

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

A) Öffentlicher Teil

Nr. 823

Zur Tagesordnung und zum Protokoll der letzten Sitzung

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde. Gegen die Tagesordnung bestehen keine Einwände. Auch gegen den öffentlichen Teil des Protokolls der letzten Sitzung liegen keine Einwände vor. Das Protokoll des nichtöffentlichen Teils der letzten Sitzung liegt im Übrigen auf und gilt als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden.

Beschluss: **Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0**

Nr. 824

Bauantrag zum Anbau eines Wohnhauses, Ludwig-Thoma-Str. 32, FINr. 690/32, Gemarkung Saal a. d. Donau

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Auch bzgl. der beantragten Befreiungen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

Nr. 825

Bauantrag zum Neubau eines Brandschutzcontainers zur Lagerung von Chemieabfällen und Nutzungsänderung einer Garage in ein Gasflaschenlager, Auf dem Gries 75, FINr. 987, Gemarkung Saal a. d. Donau

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

Nr. 826

Nutzungsänderung einer Halle zu einer pharmazeutischen Produktionshalle und Errichtung eines Abwassersammelbehälters mit Rückhaltebecken und Pumpstation; hier: Tekturantrag zur Baugenehmigung vom 09.08.2016, Donaustr. 24, FINr. 990, Gemarkung Saal a. d. Donau

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

Nr. 827

Antrag der SPD-Fraktion auf Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Gemarkung Reißing

Die SPD-Fraktion beantragt die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saal a. d. Donau im Bereich der Gemarkung Reißing und bringt folgenden Beschlussvorschlag: „Der Flächennutzungsplan westlich der B16 wird dahingehend geändert: Die Bezeichnung Gewerbegebiet (GE) wird aufgehoben und die Fläche wieder als Ackerland gewidmet.“

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

- Gemeinderatsmitglied Ludwig gibt zu bedenken, dass der sog. Flächenfraß ein grundsätzliches Umweltproblem sei. Auch der Bayernplan der CSU gäbe vor, dass auf Natur, Landwirtschaft sowie sauberes Wasser, etc. Rücksicht genommen werden soll. Zudem werde die Gewerbefläche mit 16 ha größer als das angrenzende Dorf Reißing, welches lediglich 11 ha groß ist. Der Ort Reißing sei nicht geeignet für eine derartige gewerbliche Entwicklung, die Landwirtschaft sowie fruchtbarer Boden sollen dort erhalten bleiben. Eine Verdichtung in diesem Gebiet wäre von negativem Einfluss auf die Grundfunktion dieses Gebietes – insbesondere dient die Fläche auch dem Schutz vor Überschwemmungen sowie dem Lebensraum von Pflanzen und Tieren. Die SPD-Fraktion beantragt deshalb die Aufhebung des Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan und stattdessen die Darstellung als landwirtschaftlichen Fläche.
- Der Bürgermeister wirft ein, dass das Ziel des Flächennutzungsplanes eine auf die Zukunft gerichtete Planung sei. Insbesondere können hier bei Gewerbeansiedlung zusätzliche Arbeitsplätze für die Gemeinde entstehen. Zudem raten Landratsamt und Planungsbüros von einer Änderung des Flächennutzungsplanes auf ausschließlich landwirtschaftliche Nutzung ab.
- Der erste Bürgermeister rät zur Beibehaltung des bestehenden Flächennutzungsplanes. Ggf. kann man diese Fläche später als Austauschfläche verwenden, wenn an anderer Stelle ein Gewerbegebiet entstehen soll.
- Auf Nachfrage des Gemeinderatsmitglieds Dietz erklärt der Bürgermeister, dass sich trotz der Darstellung im Flächennutzungsplan kein Gewerbe ohne den Willen der Gemeinde ansiedeln kann. Einer konkreten Gewerbeansiedlung müsste der Gemeinderat im Rahmen der Bauleitplanung zustimmen. Die Firmen würden die Grundstücke sowieso erst von den aktuellen Eigentümern abkaufen, wenn sie das Baurecht darauf bekommen haben. Er weist zudem darauf hin, dass nicht zusätzliche Gewerbeflächen geschaffen werden, sondern diese nur erhalten werden sollen.
- Gemeinderatsmitglied Kasper wirft ein, dass in der Gemeinde Saal a.d.Donau nicht mehr so viele Möglichkeiten zur Gewerbeansiedlung bestehen würden. Es müssen auch noch genügend Wohnflächen erhalten bleiben, so dass die Ansiedlung des Gewerbegebiets etwas außerhalb sinnvoll sei. Zudem würden so weitere Arbeitsplätze geschaffen werden, welche die Gemeinde Saal a.d.Donau auch als Wohnstandort attraktiver machen würden. Würde man dieses Gewerbegebiet zur landwirtschaftlichen Fläche zurückstufen, hätte man dort keinerlei Möglichkeiten mehr, noch ein Gewerbe anzusiedeln. Diese Möglichkeit sollte man erhalten.
- Gemeinderatsmitglied Fahrholz schließt sich den bisherigen Ausführungen an und würde die dargestellte Gewerbefläche ebenso erhalten, damit man zumindest die Möglichkeit zur Gewerbeansiedlung hat bzw. die Fläche später als Ausgleichsfläche zurück zur landwirtschaftlichen Fläche ändern könnte.
- Der Bürgermeister gibt zu bedenken, dass die Grundstückseigentümer des Gewerbegebiets in Reißing zu Verkaufsgesprächen bereit wären – dies ist bei den Eigentümern eines Gewerbegebiets „Auf dem Gries“ bisher nicht gesichert.
- Gemeinderatsmitglied Schwikowski weist darauf hin, dass durch eine Gewerbeansiedlung wertvolle Fläche versiegelt und verbaut werden würde. Er schlägt eine Kosten-Nutzen-Analyse vor um besser herausarbeiten zu können, inwieweit sich eine Gewerbeansiedlung für die Gemeinde rentieren würde.
- Der Bürgermeister erklärt daraufhin, dass eine Kosten-Nutzen-Analyse kaum machbar wäre, da bisher nicht bekannt sei, welches Unternehmen sich auf dem Gewerbegebiet ansiedeln wird. Sicher sei jedoch, dass Arbeitsplätze geschaffen würden, was zu mehr Lohn- und Gewerbesteuererträgen der Gemeinde führen würde.
- Auch Gemeinderatsmitglied Puntus spricht sich dafür aus, das Gewerbegebiet zu erhalten und die Chance auf eine eventuelle Gewerbeansiedlung nicht zu verschenken.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

- Gemeinderatsmitglied Ludwig weist darauf hin, dass das Gewerbegebiet „Auf dem Gries“ ursprünglich das Gewerbegebiet in Saal a. d. Donau sein sollte und man dieses bevorzugt verwirklichen sollte.
- Gemeinderatsmitglied Fuchs gibt zu bedenken, dass eine Nichtversiegelung von Bodenflächen den meisten wohl sehr wichtig wäre. Jedoch sei es im Ergebnis egal, ob die Fläche im Gewerbegebiet „Auf dem Gries“ oder im Gewerbegebiet bei Reißing versiegelt wird. Da aber die Eigentümer im Gewerbegebiet „Auf dem Gries“ bisher eher nicht bereit zum Verkauf sind, sollte man das Gewerbegebiet bei Reißing nicht aufgeben, insbesondere deshalb, da hier die Eigentümer Verkaufsgesprächen bereit wären.

Beschluss:

Der Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Reißing südwestlich der B16 wird dahingehend geändert, dass die Bezeichnung Gewerbegebiet (GE) aufgehoben wird und die Fläche wieder als Ackerland dargestellt wird.

Anwesend: 17 Ja: 3 Nein: 14

Damit gilt der Antrag als abgelehnt.

Nr. 828

Baugebiet Heide V; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Zum Tagesordnungspunkt ist Herr Architekt Sebastian Kiendl anwesend und stellt die Abwägung zur 1. Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Heide V vor:

Mit Schreiben vom 21.07.2017 wurden die Fachstellen von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, bis zum 22.08.2017 eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben. Die Auslegung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 24.07.2017 bis einschließlich 25.08.2017. 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
- 2 Stadt Kelheim
- 3 Landratsamt Kelheim
- 4 Amt für ländliche Entwicklung
- 5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 6 Abwasserzweckverband Kelheim
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- 8 DT Netzproduktion GmbH
- 9 Bayernwerk Netz
- 10 Pledoc
- 11 Regierung von Niederbayern
- 12 Regionaler Planungsverband
- 13 Vermessungsamt Abensberg
- 14 Wasserwirtschaftsamt Landshut

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

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

- 1 Gemeinde Hausen
- 2 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

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

Ohne Einwendungen:

- 1 Stadt Kelheim – Hr. Bgm. Hartmann 03.08.2017
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Hr. Enders, Hr. Schneeweis-Müller 03.08.2017
- 3 Regierung von Niederbayern – Hr. Dr. Esch – 08.08.2017
- 4 Regionaler Planungsverband – Hr. Gailler – 08.08.2017
- 5 Vermessungsamt Abensberg – Hr. Mühlbauer – 27.07.2017

Mit Hinweisen:

- 1 Landratsamt Kelheim – Hr. Rieger 14.08.2017
- 2 Amt für ländliche Entwicklung – Hr. Dr. Thurmaier 07.08.2017
- 3 Abwasserzweckverband Kelheim – Hr. Ederer 17.08.2017
- 4 DT Netzproduktion GmbH – Hr. Leissle 08.08.2017
- 5 Pledoc – Hr. Sulzbacher 26.07.2017
- 6 Bayernwerk Netz – Hr. Fischer 21.08.2017
- 7 Wasserwirtschaftsamt Landshut – Hr. Schraner 04.08.2017

Folgende Privatpersonen haben ohne Stellungnahmen/Einwendungen Planeinsicht genommen:

Keine Einwendungen

1. Landratsamt Kelheim 14.08.2017 Hr. Rieger

1.1 Landratsamt – Keine Bedenken (Abfallrecht und Straßenverkehrsrecht)

„Von Seiten des staatlichen Abfallrechts und des Straßenverkehrsrechts werden keine Bedenken vorgebracht.“

1.2 Landratsamt - Belange des Immissionsschutzes

...“kann bis auf weiteres bei Bauleitplanverfahren keine fachliche Stellungnahme abgegeben werden. Auf das Schreiben des Landratsamtes Kelheim vom 24.04.2017 wird Bezug genommen.“

Sollte aus Sicht der Gemeinde hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes Handlungsbedarf bestehen wird eine gutachterliche Abklärung empfohlen.

Anmerkung:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Es sind keine relevanten Belastungen bekannt die sich auf das Baugebiet auswirken. Aus unserer Sicht werden durch das Baugebiet keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die angrenzenden Flächen ausgeübt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass eine gutachterliche Abklärung nicht erforderlich ist da für das Baugebiet keine Belastungen bekannt sind.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

1.3 Landratsamt - Belange des Kreisbrandrates

„Aus der Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen gegen o.g. Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Bedenken.“

Der Kreisbrandrat gibt insbesondere folgende Hinweise, die bei bauleitplanerischen Überlegungen zu berücksichtigen sind:

- Ausstattung und Handlungsmöglichkeiten der gemeindlichen Feuerwehr
- Sicherstellung des zweiten Rettungswegs für Gebäude, bei denen die Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern mehr als acht Metern über Geländeoberfläche liegt, oder falls nicht vorhanden – baulich über weitere Treppen /vgl. Art. 31 Abs.3 Satz 1 BayBO),
- Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.1 der Bekanntmachung über den Vollzug des Bayerischen Feuerwehrgesetzes,
- Ausreichende Löschwasserversorgung,
- Ausreichende Erschließung auch bei einem Feuerwehreinsatz,
- Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und anderen Gebieten hinsichtlich des Brandschutzes,
- Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich.

Weiterhin wird gebeten zu berücksichtigen, dass der Abstand der Hydranten untereinander 150m nicht überschreitet. In diesem Zusammenhang wird die Verwendung von Überflurhydranten empfohlen, wegen größerer Entnahmemenge gegenüber Unterflurhydranten größer DN 80.

Anmerkung:

Die angesprochenen Überlegungen betreffen in wesentlichen die Objektplanung, Realisierung sowie Fragen der Gefahrenabwehr im Allgemeinen.

Die Fragen der Einsatzplanung und Löschwasserversorgung sind mit der Gemeinde und der örtlichen Feuerwehr im Rahmen der Verkehrserschließung der Stichstraße „In der Heide“ abzustimmen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass keine Änderung an der Bauleitplanung erforderlich ist.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

1.4 Landratsamt - Belange der kommunalen Abfallwirtschaft

Es wird auf die Mindestbreiten der Straßen, auf die Tragfähigkeit der Straßen, auf Schleppkurven und das Überfahren von Bodenschwellen hingewiesen. Weiterhin werden hinsichtlich der Abholung des Mülls folgende grundsätzliche Hinweise gegeben:

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

- Die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist, z.B. bei Absetzkippern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- Die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält,
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren,
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist,
- Die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind,

Darüber hinaus sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen.

Die Fläche der Sammelplätze ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die von diesen genutzten Sammelsysteme und Abfallbehälter abzustimmen.

Anmerkung:

Die erforderliche uneingeschränkte Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeuge ist im Bebauungsplan anhand der eingetragenen Schleppkurven planerisch nachgewiesen.

Ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge ist nicht erforderlich. Dies wird über die Stichstraße „In der Heide“ und den auf dem Vorhabengebiet vorgesehenen Verbindungsweg zur „Erlenstraße“ zwischen den beiden südlichen Gebäuden gewährleistet.

Ausreichende Standplätze für Müllbehälter sind in den Tiefgaragenbereichen der Gebäude vorgesehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass keine Änderung an der Bauleitplanung erforderlich ist.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

1.5 Landratsamt - Belange des Städtebaus

Grundsätzlich besteht aus städtebaulicher Sicht Einverständnis mit der Aufstellung des Bebauungsplanes. Im Wesentlichen sind folgende Sachverhalte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Zu Punkt 2, Maß der baulichen Nutzung:

Nach § 17 BauNVO ist der zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl GRZ im allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 begrenzt. Dementsprechend ist eine maximale GRZ von 0,4 festzusetzen. Die geplanten Häuser müssen diese Grundfläche (GRZ I) inklusive eventuelle Balkone und Terrassen, unabhängig vom Versiegelungsgrad, einhalten. Die GRZ I + sämtliche Zuwegungen, Garagen, Stellplätze und Carports (unabhängig von einer wassergebundenen Ausführung) dürfen trotz der Festsetzung der GRZ auf 0,4 kraft Gesetz diesen Wert um 50% überschreiten.

Zu Punkt 2.3, Zahl der zulässigen Vollgeschosse:

Es werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Diese können als E + I + D errichtet werden. Die Alternative E +2 Normalgeschosse wird städtebaulich für nicht vertretbar gehalten und entspricht auch nicht der planlichen Schnittdarstellung.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Zu Punkt 3.3:

Entsprechend der Festsetzung sollen die inneren Abstandsflächen zwischen den Gebäuden bei Einhaltung der Baugrenzen und festgesetzten Höhenentwicklung unabhängig von den Regelungen der BayBO als zulässig erklärt werden. Dieser Systematik steht aus städtebaulicher Sicht nichts entgegen. Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO zu den Plangrenzen, insbesondere durch die geplanten Nebengebäude ist nicht gegeben.

Zu Punkt 5.3 Gebäudehöhen:

Die festgesetzte Traufhöhe bei Hauptgebäuden bis 7,50 m entspricht nicht den planlichen Festsetzungen der Bebauungsplandarstellung. Der Bezugspunkt für die Lage der Erdgeschossdecke ist schwer nachvollziehbar und sollte konkret innerhalb des Baugebiets geregelt werden.

Anmerkungen:

Die angesprochenen Belange des Städtebaues sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen, die angesprochenen Punkte werden mit der Baugenehmigungsbehörde im Detail abgestimmt, die Bauleitplanung wird ggf. dahingehend ergänzt.

Zu Punkt 2: Maß der baulichen Nutzung:

Die GFZ wird mit 0,4 festgesetzt. Die von baulichen Anlagen überdeckte GRZ I für die geplante Bebauung einschließlich Balkone, Terrassen etc. liegt bei ca. 0,36, somit ist die maximal zulässige GRZ I von 0,4 im Wohngebiet eingehalten.

Darüber hinaus ist kraft Gesetz im § 19 BauNVO - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche – ausgeführt, dass die GRZ I der baulichen Anlagen durch die ermittelten Grundflächen von:

1. *Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,*
2. *Nebenanlagen im Sinne des §14,*
3. *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,*

um bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, höchsten jedoch bis zu einer GRZ von 0,8; weitere Überschreitungen können zugelassen werden.

Die zulässige Überschreitung der GRZ entsprechend § 19 BauNVO durch sonstige über- bzw. unterbaute Flächen für Garagen, Zuwegungen etc. ist in der vorliegenden Planung eingehalten. Überschreitungen innerhalb des Rahmens des § 19 BauNVO (< GRZ 0,8) können laut telefonischer Rücksprache mit Hr. Kreisbaumeister Schwendner grundsätzlich toleriert werden.

Einer Begrenzung der überschreitenden GRZ kann ggf. im Rahmen der weiteren Planung Rechnung getragen werden, indem die privaten Gebäudezuwegungen von bisher 3,0m auf 1,5 m Breite sowie Stellplätze für PKW und Fahrräder auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden

Zu 3.3

Die Regelung der inneren Abstandsflächen wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die als Grenzbebauung optional entlang der westlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen überdachten Fahrradstellplätze werden im Rahmen der Zulässigkeit nach Art 6 Abs.9 BayBO über-

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

prüft. Diese oberirdischen Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder sind lediglich optional vorgesehen, Fahrradabstellplätze stehen darüber hinaus in den geplanten Tiefgaragen zur Verfügung.

Zu 5.3 Gebäudehöhen:

Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhen wird im Bebauungsplan konkretisiert (z.B. Bezugspunkt mit Höhenangabe über NN)

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Bauleitplanung hinsichtlich der angesprochenen Belange des Städtebaues mit dem Landratsamt abgestimmt und ggf. ergänzt wird.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

1.6 Landratsamt - Belange des Naturschutzes

Soweit das Vorhaben die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt, bestehen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken.

Anmerkung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann aufgrund der Grundfläche des Verfahrensgebiets unter 10.000 m² und des unmittelbaren Anschlusses an die bereits bestehende innerörtliche Bebauung der Regelung nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (in Kraft getreten am 13.05.2017) zugeordnet werden.

Darüber hinaus sind die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung § 13a Abs 1 Ziff.1 BauGB – Grundfläche weniger als 20.000 m²- grundsätzlich gegeben.

Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Nach § 13 BauGB Abs. 3 ist hierbei von einer Umweltprüfung im Rahmen der Eingriffsregelung § 2 Abs.4 BauGB abzusehen.

Der Beschluss über die Weiterführung der Bauleitplanung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB wird zurückgestellt und unter TOP 3 behandelt.

2. Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern 07.08.2017 Hr. Dr. Thurmaier

Das ALE Niederbayern hat keine grundlegenden Bedenken. Mit der Lage des neuen Baugebiets im Anschluss an eine bestehende Bebauung und das neue Baugebiet Heide IV sowie der geringen Entfernung vom Ortszentrum wird der Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung erfüllt. Aufgrund der hohen Verdichtung des Geländes wäre es wünschenswert, das Oberflächenwasser zurückzuhalten, bzw. langsam zu versickern.

Anmerkung:

Die Ableitung des Oberflächenwassers (Misch- oder Trennsystem) ist mit dem Abwasserzweckverband Kelheim (siehe dortige Stellungnahme) im Rahmen der weiteren Planung abzustimmen.

Inwieweit eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse möglich ist, kann erst im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung anhand eines Sickerversuchs geklärt werden.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass keine Änderung an der Bauleitplanung erforderlich ist.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

3. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim 17.08.2017 Hr. Ederer

Die Kanalplanung befindet sich derzeit im „Vorentwurf“ und wird in Abstimmung mit der Gemeinde Saal und dem WWA Landshut fortgeführt. Zum derzeitigen Stand ist noch nicht sicher ob im Misch – oder Trennsystem entwässert wird. Falls das Mischsystem zum Einsatz kommt ist der Regenwasserabfluss aus den Privatgrundstücken über geeignete Maßnahmen (z.B. Zisternen) zu drosseln.

Anmerkung:

Der Abwasserzweckverband ist über die angestrebte Bauleitplanung informiert, die Erschließung des Baugebietes erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Abwasserzweckverband.

Beschluss:

Die Frage der Grundstücksentwässerung ist abschließend durch die Gemeinde und den AZV zu klären.

Sofern es bei der Entwässerung im Mischsystem bleibt und keine ortsnahe Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück möglich ist (Sickerversuch), sind entsprechend Vorgabe des AZV Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen) zur Drosselung des Regenwasserabflusses vorzusehen.

Die Festsetzung der Bauleitplanung ist soweit der AZV bei seiner Forderung bleibt dahingehend zu ergänzen.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

Anmerkung von Gemeinderat Kasper: Er schlägt vor, evtl. Rückstauklappen vorzuschreiben.

4. DT Netzproduktion GmbH 08.08.2017 Hr. Leissle

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

- Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet wird die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege verlangt,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leistungsrecht zu Gunsten der Telekom
- rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen
- Dem Erschließungsträger wird auferlegt einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und in Abstimmung erforderliche Flächen für oberirdische Schaltgehäuse auch auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen.

Anmerkung:

Die angesprochenen Themen der Erschließungsplanung sind für die Bauleitplanung nicht von Relevanz. Die Anbindung an die Telekommunikationsinfrastruktur erfolgt im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße „In der Heide“ in enger Abstimmung mit der Gemeinde Saal.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass keine Änderung an der Bauleitplanung erforderlich ist.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

Gemeinderätin Plank trifft ein (19.45 Uhr)

5. Pledoc 26.07.2017 Hr. Sulzbacher

Im Schreiben wird mitgeteilt, dass in dem angefragten Bereich des Vorhabengebiets keine seitens der Pledoc verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind.

Anmerkung:

Nach telefonischer Rücksprache mit der zuständigen Fachstelle ist eine weitere Beteiligung am Verfahren nicht erforderlich, da keine entsprechenden Versorgungsanlagen vorhanden sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass keine Änderung an der Bauleitplanung erforderlich ist.

Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0

6. Bayernwerk Netz 21.08.2017 Hr. Fischer

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung ist es notwendig, dass der Beginn der Erschließungsmaßnahme im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Beginn schriftlich mitgeteilt wird.

Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.

Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk Netz GmbH ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen nur aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten so sind Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Anmerkung:

Die angesprochenen Themen der Erschließungsplanung sind für die Bauleitplanung nicht relevant. Die Bereitstellung der Stromversorgung erfolgt im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsstraße „In der Heide“ in enger Abstimmung mit der Gemeinde Saal.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass keine Änderung an der Bauleitplanung erforderlich ist.

Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0

7. Wasserwirtschaftsamt Landshut 04.08.2017 Hr. Schraner

1. Abwasserentsorgung

Der Bebauungsplan sieht einen Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem des Abwasserzweckverbandes (AZV) Kelheim vor. Wie wir bereits im Bauleitverfahren für das Baugebiet Heide IV erläuterten, entspricht die Einleitung von unverschmutztem Regenwasser in die Mischwasserkanalisation nicht mehr einer zeitgemäßen Siedlungsentwässerung.

1.1 Vorrang der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser

Unter Bezugnahme auf ein durch den AZV Kelheim durchgeführtes Gutachten wird unter 11.1 ausgeführt, dass die Böden eine schlechte Sickerfähigkeit besitzen. Es sollte ein Sickerversuch durchgeführt werden, der Rückschlüsse auf die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet zulässt. Erst auf dessen Basis sollte eine Entscheidung über das Entwässerungskonzept gefällt werden.

1.2 Umgang mit Niederschlagswasser bei nicht versickerungsfähigem Boden

Derzeit sind im Bereich der „Heide“ noch ca. 13 ha unbebaut. Wie die beiden laufenden Bauleitplanverfahren zeigen, ist mittelfristig mit einer Bebauung dieses Areals zu rechnen. Aufgrund der Flächengröße halten wir eine Abwasserentsorgung im Trennsystem für erforderlich.

Unabhängig von vorstehenden Aussagen sollten auf einzelnen Grundstückspartellen sog. Retentionszisternen verpflichtend festgesetzt werden, die einer Rückhaltung und zugleich einer Nutzung von Niederschlagswasser dienen.

2. Grundwasser- und Bodenschutz

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. In 8.9 der Festsetzungen des Bebauungsplans, Hauszuwegungen (Breite/Länge: 3m/40m) in Betonsteinpflaster sehen wir einen Widerspruch zur vorstehend genannten Festsetzung und schlagen daher folgende Ausgestaltung vor:

- Streifen mit 1m Breite in Betonsteinpflaster (für die gute Befahrbarkeit mit Fahrrad, Roller etc.) und 2m Breite Rasengittersteinen, Schotterrasen oder einer vergleichbaren durchlässigen Flächenbefestigung.

Zum Schutz des Mutterbodens werden die Normen DIN 18915 und DIN 19731 empfohlen. Belastbare Daten zu den Grundwasserverhältnissen im Planungsgebiet liegen uns nicht vor. Sofern Grundwasser ansteht sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß §49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

gemäß §8 i. V. m. §9 WHG wird hingewiesen. Die Aufnahme dieser Hinweise in den Bebauungsplan wird empfohlen.

3. Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigung

Im Planungsgebiet sind keine Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt. Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kelheim empfohlen.

Anmerkung:

Die Hinweise zur generellen Niederschlagsentwässerung werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschriebene Art der Ableitung des Niederschlagswassers ist zwischen der Gemeinde und dem AZV Kelheim zu klären. Inwieweit eine ortsnahe Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Verfahrensgrundstück als Alternative in Betracht kommt, kann erst im Rahmen der weiteren Planung und Realisierung zu anhand eines Sickerversuchs geklärt werden und ist für die Bauleitplanung nicht relevant.

Die Hinweise zum Grundwasser und Bodenschutz werden ergänzend in die Bauleitplanung aufgenommen. Die vorgeschlagene Reduzierung der Hauszuwegungen wird im Wesentlichen übernommen, hierbei wird jedoch eine Gehwegbreite von 1,5 m (Begegnungsverkehr) für notwendig erachtet, zuzüglich eines Streifens mit Rasengittersteinen 1,0 m breit, für beschränkte Zufahrtsmöglichkeit durch Fahrzeuge (Krankentransport, Umzugs-, Rettungsfahrzeuge etc.)

Altlasten:

Nach telefonischer Auskunft durch Hr. Resch Landratsamt Kelheim sind auf dem Vorhabengrundstück im Altlastenkataster keinerlei Altlasten verzeichnet.

Beschluss:

Die aufgeworfenen Fragen der Abwasserentsorgung und dem Umgang mit dem Niederschlagswasser sind in Abstimmung mit dem Abwasserzweckverband Kelheim zu klären. Das Niederschlagswasser kann, sofern möglich, erlaubnisfrei auf dem Verfahrensgrundstück versickert werden, wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technische Regel (TRENGW) eingehalten sind.

Die Bauleitplanung ist hinsichtlich der Hinweise Grundwasser und Bodenschutz zu ergänzen.

Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0

8. Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der 1. Auslegefrist wurden keine Einwendungen gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorgebracht.

Es erfolgt kein Auslegungs- und Billigungsbeschluss, da in Tagesordnungspunkt 3 zu beraten ist, ob die Überleitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage der geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen werden soll.

Ohne Beschluss

Anwesend: 18

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Nr. 829

Baugebiet Heide V; Überleitung in Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung. Wegen der Grundfläche des Verfahrensgebiets unter 10.000 m², der Lage im Außenbereich und des unmittelbaren Anschlusses an die bereits bestehende innerörtliche Bebauung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Heide V dem beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB zugeordnet werden. Für das beschleunigte Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Nach § 13 Abs. 3 BauGB ist hierbei von einer Umweltprüfung im Rahmen der Eingriffsregelung § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass die Bauleitplanung entsprechend § 13b BauGB, Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (in Kraft getreten am 13.05.2017), weitergeführt wird. Im beschleunigten Verfahren ist von der Durchführung einer ergänzenden Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Der Gemeinderat beschließt, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0

Nr. 830

Beitritt zum Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit Oberpfalz bzw. Zweckvereinbarung; Empfehlung an die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau

Im Zuge der Einführung von Tempo 30 Zonen soll auch eine Verkehrsüberwachung installiert werden. Der Geschäftsstellenleiter Maximilian Köckritz stellt zunächst den Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit Oberpfalz vor. Er informiert über den Hintergrund der Verkehrsüberwachung, den Leistungsumfang, die Vorteile, Finanzierung sowie über die Zusammenarbeit mit dem Zweckverband. Entsprechendes Informationsmaterial wurde den Gemeinderäten ausgeteilt. Aktuell gehören dem Zweckverband 46 Gemeinden an.

Vorteilhaft an einem Beitritt zum Zweckverband sind insbesondere die niedrigeren Kosten, keine Anschubfinanzierung, keine laufenden Mitgliedsbeiträge sowie Mitspracherecht in der Zweckverbandsversammlung. Einziger Nachteil beim Beitritt zum Zweckverband ist, dass ein eventueller Austritt aus dem Zweckverband etwas schwerer als bei der Zweckvereinbarung ist (2/3 Mehrheit wäre für den Austritt erforderlich). Da jedoch keine hohen finanziellen Werte – wie bei Schulverband oder AZV, WZV – sondern eigentlich nur Meßtechnik und EDV zur Debatte stehen, sollte der Austritt kein größeres finanzielles Problem darstellen.

- Auf Nachfrage des Gemeinderatsmitglieds Kasper erklärt Herr Köckritz, dass der Zweckverband auch die Bußgeldbehörde sei. Die Verwarn- und Bußgelder selbst stehen den Gemeinden zu. Die Geschwindigkeitsmessungen erfolgen innerhalb der Gemeinde an den von der Gemeinde bestimmten Standorten. Ggf. können Gemeinderäte hier auch Vorschläge für die Standorte einbringen. Die Bliztoleranz innerorts beträgt 9 km/h. Eventuelle (Neu-)Anschaffungen wurden bisher vom Zweckverband getragen.

- Auf die Anregung des Gemeinderats, auch Lärmmessungen durchzuführen, erklärte Herr Köckritz, dass Bürger die Kennzeichen der Fahrzeuge an die Polizei weitermelden können. Diese hat die entsprechende Ausstattung und kann einzelne Fahrzeuge überprüfen.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Beschluss:

Die Gemeinde Saal a. d. Donau empfiehlt der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau den Beitritt zum Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit Oberpfalz. Es wird empfohlen, folgenden Beschluss zu treffen:

1. Die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau beschließt, dass sie ab sofort die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 24 des Straßenverkehrsgesetzes, die im ruhenden Verkehr festgestellt werden, und die Verstöße gegen die Vorschriften über die zulässige Geschwindigkeit von Fahrzeugen betreffend, auf dem Gebiet der Mitgliedsgemeinde/n a,b,c aufnimmt. Dieser Beschluss ist amtlich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau überträgt die Aufgabe der Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 24 des Straßenverkehrsgesetzes,
 - a) die im ruhenden Verkehr festgestellt werden,
 - b) und die Verstöße gegen die Vorschriften über die zulässige Geschwindigkeit von Fahrzeugen betreffend,für die Mitgliedsgemeinde/n a,b,c ab sofort dem Zweckverband Kommunale Verkehrssicherheit Oberpfalz.
3. Zum Verbandsrat in der Verbandsversammlung des Zweckverbands wird bestimmt:
 - a) Vorname, Name, Funktion (i.d.R. Erster Bürgermeister der Mitgliedsgemeinde)
Zum Vertreter als Verbandsrat in der Verbandsversammlung des Zweckverbands wird bestimmt:
 - b) Vorname, Name, Funktion
4. Der Beitritt erfolgt auf der Basis der Verbandssatzung des Zweckverbands Kommunale Verkehrssicherheit Oberpfalz i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2014, zuletzt geändert durch die Satzung vom 17. Mai 2017 und des vorliegenden Entwurfs der Satzung zur Änderung dieser Verbandssatzung (siehe beigefügten Entwurfsvorschlag). Die o.g. Verbandssatzung und der Satzungsentwurf sind wesentlicher Bestandteil dieses Beschlusses.

Anwesend: 18 Ja: 16 Nein: 2

Nr. 831

Baugebiet „Alte Turnhalle“ und „Heide IV“: Vergabekriterien – Konkretisierung der Vergaberichtlinien

Um für die Vergabe der Bauplätze in o. g. Baugebieten größtmögliche Gerechtigkeit gewährleisten zu können, hat der Gemeinderat der Gemeinde Saal a. d. Donau in der Sitzung vom 07.03.2017, Beschlussnummer 725, Vergabekriterien festgelegt und beschlossen. Diese werden mit einem Punktesystem bewertet. Die Vergabekriterien werden folgendermaßen konkretisiert:

- Unter Punkt 5.4.1 verheiratet wird der Zusatz „getrennt lebend zählt nicht“ eingefügt.
- Der Punkt 5.4.5 wird folgendermaßen geändert:
„Kinder unter 18 Jahren mit Erstwohnsitz im Haushalt lebend (Nachweis einer Schwangerschaft zählt auch)“
- Unter Punkt 6 wird der Punkt 6.4 „Bei Vergabekriterien die nicht eindeutig sind, entscheidet der Gemeinderat, ob die Punktezuerteilung erfolgen kann.“ ergänzt.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufnahme dieser Änderungen in die Vergabekriterien.

Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Folgende durchgeschriebene Fassung der Vergabekriterien für die Baugebiete Alte Turnhalle und Heide IV gilt durch diesen Beschluss:

Vergabekriterien Baugebiete „Alte Turnhalle“ und „Heide IV“

1. Einleitung

Der Gemeinde Saal a. d. Donau beabsichtigt im Neubaugebiet „Heide IV“ und „Alte Turnhalle“ Bauland zur Verfügung zu stellen.

2. Vergabekriterien

Um für die Vergabe größtmögliche Gerechtigkeit gewähren zu können, hat die Gemeinde Saal a. d. Donau durch den Gemeinderat Vergabekriterien festgelegt und beschlossen. Diese werden mit einem Punktesystem, gemäß Nr. 5 bewertet.

3. Bewerbungsberechtigte Personen

3.1 Personen, die volljährig und voll geschäftsfähig sind.

3.2 Ehepartner, eheähnliche Lebensgemeinschaft oder eingetragene Lebenspartnerschaften können sich nur gemeinsam als Bewerber registrieren.

4. Verpflichtung der Bewerber auf Zuteilung und Erwerb eines Grundstückes

4.1 Der Bewerber und seine Rechtsnachfolger verpflichten sich gegenüber der Gemeinde Saal a. d. Donau, den Rohbau innerhalb von 3 Jahren, gerechnet ab Eintritt der Baureife bzw. des Erwerbs des Grundstückes, zu erstellen.

4.2 Der Bewerber muss Bauherr sein und das Objekt mit seiner Familie mind. 10 Jahre nach Bezugsfertigkeit selbst bewohnen.

4.3 Eine Veräußerung des Grundstückes vor Ablauf der 10 Jahre hat grundsätzlich mit Zustimmung des Gemeinderats der Gemeinde Saal a. d. Donau nach den vertraglichen Bestimmungen zu erfolgen.

4.4 Laut den Festsetzungen im Bebauungsplan sind 2 Wohneinheiten je Grundstück möglich. Die Vermietung einer Einheit ist gestattet, die Vermietung der zweiten Wohneinheit ist vor Ablauf von 10 Jahren nur in begründeten Ausnahmefällen mit vorheriger Zustimmung der Gemeinde möglich.

4.5 Der Bewerber akzeptiert das vom Gemeinderat beschlossene Punktesystem.

4.6 Der Bewerber versichert mit seiner Unterschrift, dass er auf dem Fragebogen alle Angaben vollständig und wahrheitsgemäß abgegeben hat.

5. Vergabe und Punktesystem

5.1 Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt durch die Gemeinde Saal a. d. Donau und dem folgenden Punktesystem, das vom Gemeinderat beschlossen wurde.

5.2 Jeder Bewerber kann nur ein Baugrundstück erwerben.

5.3 An die Bewerber wird ein Fragebogen ausgegeben, der innerhalb der festgesetzten Frist vollständig und wahrheitsgemäß ausgefüllt bei der Gemeinde Saal a. d. Donau einzureichen ist. Aufgrund der im Fragebogen gemachten Angaben werden entsprechend dem Punktesystem die Punkte vergeben. Änderungen der gemachten Angaben sind bis zum Ablauf der festgesetzten Einreichungsfrist möglich.

5.4 Punktetabelle:

1. Verheiratet (getrennt lebend zählt nicht!)	10 Punkte
2. Eheähnliche Lebensgemeinschaft mit gemeinsamen Wohnsitz	10 Punkte
3. eingetragene Lebenspartnerschaft	10 Punkte
4. Alleinerziehend	10 Punkte
5. Kinder unter 18 Jahren mit Erstwohnsitz im Haushalt lebend je Kind (Nachweis einer Schwangerschaft zählt auch!)	10 Punkte
6. Hauptwohnsitz derzeit in Saal a. d. Donau*	5 Punkte
7. Hauptwohnsitz in Saal a. d. Donau, ob früher oder jetzt für jedes angefangene Kalenderjahr max. aber 30 Punkte*	1 Punkt

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

- | | |
|---|-----------|
| 8. Arbeitsplatz in Saal a. d. Donau für jedes volle Jahr, maximal aber 5 Punkte | 1 Punkt |
| 9. noch kein Wohneigentum oder Baugrundstück im Eigentum des Bewerbers | 40 Punkte |
| 10. im Haushalt lebende Angehörige mit Pflegegrad | 5 Punkte |
| 11. im Haushalt lebende Angehörige mit Behinderung (mind. 50%) | 5 Punkte |
| 12. Inhaber von Ehrenamtskarten pro Person oder mindestens 5-jährige Mitgliedschaft in der Vorstandschaft eines örtlichen Vereins (keine Aufsummierung mehrerer Ehrenämter) | 3 Punkte |

* Die Vergabe der Punkte für den Hauptwohnsitz erfolgt nur einmal für den Ehe-/Lebenspartner, dessen Hauptwohnsitz länger in Saal a. d. Donau ist oder war.

5.5 Die Bewerber mit der höchsten Punktzahl erhalten die Platzziffer 1. Bei gleicher Punktezahl entscheidet 1. die Anzahl der Kinder und 2. die Dauer des Hauptwohnsitzes in Saal a. d. Donau. Bei weiterer Punktegleichheit entscheidet das Los.

5.6 Die Grundstücke werden in der Reihenfolge der Platzziffern vergeben.

5.7 Das zugeteilte Grundstück bleibt nach Abschluss 4 Wochen für den Bewerber reserviert. Macht der Bewerber in dieser Frist von dem Angebot nicht Gebrauch, so scheidet er aus dem Vergabeverfahren aus. Dadurch übrig gebliebene Grundstücke nach dem ersten Vergabedurchgang werden gemäß dem vorstehenden Verfahren an die nachfolgenden Bewerber vergeben.

5.8 Jeder Bewerber kann vor, während und nach Abschluss des Vergabeverfahrens seine Bewerbung zurückziehen.

6. Besondere Vertragsbedingungen

6.1 Der Bewerber hat keinen Rechtsanspruch auf Zuteilung eines Grundstücks.

6.2 Die Gemeinde behält sich das Wiederkaufsrecht an dem zugeteilten Baugrundstück vor. Dieses Recht kann ausgeübt werden, wenn

a) entweder das Baugrundstück nicht binnen der vorgenannten Frist von 3 Jahren durch den Bewerber oder seinen Rechtsnachfolger im Eigentum mit einem Wohnhausrohbau bebaut wird oder

b) das Grundstück ganz oder teilweise innerhalb dieser Frist vor Fertigstellung des Wohnhausrohbaus durch den Käufer oder seinen Rechtsnachfolger im Eigentum veräußert wird.

Als Veräußerungsfall gilt insoweit nicht die Übertragung des Grundstücks auf den Ehegatten/Lebenspartner des Käufers, an Personen, die mit dem Bewerber - bei mehreren einem von ihnen - in gerader Linie verwandt sind, oder an Stiefkinder bzw. Stiefeltern.

Die vereinbarten Bedingungen gelten auch für den Wiederkauf. Als Wiederkaufspreis hat die Gemeinde den Gesamtpreis zuzüglich der vom Bewerber sonst aufgebrachtene Beträge für die Erschließung und Anschließung des Grundstücks zu bezahlen. Eine Verzinsung des Wiederkaufspreises und der sonstigen, zu erstattenden Beträge erfolgt nicht.

Hat der Bewerber mit der Errichtung des Rohbaus begonnen, so hat die Gemeinde dem Bewerber außerdem den Wert zu erstatten, den der Bau in seinem dann bestehenden Zustand nach einem vom Landratsamt Kelheim -Gutachterausschuss- zu erstellenden Sachverständigengutachten hat.

Die durch den Wiederkauf entstehenden Kosten und Steuern einschließlich der Kosten für das Gutachten des Sachverständigen, hat der Bewerber zu tragen. Das Wiederkaufsrecht erlischt, wenn die Gemeinde nach Eintritt der Voraussetzungen für die Ausübung desselben vom Bewerber durch eingeschriebenen Brief zur Erklärung aufgefordert wird, ob er das Wiederkaufsrecht ausübt und eine solche Erklärung nicht innerhalb einer Frist von einem Monat abgegeben hat, für diesen Wiederkaufsfall.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Das Recht der Gemeinde, eine Aufzahlung auf den Kaufpreis gemäß Nr. 6.3 zu verlangen, bleibt hiervon unberührt.

6.3 Der Bewerber verpflichtet sich, an die Gemeinde Saal a. d. Donau auf deren Verlangen eine Kaufpreisaufzahlung in Höhe von 50% der Kosten des reinen Grunderwerbs ohne Erschließung zu leisten, wenn - er oder sein Rechtsnachfolger gegen die Verpflichtung zur Eigennutzung nach Nr. 4.2 verstößt, er also insbesondere das errichtete Wohngebäude innerhalb der genannten Frist ganz oder teilweise an Dritte, die nicht zu dem in Nr. 6.2 Abs. 2 genannten Personenkreis gehören, vermietet oder diesen zur Nutzung überlässt; oder

- er oder sein Rechtsnachfolger innerhalb von zehn Jahren ab Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes das Grundstück ganz oder teilweise veräußert und die Gemeinde Saal a. d. Donau das ihr zustehende Wiederkaufsrecht nicht ausübt; oder

- er oder sein Rechtsnachfolger gegen die Bauverpflichtung gemäß Nr. 4.1 verstößt, also nicht fristgerecht einen Wohnhausrohbau auf dem Vertragsgrundstück fertigstellt.

Der Aufzahlungsbetrag ist sofort nach Aufforderung durch die Gemeinde Saal a. d. Donau zur Zahlung fällig. Zinsen sind nur bei Zahlungsverzug zu entrichten. Der Bauplatzbewerber verpflichtet sich, die Gemeinde Saal a. d. Donau unverzüglich zu informieren, sobald eine der vorstehenden Bedingungen für die Aufzahlungsverpflichtung eingetreten ist. Wurde der Gemeinde Saal a. d. Donau der maßgebliche Sachverhalt mitgeteilt, kann sie wegen dieses Sachverhalts nur innerhalb von sechs Monaten ab Zugang der Mitteilung die Aufzahlung verlangen; im Übrigen bleibt die Aufzahlungsverpflichtung des Bewerbers jedoch bestehen. Macht die Gemeinde Saal a. d. Donau von ihrem Recht, eine Kaufpreisaufzahlung zu verlangen, Gebrauch, entfallen die Bauverpflichtung und die Verpflichtung zur Eigennutzung, sobald die Gemeinde Saal a. d. Donau die Kaufpreisaufzahlung erhalten hat. Auch das Wiederkaufsrecht (Nr. 6.2) entfällt damit.

6.4 Bei Vergabekriterien die nicht eindeutig sind, entscheidet der Gemeinderat, ob die Punktezuteilung erfolgen kann.

7. Rechtsanspruch

Der Bewerber erkennt die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke, die der Gemeinderat beschlossen hat, ausdrücklich mit seiner Unterschrift auf dem Fragebogen an. Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde Saal a. d. Donau sind ausgeschlossen.

8. Inkrafttreten

Die Vergaberichtlinien für den Verkauf von Grundstücken im Bebauungsgebiet „Heide IV“ und „Alte Turnhalle“ in Saal a. d. Donau wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 07.03.2017 beschlossen und durch Beschluss vom 05.09.2017 geändert.

Im Rahmen des Vergabeverfahrens wurden 142 Bauplatzbewerber angeschrieben. Davon haben 76 Bewerber ihr Interesse an Bauplätzen in den Baugebieten „Alte Turnhalle“ und „Heide IV“ bekundet, 9 Bewerber sind an den o. g. Baugebieten nicht interessiert, möchten ihre Bewerbung aber aufrechterhalten. Weitere 12 Bewerber möchten ihre Bewerbung auf einen Bauplatz nicht aufrechterhalten.

Beschluss:

Der Annahmeschluss für Bewerbungen auf Bauplätze der Baugebiete „Alte Turnhalle“ und „Heide IV“ wird auf den 30.10.2017 zum Ende des Arbeitstages (16.30 Uhr) festgesetzt.

Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Nr. 832

Abbruch „Alte Turnhalle“ und Tennisanlagen - Auftragsvergabe

Die Bauleistungen für den Abbruch der „Alten Turnhalle“, wurden am 11.08.2017 beschränkt ausgeschrieben. Die Bestimmungen der VOB/A wurden eingehalten. Vier regionale und überregionale Bauunternehmungen bzw. auf Abbrucharbeiten spezialisierte Unternehmen haben die Verdingungsunterlagen per E-Mail gegen elektronische Empfangsbestätigung erhalten.

Die Firma Kürzl, Saal a.d. Donau, hat für die ausgeschriebenen Bauarbeiten mit einer Gesamtsumme von 300.245,69 € (inkl. 19 % MwSt.) das preisgünstigste und wirtschaftlichste Angebot abgegeben. Eine Vergabe der Bauarbeiten an die Firma „Franz Kürzl GmbH, Donaustraße 33, 93342 Saal a. d. Donau“ lässt für die Gemeinde Saal a.d. Donau als Bauherrn eine terminlich und fachtechnisch einwandfreie Ausführung und Gewährleistung erwarten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Auftragsvergabe zum Abbruch der Alten Turnhalle sowie der Tennisanlagen an die Firma „Franz Kürzl GmbH, Donaustraße 33, 93342 Saal a.d. Donau“ zum Bruttopreis von 300.245,69 €.

Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0

Nr. 833

Sanierung Schulstraße Mitterfecking; Eilentscheidung des Bürgermeisters zum Einkauf von Material zur Sanierung der Wasserleitung.

Der Bürgermeister hat im Rahmen einer Eilentscheidung Material im Wert von 13.830,54 € brutto für Wasserleitungsarbeiten in der Schulstraße Mitterfecking gekauft. In der letzten Gemeinderatssitzung wurden versehentlich nur die Erdarbeiten an die Firma Pritsch vergeben, bzgl. der Materialbeschaffung wurde jedoch kein Beschluss gefasst. Da die o. g. Arbeiten bis zum 21.08.2017 zu erledigen waren, entschied der Bürgermeister den Materialeinkauf im Rahmen einer Eilentscheidung. Bei den Wasserleitungsarbeiten ging es hauptsächlich um den Austausch von alten Schiebern. Für die Auftragsvergabe wurden drei Angebote angefordert. Es wurden zwei Angebote abgegeben. Die Firma HTI Gienger hat zum Gesamtpreis von 13.830,54 € brutto das wirtschaftlichste Angebot abgegeben.

Beschluss:

Der Gemeinderat genehmigt die Eilentscheidung des Ersten Bürgermeisters.

Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0

Nr. 834

Neuverpachtung landwirtschaftlicher Flächen im Bereich Buchhofen, Gemarkung Reißing

Die bisherige Verpachtung der FINrn. 981, 985 und 999 wurden gekündigt. Die genannten Flächen sind jedoch bzgl. Lage und Zuschnitt zu gut für die Verwendung als Ausgleichsfläche bzw. Fläche für ein Ökokonto.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Neuverpachtung der FINrn. 981, 985 und 999 im Bereich Buchhofen, Gemarkung Reißing.

Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Nr. 835

Örtliche Prüfung der Jahresrechnung 2016

Der Rechnungsprüfungsausschuss der Gemeinde Saal a. d. Donau hat am 02.08.2017 die Jahresrechnung 2016 geprüft.

Die Rechnungsprüfung gab zu Prüfungsbemerkungen - keinen - Anlass.

Die Rechnung wird mit folgendem Ergebnis festgestellt (§ 79 KommHV):

Haushaltsjahr 2016

	Einnahmen €	Ausgaben €
<u>Verwaltungshaushalt</u>		
Haushaltsplansoll	8.240.062,00	8.240.062,00
Solleinnahmen lfd. Jahr	8.569.357,29	8.567.400,33
Erlass darauf	- 0,00	- 0,00
Kassenreste Vorjahr	153.992,94	153.992,94
Niederschlagungen auf Reste	0,00	0,00
Erlässe auf Reste	- 1.956,96	0,00
Gesamtrechnungssoll	8.721.393,27	8.721.393,27
Ist (Zahlungen)	8.586.049,78	8.721.393,27
Ist - Fehlbetrag (Kassenreste)	135.343,49	0,00
<u>Vermögenshaushalt</u>		
Haushaltsplansoll	4.594.388,00	4.594.388,00
Rechnungssoll lfd. Jahr	3.496.635,17	3.496.635,17
Erlass darauf	0,00	0,00
Kassenreste Vorjahr	8.191,21	8.191,21
Niederschlagungen auf Reste	0,00	0,00
Erlässe auf Reste	0,00	0,00
Gesamtrechnungssoll	3.504.826,68	3.504.826,68
Ist (Zahlungen)	3.493.775,17	3.504.826,68
Ist - Fehlbetrag (Kassenreste)	11.051,51	0,00

Im Abschlussergebnis sind folgende Abschlussbuchungen enthalten:

Zuführung zum Vermögenshaushalt	927.197,50 €
Entnahme aus der allgemeinen Rücklage	1.309.916,67 €

Im Haushaltsplan war eine Entnahme von 3.385.050,00 € vorgesehen.

Beschluss: **Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0**

Nr. 836

Endgültige Anerkennung und Entlastung der Jahresabrechnung 2016

Der Gemeinderat hat am 05.09.2017 die Jahresrechnung 2016 festgestellt. Bei der örtlichen Rechnungsprüfung haben sich keine Prüfungserinnerungen ergeben.

Unter Hinweis auf Art. 102 Abs. 3 GO wird die Jahresrechnung 2016 endgültig anerkannt und Entlastung erteilt.

Beschluss: **Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0**

Nr. 837

Verschiedenes

- Der Bürgermeister dankt Gemeinderat Dietz, seiner Ehefrau und dem Ehepaar Hobmaier für die Organisation des Seniorennachmittags auf der Donau Wies'n. Insgesamt haben 210

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Personen teilgenommen. Jedem über 65-Jährigen wurde eine Maß Bier und ein Hendl gesponsert. Zwei Busse der Unternehmen Reisinger und Schmid fuhren die Teilnehmer kostenlos von Saal zum Volksfestplatz. Die Kosten des Seniorennachmittags belaufen sich auf insgesamt 3.191,22 €.

- Auf der Teilnehmerliste zur Betriebsbesichtigung der Firma Aichinger am 06.09.2017 haben sich 13 Personen eingetragen.
- Zum Verkaufsoffenen Sonntag am 29.10.2017 wird durch die Werbegemeinschaft wieder eine SAAL-Wette geplant. Der Gemeinderat wird gebeten, so wie letztes Jahr, wieder gegen die Werbegemeinschaft zu wetten. Der Wetteinsatz beträgt für jedes Ratsmitglied 25 €, der Bürgermeister setzt 50 € ein. Insgesamt also 550 €. Der Betrag soll wieder einem guten Zweck zu Gute kommen. Die Werbegemeinschaft wird den Betrag von 550 € wieder auf 1000 € erhöhen. Der Gemeinderat soll gegen die Werbegemeinschaft wetten, dass diese es nicht schafft, dass am verkaufsoffenen Sonntag mindestens 300 Personen mit einem Musikinstrument oder Gerätschaften, mit denen man Musik machen kann, um 17 Uhr am Kirchplatz anwesend sind und ein noch zu bestimmendes Lied gemeinsam spielen.
- Der Bürgermeister informiert über den Beginn der Bauarbeiten zur Erstellung des Baugebietes „Hinter der Schule“. Er informierte die Anwohner mit einem Schreiben über die Arbeiten, bei welchen größere Erdbewegungen erforderlich sind und bat für die bisherigen Unannehmlichkeiten um ihr Verständnis.
- Auf Nachfrage des Gemeinderats Dietz bzgl. der Erweiterung des Supermarktes Netto erklärt der Bürgermeister, dass die Firma wegen Einhaltung des Feuerschutzes umplanen musste und der Bauantrag diese Woche genehmigt wurde. Wann genau die Erweiterung stattfinden wird, ist nicht bekannt.
- Gemeinderatsmitglied Schwikowski weist auf den schlechten Zustand der Straße „Auf dem Gries“ hin. Vor allem wegen des anstehenden Winters müssten die Schäden hier ausgebessert werden.

Außerdem läuft auf dem Bahnhofsgelände nachts eine stehende Lokomotive, was störenden Lärm für die Anwohner verursacht.

Der Bürgermeister wird dem nachgehen. Bzgl. der laufenden Lokomotive erklärt er, dass diese oftmals die Nacht durchlaufen müssen, da sie sonst am nächsten Tag nicht mehr anspringen würden.

- Gemeinderat Russ berichtet über den schlechten ökologischen Zustand des Feckinger Bachs. Insbesondere sind dort auch verendete Fische auffindbar. Er regt an, die Situation zu verbessern und den Uferstreifen zu bepflanzen. Der Bürgermeister erklärt, dass hier bereits von der Gemeinde Gespräche mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem LRA Kelheim vor Ort geführt wurden und nach einer Lösung zur Verbesserung der bestehenden Situation gesucht werde. Weiter hat der Gemeinderat in seiner letzten Sitzung den Landschaftspflegeverein beauftragt, die interkommunale Zusammenarbeit bei der Umsetzung die nach Wasserrechtsrahmenrichtlinie-Maßnahmenprogramm vorrangig notwendigen Hydromorphologischen Maßnahmen am Feckinger- und Esperbach im Rahmen des Förderprogramms zu koordinieren. Hier erwartet sich der Bürgermeister eine Verbesserung an beiden Gewässern.
- Gemeinderatsmitglied Kasper führt an, dass der zweite, im östlichen Bereich der Dorfstraße gelegene Straßendurchlass für Hochwasser des Feckinger Bachs vom Hinterlieger aufgeschüttet wurde. Deshalb würde hier in einer Hochwassersituation kein Wasser abfließen können.

Herr Zeitler berichtet, dass auch die Gemeinde Saal a.d. Donau bisher dieser Annahme war. Es hat sich jedoch im Rahmen der Untersuchungen des interkommunalen Hochwasserschutzkonzeptes herausgestellt, dass diese Aufschüttung für den Hochwasserabfluss ohne Belang ist.

- Zudem wurde von Gemeinderat Kasper angesprochen, dass der neue Bewegungspark zwar gut wäre, allerdings noch Begrünung, Abgrenzung sowie eine offizielle Eröffnung fehlen.

Zur Begrünung führte der Bürgermeister an, dass der Gärtner des Bauhofs diese im Laufe des nächsten Jahres anpflanzen werden. Eine Abgrenzung ist bewusst nicht vorgesehen, da der Bewegungspark kein Kinderspielplatz sein soll. Beschattungen für die vorhandenen

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 05.09.2017

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

Sitzbänke werden auch noch angelegt. Die übrigen Restarbeiten werden bis zum nächsten Jahr durchgeführt. Eine offizielle Eröffnung des Bewegungsparks ist für das Frühjahr 2018 vorgesehen, wenn alle Arbeiten fertiggestellt sind.

- Gemeinderatsmitglied Fuchs weist auf einen fehlenden Zaun zwischen Schule und Kindergarten hin. Die Kinder würden hier durchs Gebüsch und zwischen den parkenden Autos auf die Straße hinauslaufen, was eine Gefahr im Straßenverkehr darstellt. In seiner Funktion als Schulverbandsvorsitzender wird der Bürgermeister die Anbringung eines Zauns in Auftrag geben.
- Gemeinderat Schneider nimmt Bezug auf den abgelehnten Antrag der SPD-Fraktion, das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet bei Reißing wieder als landwirtschaftliche Fläche auszuweisen und fragt nach, wie es jetzt weitergehen wird. Der Bürgermeister erklärt daraufhin, dass eventuell interessierte Firmen mit den Eigentümern der Grundstücke Verkaufsgespräche führen müssten. Bei einer Einigung beantragt die Firma einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei der Gemeinde. Erst wenn die Firma das Baurecht, worüber im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinderat zu entscheiden hat, auf diese Flächen hat, wird diese tatsächlich auch die Flächen von den Landwirten abkaufen und bauen können.

Ohne Beschluss Anwesend: 18

Nichtöffentliche Sitzung

X X X