art. 46 Abs. 6 BayWG).“

Eine Nachfrage am 05.09.2019 beim Landratsamt, Wasserrecht, ob eine Möglichkeit zur ausnahmsweisen Bebauung im faktischen Überschwemmungsgebiet in diesem Fall gesehen wird wurde am 19.09.2019 folgendermaßen beantwortet:

„Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut liegt das Grundstück FINr. 120/6 der Gemarkung Reißing im ermittelten Überschwemmungsgebiet. Mögliche Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss können ohne Kenntnis von Lage und Größe der Bebauung (und Geländeerhöhungen) nicht abgeschätzt werden.

Eine Einschätzung, ob eine Möglichkeit zur ausnahmsweisen Bebauung im faktischen Überschwemmungsgebiet möglich ist, ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich. Im faktischen Überschwemmungsgebiet gilt für Flächen, die die Funktion einer natürlichen Rückhaltefläche erfüllen, grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind. Eine Ausnahme ist nur möglich, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegen und rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden (§ 77 Abs. 1 S. 2 WHG). § 77 WHG ist als Planungsleitsatz von der Gemeinde im Rahmen ihrer planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen. In die Abwägung ist insbesondere der materielle Gehalt von § 78 Abs. 2 WHG einzustellen.

Die Entscheidung über den Bebauungsplan ist eine Abwägungsentscheidung, bei der die Gemeinde alle durch die Bauleitplanung berührten öffentlichen und privaten Belange gerecht gegen- und untereinander abzuwägen hat (s. auch Zf. 3.3.1.4, 4. Tiert der ARGE BAU Handlungsanleitung zur Hochwasservorsorge und zum Hochwasserschutz in der Raumordnungs- und in der Bauleitplanung, Stand 26.11.2018).“

Diese Handlungsanleitung sieht unter Zf. 3.2.2. folgendes vor:

Ausnahmsweise Zulassung neuer Baugebiete

Nach § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen. Die Bestimmung der zuständigen Behörde im Sinne der Vorschrift obliegt dem Landesrecht. Die zuständige Behörde hat vor der Zulassung der Ausweisung eines neuen Baugebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet das Vorliegen aller in § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 - 9 WHG geregelten Ausnahmenvoraussetzungen zu

prüfen. Die Darlegungslast für das Vorliegen der Voraussetzungen liegt beim Planungsträger (Gemeinde). Soweit die Ausnahmevoraussetzungen wasserwirtschaftliche Aspekte betreffen, sind Gemeinden für ihren Planungsprozess auf entsprechende fachliche Unterstützung der Wasserbehörden angewiesen (vgl. auch § 78 Abs. 3 Satz 3 WHG für die Abwägung bei Bestandsüberplanung). Liegen die Ausnahmevoraussetzungen sämtlich vor, hat die Behörde nach den Grundsätzen sachgerechter Ermessensausübung über die Zulassung der Baugebietsausweisung zu entscheiden.

Das Gesetz führt folgende Voraussetzungen für die ausnahmsweise Zulassung auf, die **kumulativ** erfüllt sein müssen:

**- Es bestehen weder andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung noch können solche geschaffen werden (Nr. 1):**

In dieser Ausnahmevoraussetzung tritt das gesetzgeberische Motiv der Ausnahmeregelung in § 78 Abs. 2 Satz 1 WHG zu Tage, das darin liegt, Gemeinden, die gleichsam auf eine Entwicklung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet angewiesen sind, eine solche nicht völlig abzuschneiden. Die Vorschrift ist restriktiv anzuwenden (s. OVG Lüneburg, Beschluss v. 20.03.2014, Rn. 51, 53 - 1 MN 7/14 – nach juris) und lässt den Zugriff auf ein Überschwemmungsgebiet nicht schon dann zu, wenn sich für ein bestimmtes Vorhaben kein außerhalb gelegener Alternativstandort findet, sondern stellt ausdrücklich auf die Siedlungsentwicklung als solche ab. **Die Ausnahmevoraussetzung ist daher nur erfüllt, wenn eine Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ausschließlich innerhalb des Überschwemmungsgebietes möglich ist.** Abzustellen ist dabei auf **das Gebiet der planenden Gemeinde**. Die Voraussetzung kann etwa vorliegen, **wenn das gesamte Gemeindegebiet innerhalb** eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt oder zum Beispiel aus topografischen Gründen im restlichen Gemeindegebiet eine Siedlungsentwicklung nur innerhalb des Überschwemmungsgebietes in Betracht kommt. Zu fragen ist im jeweiligen Einzelfall insbesondere auch, ob an Stelle einer Siedlungsentwicklung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nicht die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden können. Ist eine Innenentwicklung möglich, können andere Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung im Sinn der Vorschrift geschaffen werden.

Es kommt nicht generell darauf an, ob der konkrete Siedlungsbedarf auf den zur Verfügung stehenden Flächen befriedigt werden kann. So wird zum Beispiel durch die Tatsache, dass im Überschwemmungsgebiet in Gewässernähe eine hochwertigere, attraktivere Wohnbebauung realisiert werden könnte, als an anderen Standorten im Gemeindegebiet außerhalb des Überschwemmungsgebiets, die Voraussetzung des § 78 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WHG nicht erfüllt. Ausnahmsweise kann der konkrete Siedlungsbedarf dann eine Rolle spielen, wenn ein im oder am Rande eines Überschwemmungsgebiets angesiedelter Gewerbebetrieb eine räumliche Erweiterung aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen ausschließlich in das Überschwemmungsgebiet erfahren kann, wenn eine Erweiterung im sonstigen Gemeindegebiet ohne unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände ausscheidet.

- Das neu auszuweisende Gebiet muss unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzen (Nr. 2): Damit sind Bauleitplanungen und Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB, die neue, selbstständige Siedlungsansätze im festgesetzten Überschwemmungsgebiet beinhalten, ausgeschlossen.

- Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden dürfen nicht zu erwarten sein (Nr. 3):

Die Vorschrift konkretisiert die allgemeine Verpflichtung, bei der Aufstellung der Bauleitpläne und der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dabei ist sowohl die Sicherheit für die Grundstücke und ihre Bewohner im Baugebiet selbst als auch die Sicherheit für Ober- und Unterlieger des Baugebiets in den Blick zu nehmen. Sie konkretisiert ferner das in § 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG enthaltene Gebot, der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

- Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes dürfen nicht nachteilig beeinflusst werden (Nr. 4):

Erhöhungen des Wasserstandes werden durch die Verringerung des für das Gewässer zur Verfügung stehenden Retentionsvolumens verursacht (Parallelität zum Erhaltungsgebot). Außerdem haben Versiegelungen in neuen Baugebieten Auswirkungen auf den Wasserabfluss und den Wasserstand. Die entsprechenden Nachteile sind zu vermeiden. Der Hochwasserabfluss darf nicht dadurch nachteilig beeinflusst werden, dass der Abflussquerschnitt des Gewässers verringert wird.

- Die Hochwasserrückhaltung darf nicht beeinträchtigt werden und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden (Nr. 5):

Unter Rückhalteraum ist das Aufnahmevermögen der Flächen zu verstehen, die überschwemmt werden, und das sich aus der Fläche, dem überstauten Raum und der Aufnahmefähigkeit des Bodens ergibt. Ein zeitgleicher Ausgleich verlorengehenden Rückhalterausms liegt nur dann vor, wenn die planende Gemeinde mit der Ausweisung des Baugebiets die entsprechenden Maßnahmen zum Ausgleich sicherstellt.

- Der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden (Nr. 6):

Unter bestehendem Hochwasserschutz im Sinn der Vorschrift ist die Gesamtheit aller Maßnahmen zum Schutz von Siedlungsgebieten zu verstehen.

- Es dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sein (Nr. 7):

In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob es in Folge der Ausweisung des neuen Baugebietes zu nachteiligen Veränderungen des natürlichen Abflusses durch einen in Folge des neuen Baugebietes auftretenden Rückstau des Hochwassers auf oberliegende Grundstücke kommt oder in Folge des Baugebiets die Auswirkungen eines Hochwassers bei den Unterliegern verstärkt werden (z.B. durch die Zunahme des Abflusses aufgrund der Versiegelung).

- Die Belange der Hochwasservorsorge sind zu beachten (Nr. 8):

Die Belange der Hochwasservorsorge in diesem Sinn umfassen insbesondere die Minimierung von Hochwassergefahren und die Minderung von Hochwasserschäden. In diesem Zusammenhang können Hochwasserschutzanlagen genauso von Relevanz sein wie eine hochwasserangepasste Bauausführung.

- Die Bauvorhaben müssen so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind (Nr. 9):

Mit der Forderung des Gesetzes, die Bauvorhaben so zu errichten, dass bei dem Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind, ist ein weiterer Aspekt der Hochwasservorsorge (vergleiche § 5 Abs. 2 WHG) angesprochen. Entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan können dazu beitragen, dass diese Forderung erfüllt werden kann. In Betracht kommen etwa Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Festsetzung der Höhenlage (vergleiche zu Festsetzungsmöglichkeiten im Einzelnen unten unter Ziffer 3.5.1.). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass eine hochwasserangepasste Ausführung des Bauvorhabens<sub>2</sub> (auch) im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 78 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 Buchst. d) WHG als Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung geprüft wird, soweit nicht lediglich eine Anzeigepflicht nach § 78 Abs. 6 WHG besteht.

Da bereits die erste Voraussetzung, dass keine andere Möglichkeit der Siedlungsentwicklung besteht und auch keine solche geschaffen werden kann (Nr. 1– da die Gemeinde Saal a.d.Donau über bebaubare Flächen außerhalb des Überschwemmungsgebiets verfügt-, wurde versucht über einen Termin im Landratsamt mit der Fachstelle Wasserrecht und dem Abteilungsleiter Bau- und Umweltamt abzuklären, ob nicht doch noch eine Möglichkeit der Bebauung besteht.

Nach Prüfung der Sachlage wurde von H. Post Folgendes mitgeteilt:

„Wie bereits telefonisch besprochen darf ich Ihnen anbei noch eine Einschätzung zu den wasserrechtlichen Belangen im Rahmen der geplanten Einbeziehungssatzung Reißing geben. Wie Frau Fuchs am 19.09.2019 in der Nachricht an Frau Martin vom Büro NEIDL+NEIDL ausführt hat die Gemeinde im Rahmen der gebotenen Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB die wasserrechtlichen Belange einzubeziehen. Hierbei stellt sich in meinen Augen der Regelungsinhalt des § 78 Abs. 2 WHG als nicht überwindbar dar, wobei gerade die sogenannte Alternativenprüfung das in meinen Augen problematischste Kriterium ist. Darüber hinaus ist meiner Einschätzung nach ebenso die Überwindung des § 77 WHG und der darin verankerte Allgemeinwohlbelang in Ihrer konkreten Situation nicht möglich, da ich keine Gründe sehe die einen solchen überwinden sollten.“

Daher wird von der Verwaltung vorgeschlagen, das Verfahren einzustellen.

#### Diskussion:

- GRM Russ äußert, es sei überzogen, dass das Gebiet ein Überschwemmungsgebiet sei und möchte von GRM Gailingner wissen, ob es dort schon jemals eine Überschwemmung gegeben habe.  
GRM Gailingner erklärt, dies sei vor ca. 10-15 Jahren (bei Anwesen Scheuerer links) der Fall gewesen. Das Wasser kam nicht vom Kirchenbuckel sondern bei Anwesen Haneder auf der anderen Seite.
- Geschäftsleiter Zeitler berichtet, dass das Wasserwirtschaftsamt vor ca. 4 Jahren einem Hausbau noch zugestimmt hatte, die Vorgaben jetzt aber hoch angesetzt seien.
- GRM Russ erkundigt sich, ob die Bauwerber ein Gegengutachten erstellen lassen könnten.  
Dies sei zwar möglich, so der Erste Bürgermeister, jedoch nicht erfolversprechend.

#### **GRM Dietz trifft ein.**

- GRM Kasper möchte wissen, ob es keine Möglichkeit zur schnelleren Prüfung gebe, es sei ja bekannt gewesen, dass es sich um ein Problemgebiet handle.  
Geschäftsleiter Zeitler führt aus, dass es vorab Treffen mit dem Landratsamt gegeben habe und das Vorhaben anfangs grundsätzlich auch von den dortigen Fachstellen als erfolversprechend angesehen wurde.  
Frau Arnold ergänzt, dass u.a. die 2-D-Hochwasserberechnungen durch das Ingenieurbüro Ferstl Zeit benötigt hätten sowie auch das Gutachten und die Aussagen der Fachstellen.
- Zweiter Bürgermeister Rummel bedauert, dass das Verfahren eingestellt wird.  
Das Ergebnis war auf FINr. 49 zu befürchten, ergänzt der Erste Bürgermeister, Anwohner hätten immer wieder mit Wasser zu kämpfen.
- GRM Prantl weist darauf hin, dass bei dem damaligen Hochwasser bei FINr. 49 die Feuerwehr das Gelände nicht sichern konnte, sondern aufgrund des höheren Wasserstandes wieder abziehen musste.

#### Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Einstellung des Verfahrens „Einbeziehungssatzung Reißing“.

**Anwesend: 21 Ja: 20 Nein: 1**

## Nr. 1268

### **Aufhebung der ursprünglichen Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan „Handwerkerhof Mitterfecking“ und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 8 und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking“ gemäß § 12 BauGB auf den Flurnummern 168 und 168/2, jeweils Gemarkung Peterfecking mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saal a.d.Donau durch Deckblatt Nr. 8**

Frau Arnold vom Bauamt der Gemeinde fasst die Geschehnisse der letzten Monate zusammen:

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking“ wurde im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit eine Informationsveranstaltung und auch ein „Runder Tisch“ mit Vertretern der Bürgerinitiative durchgeführt. Bei diesen Terminen wurde auch immer wieder von den Bürgern angesprochen, dass Unsicherheiten bezüglich der späteren Nutzung der Gebäude, wenn diese nicht mehr von den derzeitigen Antragstellern genutzt würden, bestehen. Da die Bauwerber bereits jetzt schon sehr detaillierte Planungen haben und um eine bessere Rechtssicherheit zu einer Nachnutzung zu gewährleisten, wird vorgeschlagen, den Bebauungsplan nicht als „normalen Bebauungsplan“ sondern als vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Hier wird praktisch schon im Bebauungsplanverfahren detailliert auf die Planung und Nutzung eingegangen. Eine spätere Umnutzung ohne Änderung des Bebauungsplans ist nicht möglich. In dem ursprünglichen Bebauungsplan hätten sich alle Gewerbebetriebe, die nach § 8 BauNVO zulässig sind und die festgesetzten Lärmwerte und Festsetzungen einhalten, ansiedeln können. Ausgeschlossen wäre lediglich auch im ursprünglichen Bebauungsplan bereits die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gewesen.

Die Vorhabenträger haben mit Schreiben vom 28.10.2019 bei der Gemeinde Saal die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Diese haben sich zu einer GbR zusammengeschlossen, da dies von der Rechtsberatung so empfohlen wurde, da im Durchführungsvertrag, der mit den Vorhabenträgern geschlossen werden muss, sich die beiden gesamtschuldnerisch zur Verwirklichung des Gesamtvorhabens verpflichten müssen. Somit muss jeder der beiden Beteiligten auch dann das Gesamtvorhaben durchführen, wenn der andere Gesellschafter/Bauwerber wegfallen sollte.

Im Parallelverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird durch Deckblatt Nr. 8 der Flächennutzungsplan geändert. Die Fläche ist bislang als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Flächen“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet künftig als GE (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) ausgewiesen.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Mit der Planung soll dem Belang der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB Rechnung getragen werden.

### **Diskussion:**

- Der Erste Bürgermeister fasst zusammen: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schnürt die Vorhabenträger in ein Korsett. Wird also beispielsweise im Falle des Fliesenlegers eine Ausstellung und eine Lagerhalle festgelegt und er verkauft dies später, darf sich nur wieder ein Fliesenleger mit Ausstellung und Lagerhalle ansiedeln. Für die Anwohner ist dadurch mehr Rechtssicherheit gegeben. Das weitere Vorgehen wäre nun, die ursprünglichen Aufstellungsbeschlüsse aufzuheben und einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dann könnte das Planungsbüro Neidl beauftragt werden, und anschließend erfolge die Erst- und Zweitauslegung. Ferner informiert der Erste Bürgermeister, dass die Bauherren eine Gesellschaft gegründet haben.

- GRM Ludwig merkt an, dass durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur ein Teil der Einwände befriedigt würde, der Großteil jedoch noch immer gegeben und auch nachvollziehbar sei. Der Flächennutzungsplan weise darauf hin, „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Flächen“ zu schaffen, was jedoch nicht mehr zähle.

Weiter führt er den Petitionsausschuss an, der einstimmig der Meinung war, dass die Gemeinde den Handwerkerhof überdenken solle. Seitens der Gemeinde ging jedoch keine Information an die Gemeinderäte.

Hier erklärt der Erste Bürgermeister, dass die Gemeinde selbst nichts bezüglich des Ergebnisses der Petition erfahren habe. Zudem ergänzt er, dass die Einsprüche durch die (heute zu beschließende) Einstellung des Verfahrens nicht mehr gegenwärtig seien und nochmals eingereicht werden müssten.

- Zweiter Bürgermeister Rummel äußert, die UW sei anfangs gegen den Handwerkerhof gewesen, hätte aber den demokratischen Beschluss akzeptiert und dann auch zugestimmt. Er vermisse aber, dass man nicht gleich einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Erwägung gezogen habe. Die Verwaltung hätte dies wissen müssen. Bei Alternativen würde er absehen vom Handwerkerhof.

Der Erste Bürgermeister argumentiert, es gebe keine Alternativen. Der Antrag wurde durch die Bauinteressenten gestellt. Die Verwaltung wisse was machbar sei, aber ein vorhabenbezogener Bebauungsplan sei nicht der normale Beginn und die Ergebnisse der vorgezogenen Bürgerbeteiligung seien anfangs ja noch gar nicht bekannt.

Frau Arnold ergänzt, dass die zu Beginn interessierten 3 Bauwerber noch keine Werkplanung hatten. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nur bei konkreter Betriebsbeschreibung möglich.

- GRM Fuchs verdeutlicht, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aus Sicht der Bauwerber eine Last darstelle und daher normalerweise nicht angestrebt werde, weil das Grundstück dadurch im Wert nicht steige. Die Bereitschaft der Bauwerber zeige, dass diese nichts anderes als ein Fliesenlegergeschäft und eine Werkstatt wollten. Für ihn ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Schritt in die richtige Richtung für alle Beteiligten.

- GRM Kasper bringt vor, dass die WfW nicht gegen die Gewerbetreibenden sei, sondern lediglich gegen den dafür vorgesehenen Ort. Er möchte wissen, weshalb dem Gemeinderat keine Bebauungspläne und keine Grundrisse zur Prüfung vorgelegt wurden. Laut Gesetz müsse über jedes Fenster abgestimmt werden.

Frau Arnold führt aus, dass dies grundsätzlich stimme, aber in der Praxis diese Vorgehensweise nicht durchgängig eingehalten werde, da der Abstimmungsprozess häufig erst nach Aufstellungsbeschluss feststeht. Dies ist für die Rechtswirksamkeit der Satzung aber unbedeutend (Kommentar Jäde/Dirnberger).

Der Erste Bürgermeister konkretisiert, dafür gebe es die erste und zweite Auslegung als Weg zum Bebauungsplan.

- Zweiter Bürgermeister Rummel stellt fest, dass in dieser Abstimmung nur die Nutzung festgelegt wird aber nicht, wie die Gebäude danach stehen und aussehen. Er erwartet Kompromisse der Bauinteressenten z.B. zur Wand.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellungsbeschlüsse Nr. 1088 und Nr. 1089 zur Aufstellung eines Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking“ und Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 8 aufzuheben. Die angefallenen Kosten sind mit den Vorhabenträgern abzurechnen.

**Anwesend: 21 Ja: 21 Nein: 0**

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking“ für einen Kfz-Betrieb und einen Fliesenleger-Betrieb auf den

Flurnummern 168 und 168/2, jeweils Gemarkung Peterfecking mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 8. Mit der Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 8 wird das Büro Neidl, Sulzbach-Rosenberg beauftragt. Mit der Erstellung der notwendigen schalltechnischen Untersuchung wird das Büro GEO.VER.S.UM beauftragt.

**Anwesend: 21 Ja: 17 Nein: 4**

### **Beschluss:**

Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag zu schließen. Im Durchführungsvertrag ist der Zeitpunkt der Durchführung des Bauvorhabens einschließlich der Ausgleichsflächen und die Übernahme sämtlicher anfallender Kosten für die Erstellung der Planung einschließlich aller notwendigen Gutachten/Untersuchungen und Kosten für Rechtsberatung zu regeln.

**Anwesend: 21 Ja: 17 Nein: 4**

### **Nr. 1269**

#### **Verschiedenes**

- Der Erste Bürgermeister informiert:
- Die Bedarfsermittlung zur Multifunktionshalle mittels Fragebogen läuft, die Rückmeldungen der Firmen und Vereine deuten auf eine rege Beteiligung.
- Die nächste Gemeinderatssitzung findet voraussichtlich am 03.12.2019, sollte es nur wenige Tagesordnungspunkte geben, könnte die nächste Sitzung evtl. am 17.12.2019 vor der Weihnachtsfeier erfolgen.
- Bezüglich der Verwendung der Weihnachtsspende bittet der Erste Bürgermeister um Vorschläge. Im letzten Jahr erging diese an die Jugendabteilungen von 10 Vereinen mit jeweils 200 €. GRM Rieger regte damals an, als nächstes die Senioren zu berücksichtigen.
- Die 5. Kunstausstellung im Rathaus beginnt am 15.11.2019, die Vernissage findet am 14.11.2019 um 18:00 Uhr statt. 31 Künstler aus der Gemeinde stellen ihre Bilder und Werkstücke aus.
- Zweiter Bürgermeister Rummel moniert den Rückstau beim Feckinger Bach vor dem Wasserfall sowie den derzeit nicht vorzeigenswerten Hochwasserdamm, der gemäht werden müsste. Er fände es sinnvoll, Ende Mai und im September zu mähen oder zumindest den Weg oben häufiger zu berücksichtigen und an den Seiten stehen zu lassen.  
Der Rückstau durch den Biber werde beseitigt, erklärt der Erste Bürgermeister. Eine Mähung des Hochwasserdamms erfolgt 2x jährlich. Bezüglich der Mähtermine müsse man das Absamen der Blumen bedenken, die Anregung werde jedoch aufgenommen und eine vernünftige Lösung gesucht.
- Auf Nachfrage von GRM Schwikowski berichtet der Erste Bürgermeister, dass die Reinigung des Wasserdurchlasses B16 und Bahnlinie auf Höhe Teugner Straße erfolgt ist. Dabei wurde nicht gesaugt sondern mit einem Fahrzeug hineingefahren. Ca. 40 m<sup>3</sup> Material wurden dabei entfernt und mussten entsorgt werden. Es ist geplant, beim Einlauf 3 Abstufungen zu schaffen, welche das Material vorher schon aussieben. Vor das bestehende Becken beim Anwesen Michael Rieger kommt ein Sammelbecken mit Überlauf.
- Weiter möchte GRM Schwikowski wissen, ob seine Befürchtung, dass das Wasser von der Donau kam, berücksichtigt wurde.  
Für den Ersten Bürgermeister liegt die Ursache des verfüllten Durchlaufes jedoch am Starkregenereignis, bei dem Schlamm und Geröll in den Durchlauf gespült wurden.
- Auf Nachfrage von GRM Kasper, warum die Gemeinde den anfallenden Müll des SV Saal am Sportplatz nicht entsorgen würde, teilt der Erste Bürgermeister mit, der SV Saal habe als Verein eine Mülltonne zu besorgen und sei für die Müllentsorgung selbst ver-

**Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21**

**Sitzungstag 05.11.2019**

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

---

antwortlich, so wie alle anderen Vereine im Bereich der Gemeinde Saal a.d.Donau auch.

- GRM Wolter bedankt sich für den neuen Schulbusfahrplan.

Der Erste Bürgermeister berichtet über den überfüllten Bus zu Beginn des Schuljahres und bedankt sich ebenfalls für das Engagement von GRM Wolter. Es spricht seinen Dank auch der Verwaltung, insbesondere Herrn Zeitler, aus, welcher mit dem Busunternehmen eine Lösung erarbeitet hatte.

- GRM Rieger fragt nach den Plänen der Bundesregierung zur Förderung der Bahnübergänge.

Hier stellt der Bürgermeister fest, diese Pläne seien ihm bekannt und er hoffe, dass es zu einer sogenannten 1/6 – Lösung komme. In diesem Fall würde sich die Kostenbeteiligung der Gemeinde Saal von 1,8 Mio. € auf 900.000 € halbieren. Das Ergebnis bleibt abzuwarten.

**Ohne Beschluss:**

**Anwesend: 21**

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag 05.11.2019

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

---

**B) Nichtöffentlicher Teil**

XXX

gez.  
Christian Nerb  
Erster Bürgermeister

gez.  
Tobias Zeitler  
Geschäftsleiter