

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

---

## **A) Öffentlicher Teil**

**Nr. 640**

### **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 Sitzung liegt im Übrigen auf und gilt als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden.

Gemeinderat Hobmaier bemängelt, dass bei den Gebührenanpassungen Kindergarten nicht die Arbeiterwohlfahrt-Gebühren erwähnt wurden. Dazu führt der Bürgermeister aus, dass dies durch die Arbeiterwohlfahrt in eigener Zuständigkeit zu regeln ist.

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

**Nr. 641**

### **Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage, Am Igelsberg 30, FINr. 1704/9, Gemarkung Saal a.d.Donau**

#### **Beschluss:**

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

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

**Nr. 642**

### **Bauantrag auf Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Am Hoffeld 1, FINr. 49/9, Gemarkung Oberschambach**

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu den beantragten Befreiungen und der beantragten Abweichung wird erteilt.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

**Nr. 643**

### **Bauantrag auf An- und Umbau der bestehenden Garage, Regensburger Str. 19, FINr. 1538/3, Gemarkung Saal a.d.Donau**

#### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

**Nr. 644**

### **Vorbescheidsantrag zur Erweiterung eines Zweifamilienhauses mit Büro und 2 Garagen zum Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und 2 Doppelgaragen, Donaust. 31, FINr. 1017/6, Gemarkung Saal a.d.Donau**

Herr Zeitler berichtet, dass im Vorbescheid die Erweiterung des bestehenden Zweifamilienhauses, das mit Büro und zwei Garagen genehmigt ist, in ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten und 2 Doppelgaragen geplant ist. Das Bauvorhaben befindet sich im unverplanten

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Fläche für Gewerbe dargestellt. Im Umgriff befinden sich Flächen, die als Gewerbeflächen, bzw. als Industriegebiet im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Auch der tatsächliche Charakter des Gebiets weist den eines Gewerbegebiets auf.

Herr Zeitler weist darauf hin, dass in einem Gewerbegebiet eine Wohnnutzung nicht zulässig ist. Nach § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung – BauNVO können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Ausnahmsweise wäre nach den derzeitigen Vorschriften die Errichtung eines Mehrfamilienhauses nur für die Nutzung als Asylbewerberunterkunft möglich.

Die Gemeinderäte Dietz, Hobmaier, Fahrholz und Kutil sprechen sich für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens aus. Sie halten die Schaffung von weiterem Wohnraum für sinnvoll und können die bestehenden gesetzlichen Vorschriften hier nicht nachvollziehen. Zweiter Bürgermeister Rummel fragt nach, ob das Vorhaben als sozialer Wohnungsbau möglich wäre. Die Möglichkeit besteht aber laut Verwaltung nicht.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Anwesend: 17 Ja: 13 Nein: 4**

**Nr. 645**

**Vorbescheidsantrag auf Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Hauptstr. 30, FINr. 11/3, Gemarkung Saal a.d.Donau**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

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

**Nr. 646**

**Vorbescheidsantrag auf Errichtung Betriebsleiter-Wohngebäudes, Hauptstr. 24, FINr. 13, Gemarkung Saal a.d.Donau**

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Bauherr ist auf die Lage im HQ 100 hinzuweisen.

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

**Nr. 647**

**Antrag auf Baugenehmigung auf Neubau eines Wohnhauses mit Doppelcarport, Am Hoffeld 2, FINr. 49/7, Gemarkung Oberschambach**

**Beschluss:**

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

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

**Nr. 648**

**Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 4 und Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplans „Hinter der Schule“; Prüfung der Stellungnahmen**

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

**der Träger öffentlicher Belange, Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit**

Mit Schreiben vom 04.10.2016 wurden die Fachstellen von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gebeten, gegebenenfalls bis zum 07.11.2016 eine Stellungnahme zum Entwurf abzugeben.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 07.10.2016 bis einschließlich 07.11.2016. 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	9	Bayernwerk Netz
2	Stadt Kelheim	10	Bayernwerk
3	Landratsamt Kelheim	11	Pledoc
4	Amt für ländliche Entwicklung	12	Regierung von Niederbayern
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	13	Regionaler Planungsverband
6	Abwasserzweckverband Kelheim	14	Vermessungsamt Abensberg
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	15	Wasserwirtschaftsamt Landshut
8	DT Netzproduktion GmbH		

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

1	Gemeinde Hausen	3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
2	Amt für ländliche Entwicklung	4	Bayernwerk

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

1	Regierung von Niederbayern	17.10.2016
2	Vermessungsamt Abensberg	25.10.2016
3	Pledoc	13.10.2016
4	Stadt Kelheim	11.10.2016
5	Landratsamt Kelheim – Städtebau – FNP	03.11.2016
6	Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz– FNP	03.11.2016
7	Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat – BBP	03.11.2016
8	Landratsamt Kelheim – Städtebau - BBP	03.11.2016
9	Regionaler Planungsverband	08.11.2016

**Nachgenannte Träger öffentlicher Belange haben während und nach der Auslegungsfrist Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:**

1	Bayernwerk Netz	14.10.2016
2	Abwasserzweckverband Kelheim	17.10.2016
3	DT Netzproduktion GmbH	27.10.2016
4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	28.10.2016
5	Wasserwirtschaftsamt Landshut	03.11.2016
6	Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz– BBP	03.11.2016
7	Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht– FNP/BBP	03.11.2016
8	Landratsamt Kelheim- Belange des Naturschutzes – FNP/BBP	03.11.2016

**Von Privatpersonen wurden keine Stellungnahmen bzw. Einwendungen oder Hinweise abgegeben.**

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

---

1. Stellungnahme von Herrn Matthias Fischer, Bayernwerk, vom 14.10.2016

...

„Zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:  
Unsere Stellungnahme vom 16. Juni 2016 behält weiter ihre Gültigkeit.“

Anmerkung:

In der Stellungnahme vom 16.06.2016 werden keine grundsätzlichen Einwendungen gegen das Planungsvorhaben erhoben, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die angeführten Hinweise beziehen sich v.a. auf die konkrete Erschließungsmaßnahme, die jedoch erst im Zuge der Erschließungsmaßnahme zu berücksichtigen sind.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass **keine Änderung** am Entwurf der Bauleitplanung notwendig ist.

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

2. Stellungnahme von Herrn Thomas Ederer, Abwasserzweckverband, vom 17.10.2016

...

„Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation. Das Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit versickert werden.“

Anmerkung:

Es ist bereits vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit zu versickern.

In der Fläche ist jedoch ein alter Deponiekörper vorhanden. Dieser wurde bereits stichpunktartig durch das Büro TAUW auf Belastungen untersucht. Laut dieser orientierenden Untersuchung besteht kein Gefährdungspotenzial. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen jedoch neue Erkenntnisse auftreten, muss ggf. darauf reagiert werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass **keine Änderung** am Entwurf der Bauleitplanung notwendig ist.

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

3. Stellungnahme von Herrn Klaus Leissle, Deutsche Telekom Technik, vom 27.10.2016

...

„Zur oben genannten Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 15.06.2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.“

Anmerkung:

In der Stellungnahme vom 15.06.2016 werden keine Einwände erhoben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass **keine Änderung** am Entwurf der Bauleitplanung notwendig ist.

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

4. Stellungnahme von Herrn Siegfried Schneeweis-Müller, AELF Abensberg, vom 28.10.2016

...

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

„Vom Bebauungsplan wird nicht landwirtschaftliche Fläche betroffen. Nur ein Teil der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Planungsgebiet geschaffen. Wir schlagen vor, den Bedarf an Ausgleichsflächen nochmals zu prüfen und den gesamten Bedarf auf den überplanten Flächen zu schaffen.“

Uns liegt daran, möglichst keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu beanspruchen und auch ausgewiesene Ausgleichsflächen der Gemeinde zu schonen.“

Anmerkung:

Die Eingriffsermittlung für den Bebauungsplan erfolgte entsprechend dem hierfür anzuwendenden Leitfadens.

Bei der Entwurfsplanung des Baugebietes wurde bereits auf die möglichst weitgehende Unterbringung von Ausgleichsflächen im Geltungsbereich geachtet. Jedoch erfordern sowohl die Tennisplätze als auch der Bauhof die nun hierfür vorgesehenen Flächen, so dass eine Vergrößerung der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich nicht möglich ist.

Eine weitere Aufwertung der vorgesehenen, internen Ausgleichsflächen ist aus fachlicher Sicht nicht sinnvoll.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, dass **keine Änderung** am Entwurf der Bauleitplanung notwendig ist.

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

5. Stellungnahme von Herrn Andreas Schraner, Wasserwirtschaftsamt Landshut, vom 03.11.2016

...

„zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Hinter der Schule“ haben wir mit Schreiben vom 25.05.2016, Az. 2-4622-KEH-6951/2016 Stellung genommen. Unsere Anmerkungen wurden teilweise im nun vorgelegten Entwurf vom 06.09.2016 berücksichtigt. Im Übrigen hat unsere Stellungnahme vom 25.05.2016 weiterhin Gültigkeit.“

Ergänzend nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Die vorhandene Altlast wurde ergänzend orientierend untersucht. Dazu liegt der Bericht der Tauw GmbH vom 23.09.2016 zur Orientierenden Untersuchung der Deponie SA 12.16 vor.

Bei den Untersuchungen wurde in zwei Baggerschürfen (U6 und U7) der anstehende Boden nicht erreicht. Geringe analytische Auffälligkeiten wurden nachgewiesen.

Als Ergebnis wird vom Gutachter festgestellt, dass sich der Altlastenverdacht nicht bestätigt hat. Diese Bewertung kann sich jedoch im Zuge der anstehenden Erdarbeiten ändern.

Anfallendes Aushubmaterial ist grundsätzlich analytisch zu untersuchen und nach abfallrechtlichen Vorgaben zu entsorgen oder zu verwerten. Die weiteren Planungen, insbesondere hinsichtlich Erdaushub, Geländemodellierung, Entsorgung, Überbauung und Deponiegassen, sind mit dem Staatlichen Abfallrecht beim Landratsamt Kelheim abzustimmen.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wird auf unsere Stellungnahme vom 25.05.2016 verwiesen (eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Altlastenbereich wird nicht befürwortet). Das Entwässerungskonzept sollte möglichst frühzeitig mit uns abgestimmt werden.

2. Externe Ausgleichsfläche

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

---

Der Ausgleich soll laut Entwurf zum Teil auf einer externen Fläche (Teilfläche der Flurnummer 1436, Gemarkung Mitterfecking) erbracht werden. Die angedachte Fläche liegt vollständig im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Feckinger Baches (siehe Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Kelheim Nr. 25 vom 18.12.2015). Die Fläche wird mehrmals jährlich überschwemmt. Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis beträgt die Überflutungstiefe bis zu 2m.

Im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet ist gemäß §17 Abs. 1 WHG unter anderem das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche und das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen untersagt. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen bedürfen einer Ausnahmegenehmigung nach §78 Abs. 4 WHG.

Wir weisen darauf hin, dass Anpflanzungen quer zur Abflussrichtung (Querriegel) den Hochwasserabfluss behindern und daher grundsätzlich nicht befürwortet werden können. Die Ausgleichsmaßnahmen im Überschwemmungsgebiet sollten frühzeitig mit uns abgestimmt werden.

Zur Ausmagerung der Flächen ist ein Oberbodenabtrag in einer Stärke von ca. 20 cm vorgesehen. Der ertragsreiche Oberboden ist einer Verwertung zuzuführen. Die Anforderungen des Bodenschutzes sind zu beachten. Wir weisen darauf hin, dass Geländeauffüllungen mitunter nach Baurecht, Abgrabungsrecht oder Wasserrecht genehmigungspflichtig sind.

#### Anmerkungen allgemein:

In der Stellungnahme vom 25.05.2016 wurden vom WWA folgende Bereiche thematisiert und vom Gemeinderat wie dargestellt und im B-Plan berücksichtigt/behandelt:

1. Wasserversorgung: - wird durch Gemeinde sicher gestellt

2. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz: Forderung nach breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone, gezielte lokale Versickerung im Bereich von Altlastenflächen wird nicht befürwortet, Rückhaltebecken, Dacheindeckung, Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer. –

Verweis auf Altlastenuntersuchung, die keine Gefährdung auf dem Wirkungspfad Boden-Grundwasser erkennen lässt, deshalb breitflächige Versickerung festgesetzt, Entfall des Rückhaltebeckens, Festlegung des Dachmaterials erst im Rahmen des Bauantrags, daher notwendige Maßnahmen erst dort zu definieren, Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer derzeit nicht vorgesehen, daher kein aktueller Handlungsbedarf.

3. Hinweise zur Bodenversiegelung und zu Bauvorhaben im Grundwasserbereich: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, Absicherung von Gebäuden im Grundwasserbereich – Entsprechende Verweise waren bereits im B-Plan enthalten.

4. Gewässer: nicht vorhanden – kein Handlungsbedarf

5. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen: Verweis auf kartierte Altlast, Abstimmung mit LRA Kelheim, Sachgebiet Staatliches Abfallrecht erforderlich, konzentrierte, punktuelle Versickerung in den Altlastenbereichen nicht zu befürworten. Entsorgung ist mit LRA abzustimmen

– Orientierende Altlastenuntersuchung in Abstimmung mit LRA wurde angefertigt, keine punktuelle Versickerung im Altlastenbereich vorgesehen, gesetzliche Vorgaben zur Entsorgung sind einzuhalten.

#### Anmerkungen:

Zu 1. Altlasten, Grundwasserverunreinigungen:

Zum weiteren Vorgehen bei der Realisierung der Bauvorhaben liegt eine Stellungnahme des Staatlichen Abfallrechts am LRA Kelheim vor. Diese ist bei der Umsetzung zu beachten. Auf Ebene des Flächennutzungs- und Bebauungsplans sind jedoch keine Änderungen erforderlich.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

Zur Entwässerung wurden keine weiteren oder anderslautenden Festsetzungen getroffen. Das Entwässerungskonzept sollte im Rahmen des Bauantrags detailliert und frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Zu 2. Externe Ausgleichsfläche

Die Hinweise zur Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen. Ein Verweis hierauf sollte im Umweltbericht bei der Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme aufgenommen werden.

Ebenso sollte der Hinweis ergänzt werden, dass für die Umsetzung eine Ausnahmegenehmigung nach §78 Abs. 1 WHG erforderlich wird.

Anpflanzungen quer zur Abflussrichtungen sind für die betreffende Teilfläche nicht vorgesehen, lediglich die Pflanzung von Einzelbäumen sowie einer punktuellen Gehölzgruppe. Die genaue Gestaltung sollte deshalb im Rahmen der Ausführungsplanung mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Der Oberboden wird der weiteren Verwendung zugeführt. Details hierzu werden im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, im Umweltbericht (B-Plan) die folgende (redaktionelle) Ergänzung vorzunehmen:

- Lage der externen Ausgleichsfläche im vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet
- Notwendigkeit einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 1 WHG, Abstimmung mit dem WWA

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

### **6. Stellungnahme vom LRA-Immissionsschutz vom 03.11.2016**

#### **Zum BBP:**

„... Konkrete Aussagen zu Spielzeiten auf dem Tennisplatz und zum Betrieb des Bauhofs können erst im Einzelbauvorhaben getroffen und geprüft werden. Dementsprechend muss das Bauvorhaben von einem Freistellungsverfahren ausgeschlossen werden.

[...]

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans grundsätzlich keine Bedenken.“

#### **Anmerkungen:**

Der Immissionsschutz hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eine gleichlautende Stellungnahme abgegeben. Diese wurde bereits vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass **keine Änderung** am vorliegenden Entwurf zur Bauleitplanung erforderlich ist.

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

### **7. Stellungnahme vom LRA-Staatliches Abfallrecht vom 03.11.2016**

#### **Zum FNP/BBP:**

„... Im Geltungsbereich der vorgenannten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist beim Landratsamt Kelheim, staatliches Abfallrecht, die Altlastenverdachtsfläche, Altdeponie SA 12.16, Katasternummer 27300837, Kiesgrube Lindenstraße, nördlich Schule, bekannt.

**Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21**

**Sitzungstag: 22.11.2016**

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

Gemäß historischer Erkundung war in einem westlichen Teilbereich bereits 1945 eine Kiesgrube vorhanden, welche bis ca. 1960 Richtung Osten weiter betrieben wurde. Bis ca. 1980 wurden dort Hausmüll, Bauschutt, Gartenabfälle und Erdaushub abgelagert.

Laut Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 4 im Bereich „Hinter der Schule“ [bzw. zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Hinter der Schule“] wurden bereits Untersuchungen durchgeführt. Es wurden erhöhte Kohlenwasserstoffbelastungen festgestellt.[...].

Die vorgelegten Untersuchungsergebnisse reichten jedoch nicht aus, um ein ggf. vorhandenes Gefährdungspotenzial für die beabsichtigte Umnutzung bewerten zu können.

Hinsichtlich der Belange des staatlichen Abfallrechts/Bodenschutzrecht wurde deshalb von einem dafür zugelassenen Ing.-Büro eine weitere ergänzende orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Am 12.20.2016 wurde uns nun der Untersuchungsbericht vom 23. September 2016 des Ing.-Büros Tauw Regensburg vorgelegt.

Der Untersuchungsbericht belegt, dass bei der orientierenden Untersuchung anthropogene Auffüllungen (Abfallablagerungen) vorgefunden wurden. Die Analytik zeigt nur vereinzelt Auffälligkeiten, die in Verbindung mit den örtlichen geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen nach derzeitigem Kenntnisstand keinen weiteren Handlungsbedarf ergeben. Gefährdungspotenziale können bei der derzeitigen Nutzung hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden.

Aufgrund des nur lokal begrenzten Einblicks in den Verfüllkörper kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gefährdungspotenzial an anderer Stelle größer ist, als die vorliegenden Untersuchungsergebnisse belegen.

Anthropogene Auffüllungen sind vorhanden. Die Fläche ist somit nicht abfallfrei. Bei der beabsichtigten Umnutzung von Grundstücksbereichen im Bereich und Umfeld der Altdeponie ist die Situation jedoch noch einmal neu zu bewerten. Mittels der Untersuchungen konnte der Altlastenverdacht für die Fläche nicht erhärtet werden. Die Ausdehnung der Altablagerungen kann auf Basis der Untersuchungen nicht exakt eingegrenzt werden.

Insbesondere bei Baumaßnahmen und damit zusammenhängenden Aushubmaßnahmen ist eine entsprechende Deklarationsanalytik und fachgerechte ordnungsgemäße Entsorgung von Aushubmaterial nach den einschlägigen abfallrechtlichen Vorgaben erforderlich. Bau- und Aushubmaterial im Bereich und näheren Umfeld der Altablagerung (Altdeponie), insbesondere Aushub, Verfüllung, Analysen und Beprobung, etc., sind kontinuierlich von einem fachlich qualifizierten Ingenieurbüro zu begleiten (Messungen bei Baumaßnahmen, Sicherheitsvorkehrungen bei Baugruben, etc.).

In diesem Zusammenhang weisen wir auch auf die nach §12 BBodSchG vorgegebenen Verpflichtung zur Information der Betroffenen hin.

#### **[Zum FNP:]**

Dem Vorhaben zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes kann zugestimmt werden. Das staatliche Abfallrecht ist hinsichtlich des beabsichtigten Bauvorhabens durch Vorlage der entsprechenden Bauantragsunterlagen zu beteiligen.“

#### **[Zum BBP:]**

Dem Vorhaben zur Aufstellung der Bebauungs- und Grünordnungsplanes kann zugestimmt werden.

Das staatliche Abfallrecht ist hinsichtlich des beabsichtigten Bauvorhabens durch Vorlage der entsprechenden Bauantragsunterlagen zu beteiligen.

Hinsichtlich der Planung zur Bauausführung von Gebäuden wird auf die Hinweise des Gutachters Ing.Büro Tauw im Untersuchungsbericht vom 23. September 2016 hingewiesen. Bei



Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

den Freiflächen (Tennisanlage, Grünanlagen) ist darauf zu achten, dass nach Bauausführung jeweils die Mindestmächtigkeit von unbelastetem Ober-Boden bzw. unbelasteter Überdeckung durch die Tennisplatzbefestigung gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorgaben erreicht wird.

Anmerkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorliegenden Untersuchungsergebnisse nur einen punktuellen Zustand wiedergeben und deshalb eine weitere Deklarationsanalytik sowie ggf. eine fachgerechte Entsorgung von Aushubmaterial bei Baumaßnahmen erforderlich ist.

Die Verpflichtung zur Information der Betroffenen entsprechend § 12 BBodSchG wird zur Kenntnis genommen.

Anmerkung zum FNP:

Die Bauantragsunterlagen werden dem staatlichen Abfallrecht beim LRA Kelheim vorgelegt.

Anmerkung zum BBP:

Die Bauantragsunterlagen werden dem staatlichen Abfallrecht beim LRA Kelheim vorgelegt. (s.o.)

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, dass **keine Änderung** am vorliegenden Entwurf zur Bauleitplanung erforderlich ist.

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

8. Stellungnahme vom LRA – Naturschutz vom 03.11.2016

**Zum FNP:**

„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber den Änderungen mittels Deckblatt keine grundsätzlichen Bedenken.“

Begründung/Umweltbericht:

Eine fachliche Überarbeitung der Bestandsbeschreibung, insbesondere der Aussagen zu den Punkten „Tiere und Pflanzen“ und „Biologische Vielfalt“ ist erforderlich. Auf Luftbildern sind deutlich Gehölzbestände im Bereich des Deckblattes zu erkennen, die zwischenzeitlich ohne naturschutzrechtliche Ausnahme entfernt wurden. Aktuell sind nur noch randlich eine Hecke und Gehölzgruppen vorhanden. Naturnahe Biotope waren und sind als Lebensraum vorhanden. Es ist demnach nicht zutreffend, dass „der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist“ (siehe auch Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung liegt vor.

Es wird erneut darauf hingewiesen, dass Hecken, Feldgehölze und –gebüsche in der freien Natur dem gesetzlichen Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Art. 16 BayNatSchG) unterliegen. Danach ist es verboten, diese zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen.

**Zum BBP:**

„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgend genannte Punkte berücksichtigt werden:

Begründung/Umweltbericht

Eine fachliche Überarbeitung der Bestandsbeschreibung, insbesondere der Aussagen zu den Punkten „Tiere und Pflanzen“ und „Biologische Vielfalt“ ist erforderlich. Auf Luftbildern sind deutlich Gehölzbestände im Bereich des Deckblattes zu erkennen, die zwischenzeitlich

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

ohne erforderliche naturschutzrechtliche Ausnahme entfernt wurden. Aktuell sind nur noch randlich eine Hecke und Gehölzgruppen vorhanden. Naturnahe Biotope waren und sind als Lebensraum vorhanden. Es ist demnach nicht zutreffend, dass „der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist“ (siehe auch Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Es wird erneut darauf hingewiesen, dass Hecken, Feldgehölze und –gebüsche in der freien Natur dem gesetzlichen Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Art 16 BayNatSchG) unterliegen. Danach ist es verboten, diese zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen.

#### **Zum BBP:**

„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, wenn nachfolgend genannte Punkte berücksichtigt werden:

#### Begründung/Umweltbericht

Eine fachliche Überarbeitung der Bestandsbeschreibung, insbesondere der Aussagen zu den Punkten „Tiere und Pflanzen“ und „Biologische Vielfalt“ ist erforderlich. Auf Luftbildern sind deutlich Gehölzbestände im Bereich des Deckblattes zu erkennen, die zwischenzeitlich ohne erforderliche naturschutzrechtliche Ausnahme entfernt wurden. Aktuell sind nur noch randlich eine Hecke und Gehölzgruppen vorhanden. Naturnahe Biotope waren und sind als Lebensraum vorhanden. Es ist demnach nicht zutreffend, dass „der gesamte Flächenanteil der von der Neuausweisung betroffenen Lebensräume lediglich geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufweist“ (siehe auch Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung). Es wird erneut darauf hingewiesen, dass Hecken, Feldgehölze und –gebüsche in der freien Natur dem gesetzlichen Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Art 16 BayNatSchG) unterliegen. Danach ist es verboten, diese zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen.

Die auf den Luftbildern erkennbaren Hecken und Gehölzbestände sind bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans „Hinter der Schule“ unzulässiger Weise gerodet worden. Für die Herstellung rechtmäßiger Zustände ist die Beantragung einer Ausnahme für die Rodung der Hecken und Gehölzbestände durch die Gemeinde Saal a.d. Donau bei der unteren Naturschutzbehörde (schriftlich, formlos) erforderlich. Die Ausnahme kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Im Antrag ist der Eingriffsbereich genau abzugrenzen und die Notwendigkeit zu begründen. Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und –vermeidung und Lage und Umfang der erforderlichen Heckenneupflanzung sind darzulegen.

Die gerodeten Gehölzbestände sind auch im Rahmen der „Ausgleichsermittlung“ auszugleichen.

Auch die Aussagen zum „Artenschutz“ in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan sind an die tatsächliche Situation anzupassen und entsprechend zu überarbeiten.

#### Spezieller Artenschutz:

Das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist zum Bestandteil der Verfahrensunterlagen zu machen. Die zwischenzeitlich gerodeten Gehölzbestände sind flächengleich auszugleichen.

#### Ausgleichsflächen (intern und extern):

Die Ausgleichsflächenplanung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu konkretisieren bzw. in Teilen zu überarbeiten.

Für die einzelnen Flächen sind naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahmen konkret festzulegen und die jeweiligen Entwicklungsziele, z.B. anhand der Biotopwertliste der BayKompV, zu definieren. Die Artenliste für die geplante Ortsrandeingrünung (Ausgleichsfläche) ist an die

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

beiliegende „Vorläufige Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Saal an der Donau“ anzupassen.

#### Anmerkungen zum FNP:

Wie von der Naturschutzbehörde gefordert, kann die Beschreibung des Ausgangszustands auf die Situation vor der bereits erfolgten Rodung der Flächen bezogen werden.

Der Hinweis auf das Rodungsverbot für Heckenbestände in der freien Natur wird zur Kenntnis genommen.

#### Anmerkungen zum BBP:

##### Zur Begründung/Umweltbericht

Wie von der Naturschutzbehörde gefordert, kann die Beschreibung des Ausgangszustands auf die Situation vor der bereits erfolgten Rodung der Flächen bezogen werden. Entsprechend Abstimmung mit Frau Böhme wäre deshalb die Einstufung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf „mittlere Erheblichkeit“ zu ändern.

Die Rodungserlaubnis für die ehemals vorhandenen Gehölzbestände kann durch die Gemeinde beantragt werden. Hierbei kann auch der Umfang der Heckenneupflanzung (Ausgleich 1:1), der innerhalb des Baugebietes erbracht wird, mit dargestellt werden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung im Entwurfsstand berücksichtigt bereits den vormals vorhandenen Gehölzbestand („Ruderalfläche >5 Jahre, Gehölzbestand“). Die verwendeten Faktoren und die jeweiligen Flächenzuordnungen wurden zuvor mit der UNB abgestimmt. Die Gegenüberstellung von Heckenrodung und Heckenersatzpflanzung erfolgt.

Die Aussagen zum Artenschutz können entsprechend dem ehemals vorhandenen Bestand angepasst werden.

##### Spezieller Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt den Bebauungsplanunterlagen bereits bei. Der Flächengleiche Ersatz der Rodung ist zu berücksichtigen.

##### Ausgleichsflächen (intern und extern)

Über die Ausgleichsflächenplanung wurde mit Frau Böhme bereits Rücksprache gehalten.

Interne Ausgleichsmaßnahmen:

Die Ausgleichsfläche im Nordwesten soll wie folgt angepasst werden:

- der Anteil der Gehölze auf der Fläche erhöht werden (Ersatz für gerodete Gehölze)
- Darstellung der großen Mulde entfernen, Ausbildung von kleinen, flachen Seigen,
- sowie die Beschreibung im Umweltbericht entsprechend angepasst werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

- Lese- und Totholzhaufen im Auenbereich sollen entfallen
- Detaillierte Abstimmung und ggf. Überarbeitung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Detailplanung für die Realisierung der Ökokontofläche

Insgesamt muss der Gehölzanteil im Baugebiet erhöht werden, um die bereits erfolgte Rodung im Baugebiet auszugleichen.

Das Entwicklungsziel kann wie gewünscht anhand der Biotopwertliste definiert sowie die Artenliste entsprechend angepasst werden.

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, folgende redaktionelle Änderung in der Begründung zur **FNP-Änderung** vorzunehmen:

- UB, Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bestand wie vor erfolgter Rodung als Heckenbestände beschreiben

Folgende redaktionelle Änderungen in der Begründung **zum BBP** vorzunehmen:

- UB, Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bestand wie vor erfolgter Rodung als Heckenbestände beschreiben

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

- Die Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen im Nord-Westen wird wie vorabgestimmt angepasst: Erhöhung des Gehölzanteils, Schaffung mehrerer flacher Seigen statt einer Mulde.
- Entfall von Totholz- und Lesesteinhaufen auf den externen Ausgleichsflächen. Detaillierte Abstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung für das Ökokonto.
- Darstellung der Grünflächen als Gehölzpflanzungen
- Ergänzung der Definition des Entwicklungszieles anhand der Biotopwertliste.
- Übernahme der Artenliste „Vorläufige Liste der heimischen Gehölzarten für die Gemeinde Saal a.d.Donau“ für die Ausgleichsflächen

Darüber hinaus wird die Gemeindeverwaltung mit der Beantragung einer Ausnahme für die Rodung von Hecken und Gehölzbeständen beauftragt.

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

**Nr. 649**

**Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt 4 und Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hinter der Schule“; Satzungsbeschluss gemäß § 2 BauGB**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat fasst den **Feststellungsbeschluss** zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sowie den **Satzungsbeschluss** zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Hinter der Schule“ im Parallelverfahren auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

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

**Nr. 650**

**Baugebietausweisung „Heide IV“**

Der Bürgermeister begrüßt Frau Anke Martin vom Landschaftsarchitekturbüro Neidl.

Frau Martin stellt das Erschließungskonzept und mögliche Varianten einer Bebauung vor. Westlich des Weges „In der Heide“ soll ein neues Baugebiet für Wohnbebauung geschaffen werden. Frau Martin erläutert das Erschließungskonzept, geht auf mögliche Erweiterungen ein und berichtet auch über notwendige Ausgleichsmaßnahmen. Ziel sei es, heute einen Aufstellungsbeschluss für das neue Baugebiet zu schaffen. Im weiteren Planungsverlauf werde dann die Schaffung weiterer Grundlagen wie die Vermessung erforderlich. Auf der Basis der von ihr vorgestellten Entwürfe sollte der Gemeinderat Umgriff, Varianten, Straßenquerschnitt etc. diskutieren und Entscheidungen treffen.

Die von ihr vorgestellten Planungen beinhalten 31-34 Parzellen, überwiegend für Einzelhausbebauung und mit mehreren Doppelhäusern.

Die Parzellen sind zwischen 500 und 720 m<sup>2</sup> groß. Die Planungen ergänzen sich gut mit der ebenfalls auf der heutigen Sitzung stehenden Aufstellung eines Bebauungsplanes In der Heide V, der Geschosswohnungsbau und den Bau von Reihenhäusern vorsieht.

**Diskussion:**

Der Bürgermeister schlägt vor, zu prüfen, ob auf ein Regenrückhaltebecken verzichtet werden kann. Man sollte für die Baugrundstücke Zisternen vorschreiben, eine vernünftige Wegführung mit 5 m Breite plus Randstreifen planen und keine Bäume entlang der Wege vorsehen. Nach Möglichkeit sollte auf öffentliche Grünflächen verzichtet werden, zumal Sportplatz und Bewegungspark in unmittelbarer Nähe sind.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

Teilen dieser Auffassung schließt sich auch Gemeinderat Hobmaier an. Er hält es jedoch für besser, Grundstücke zunächst zu erwerben und dann erst mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Zweiter Bürgermeister Rummel gibt zu bedenken, dass der Ausbauzustand der Straße „In der Heide“ dem Verkehr nicht gewachsen sein wird und entsprechend ausgebaut werden muss.

Man sollte bei den laufenden Grundstücksverhandlungen auch Flächen für die Straßenerweiterung vorsehen.

**Ohne Beschluss: Anwesend 17**

**Nr. 651**

### **Aufstellung des Bebauungsplanes „Heide IV“; Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d. Donau beschließt die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB für das Gebiet der Grundstücke Flurnummern 787, 788, 784, 783, 839, 845, 846, 794, Teilfläche 843, Teilfläche 844, Gemarkung Saal a.d. Donau, das wie folgt umgrenzt ist.

Im Norden: Die südliche Grenze der nördlichen Teilfläche aus Flurstück 843, die südliche Grenze der Flurstücke 847/1 und 847, jeweils Gemarkung Saal a.d. Donau.

Im Süden: Die nördliche Grenze der Flurstücke 794/11, 789/0 und 788/0, jeweils Gemarkung Saal a.d. Donau.

Im Westen: Die östliche Grenze der Flurstücke 794/10, 794/9, 795, 839/2, 842/7, 842/2, jeweils Gemarkung Saal a.d. Donau.

Im Osten: Durch den Weg „In der Heide“, Flurstück 853/0, Gemarkung Saal a.d. Donau.

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Es ist beabsichtigt, das Gebiet im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festzusetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Landschaftsarchitekturbüro Manfred Neidl, Sulzbach-Rosenberg, beauftragt.

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

**Nr. 652**

### **Baugebiet Heide VI**

Das geplante Baugebiet wird durch Herrn Architekten Sebastian Kiendl vorgestellt. Geplant ist, auf dem Grundstück, FINr. 852/0, Gemarkung Saal a.d. Donau, am Eckgrundstück Lindenstraße-In der Heide eine Wohnbebauung zu erstellen. Angedacht sind drei Geschosswohnungsbauten mit ca. 25 Wohneinheiten von 45-100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Tiefgaragenstellplätzen, sowie 8 Reiheneinheiten mit je ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Tiefgaragenstellplätzen. Die vorhergesehene Bebauung ist mit E+1, bzw. E+1+D, jeweils mit Satteldach, vorgesehen.

#### **Diskussion:**

Zweiter Bürgermeister Rummel erkundigt sich, ob mit den Anliegern der Erlenstraße schon Gespräche geführt wurden und erkundigt sich wegen der geplanten Baubreite der Straße „In der Heide“, für die wohl ein Gehweg und auch ein Radweg notwendig wären. Der Bürgermeister schildert dazu, dass die Häuser an der Erlenstraße wesentlich höher als die geplante Bebauung liegen und auch von den Gärten her überwiegend nach Westen ausgerichtet sind. Der Weg „In der Heide“ soll zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden. Anteiliger Grund für die Erweiterung der Straße, so beispielsweise für einen Gehweg, soll jedoch mit in die Planungen einfließen.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

Gemeinderat Hobmaier begrüßt die vorgestellten Planungen und sieht darin eine sehr gute Ergänzung zum Bebauungsplan Heide IV. Herr Kiendl erklärt, dass sich die Familien im Alter wieder von den Wohnungen her „verkleinern“ wollen.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Prantl wegen Ausgleichsflächen stellt der Bürgermeister klar, dass Herr Kiendl diese bereitstellen muss.

Gemeinderat Puntus begrüßt das geplante Baugebiet, das gerade für junge, aber auch für ältere Leute ein ideales Wohnangebot bietet.

Auf Nachfrage von Gemeinderat Schneider wegen der Barrierefreiheit erklärt Herr Kiendl, dass dies nach der BayBO bereits für die Erdgeschosswohnungen vorgeschrieben ist. In den Obergeschossen wird Barrierefreiheit wahrscheinlich nicht verwirklicht werden können.

**Ohne Beschluss: Anwesend 17**

**Nr. 653**

**Baugebiet Heide V; Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heide V“.

Der Planentwurf wird durch das Architekturbüro Kiendl erstellt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstreckt sich über das gesamte Grundstück Flurnummer 852, Gemarkung Saal a.d.Donau. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden Ortsstraße Lindenstraße, Flurstück 837/0; im Osten Straße In der Heide Flurstück 853/0, im Süden Weg Flurstück 849/0, Gemarkung Saal a.d.Donau und im Westen Flurstücke 851, 851/1, 851/2, 851/3 jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau und Straßengrundstück 850/1 (Erlenstraße), jeweils östlicher Rand.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, das Gebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan festzusetzen. Mit dem Vorhabensträger ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan abzuschließen.

Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

**Nr. 654**

**Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 7 und Aufstellung eines Bebauungsplanes „Bahnhof Ost“; Durchführung als vorhabenbezogener Bebauungsplan**

In der Sitzung vom 18.10.2016 war mit Beschluss Nr. 616 eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt 7 und die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Bahnhof Ost“ beschlossen worden. Hintergrund ist, dass auf dem Bereich ein Supermarkt mit einer VK von 1.200 m<sup>2</sup> als Vollsortimenter errichtet werden soll.

Hierzu ist jedoch nicht ein formelles Bebauungsplanverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, sondern es ist ausreichend hier ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung, durchzuführen. Auch der Flächennutzungsplan muss nicht in einem formellen Verfahren geändert werden, sondern kann auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes redaktionell geändert werden.

Insofern kann der in der letzten Sitzung gefasste Beschluss aufgehoben werden. Die Ausführungen zum Vorhaben selbst und zum Planungsbereich haben jedoch weiterhin Gültigkeit.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

---

**Beschluss:**

Der Beschluss Nr. 616 vom 18.10.2016 wird aufgehoben, soweit die Gemeinde die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Parallelverfahren beschlossen hat.

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

**Nr. 655**

**Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „SO Bahnhof Ost“**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf folgende Flächen: FINr. 974/49, 974/65, 974/66 sowie die östliche Teilfläche des Grundstücks FINr. 974/83, beginnend auf Höhe des östlichen Endes des Grundstücks FINr. 974/84 und bis hin zur Grenze des Grundstücks 974/42.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als Bahnlinie erfasst. Durch das Eisenbahnbundesamt wurde die Fläche entwidmet. Das Gelände soll im Bebauungsplan als „SO Einzelhandel“ gem. § 4 BauNVO dargestellt werden. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf die FINr. 974/49, 974/65, 974/66 sowie die östliche Teilfläche des Grundstücks FINr. 974/83, beginnend auf Höhe des östlichen Endes des Grundstücks FINr. 974/84 und bis hin zur Grenze des Grundstücks 974/42. Der Planentwurf wird durch das Ingenieurbüro B+Z Projektbau 2 GmbH erstellt.

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

**Gemeinderat Hobmaier verlässt die Sitzung.**

**Nr. 656**

**Erstellung einer Straßenbeleuchtung in Einmuß; Straße Zum Himmelreich**

Der Bürgermeister gibt zunächst bekannt, dass die Firma Pritsch, die mit der Erstellung des Gehweges in Einmuß, Oberes Dorf, betraut ist in Verzug ist und wiederholt durch die Gemeinde angemahnt wurde.

Von Seiten des Bayernwerks liegt ein Kostenangebot für das Versetzen von zwei Straßenlampen sowie für die Aufstellung von zwei neuen Lampen vor. Der Preis hierfür beträgt 8.962,19 € brutto. Aufgrund dieses Angebots ist davon auszugehen, dass zwei weitere Lampen in diesem Bereich rund 16.000 Euro kosten werden.

Insgesamt sollen in der Straße Zum Himmelreich vier Straßenlampen aufgestellt werden. Eine Straßenlampe im Bereich Oberes Dorf soll versetzt werden.

**Beschluss:**

Der Bürgermeister wird ermächtigt, zur Aufstellung von vier Straßenlampen im Bereich Zum Himmelreich und der Versetzung einer Straßenlampe im Bereich Oberes Dorf mit dem Bayernwerk einen Vertrag zu schließen und den Auftrag zur Aufstellung bzw. zur Versetzung der Straßenlampen zu erteilen.

**Anwesend: 16 Ja: 16 Nein: 0**

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

---

**Nr. 657**

**Neugestaltung des Haupteingangs im Friedhof der Gemeinde Saal a.d. Donau, Friedhofstr.; hier: Entfernung der Birkenallee**

Am Friedhof hat bereits eine Begehung mit Herrn Nadler vom Landratsamt stattgefunden. Dieser hatte dabei 3 kaputte Birken im Eingangsbereich festgestellt. Der Friedhof ist sehr gut bewaldet. Im Bereich der Hauptachse des Friedhofs befindet sich eine Allee mit ca. 60-70 Jahre alten Birken. Hier kommt es bei Sturm immer wieder zu Astabwürfen. Der Bürgermeister schlägt vor, die gesamten Birken, beginnend vom Friedhofseingang bis zur Platzaufweitung beim Leichenhaus zu fällen. Statt der Birken soll links, zur Schaffung eines Alleecharakters, eine Hecke mit Lorbeersträuchern geschaffen werden. Auch jetzt sind schon mehrere Birken schadhaft und vor dem Leichenhaus besteht bereits eine Lücke. Durch das Entfernen der Birken wird eine schönere Sicht auf den Friedhof bzw. vom Friedhof auf den Ort gewährleistet. Der Bürgermeister berichtet, dass durch den Bauhof der Bereich bei den Altenheimgräbern umgestaltet wurde.

Die zu fällenden Birken befinden sich nicht im öffentlichen Bereich, dürfen daher laut Auskunft des Landratsamtes gefällt werden. Die Kosten für die Fällung werden sich auf ca. 7.000,- Euro belaufen. Wegen des asiatischen Laubholzbockkäfers ist eine entsprechende Entsorgung der gefällten Bäume notwendig.

Gemeinderat Dietz berichtet, dass die Birken seit langem ein Ärgernis sind und spricht sich für die Fällung aus.

Gemeinderat Puntus betont, dass es wegen der Sicherheit auf dem Friedhof erforderlich ist, die Birken zu entfernen, da diese immer wieder Äste abwerfen. Er begrüßt die Gestaltung als Lorbeerhecke.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt zur Neugestaltung des Hauptgangs am Friedhof die Entfernung der Birkenallee vom Eingang bis zum Platz vor dem Leichenhaus und die Neugestaltung mit einer Lorbeerhecke linksseitig.

**Anwesend: 16 Ja: 15 Nein: 1**

**Nr. 658**

**Zuschüsse zur Förderung der Vereinsjugendarbeit 2016**

**Gemeinderat Fahrholz verlässt die Sitzung.**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.05.2008 beschlossen, die Förderung der Jugendarbeit in den Vereinen ab 2008 in Anlehnung an die Größenordnung der Jugendförderrichtlinien mit einem Pro-Kopf-Betrag von 4,00 € vorzunehmen.

Budokan Saal e.V.	37	148,00 €
FC Bayern Fanclub D´Feckinger	15	60,00 €
FFW Mitterfecking	26	104,00 €
FFW Reißing	18	72,00 €
FFW Saal a.d. Donau	47	188,00 €
FFW Schambach	11	44,00 €
FFW Teuerting	5	20,00 €
JFG Donau-Kickers Saal e.V.	67	268,00 €
Obst- und Gartenbauverein Saal	3	12,00 €
Schloßschützen Peterfecking	25	100,00 €
Schützenverein Einmuß	9	36,00 €
Sportclub Mitterfecking	158	632,00 €
Sportverein Saal a.d. Donau e.V.	323	1.292,00 €



Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

Theaterspielkreis Saal a.d.Donau	7	28,00 €
Untersaaler Postschützen	<u>2</u>	<u>8,00 €</u>

**Summe** **753** **3.012,00 €**

**Anwesend: 15 Ja: 15 Nein: 0**

**Nr. 659**

**Zukünftiger Vergabemodus beim Verkauf von Bauplätzen durch die Gemeinde**

**Gemeinderat Fahrholz trifft wieder ein.**

Der Bürgermeister berichtet, dass die von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Bauplätze bislang, vorrangig an Gemeindebürger, unter der Auflage eines dreijährigen Bauzwangs verkauft wurden. Die Reihenfolge unter den Bewerbern wurde bisher immer im Losverfahren ermittelt. Der Bürgermeister schlägt vor, den Vergabemodus zu ändern und künftig ein Punktesystem, ähnlich wie es zuletzt der Markt Bad Abbach bei der Vergabe des Baugebiets in Peising angewendet hatte, einzuführen. Hier werden Punkte nach dem Familienstand, der Anzahl der Kinder, der Dauer der Länge des Wohnens in der Gemeinde, im Haushalt lebende Personen mit Pflegestufe oder Behinderung sowie aktuell gewähltes Ehrenamt oder Inhaber von Ehrenamtskarten, vergeben.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt, bei der Vergabe von Bauland, künftig die Vergabe nach einem Punktesystem durchzuführen. Das Punktesystem ist zunächst in den einzelnen Fraktionen abzusprechen und auszuarbeiten.

**Anwesend: 16 Ja: 16 Nein: 0**

**Nr. 660**

**Anschaffung einer Amtskette für das Amt des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister schlägt vor, für das Amt des Bürgermeisters eine Amtskette zu beschaffen. Er stellt dem Gremium anhand einer Präsentation verschiedene Modelle vor. Die Kosten für die vorgestellten Amtsketten liegen zwischen 2.700 Euro und 16.000 Euro. Der Bürgermeister betont, dass die Amtskette als Insignie bei besonderen Anlässen zu tragen wäre und die Besonderheit dieser Anlässe (Empfänge, Vertragsabschlüsse, Ehrungen, Vereidigung von Gemeinderäten bzw. weiteren Bürgermeistern, Eheschließungen u.a.) unterstreichen würde. Er betont, dass er persönlich eine Amtskette nicht benötigt, aber als Mensch mit Traditionen eine Amtskette als Zeichen der Würde und der kommunalen Selbstverwaltung ansieht. Gerne kann diese Amtskette auch erst für seinen Nachfolger beschafft werden.

Die Gemeinderäte Dietz, Fahrholz und Ludwig halten für ihre Fraktionen die Beschaffung einer Amtskette für nicht erforderlich. Gemeinderat Ludwig regt an, sich diese ggfs. spenden zu lassen. Gemeinderat Schneider spricht sich für seine Fraktion für die Beschaffung einer Amtskette aus, die dann bei besonderen Veranstaltungen getragen werden könnte.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt die Anschaffung einer Amtskette für den Bürgermeister.

**Anwesend: 16 Ja: 7 Nein: 9**

Damit gilt dieser Antrag als abgelehnt.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

---

**Nr. 661**

**Katholische Erwachsenenbildung; Vereinbarung zwischen der KEB im Landkreis Kelheim e.V. und der Gemeinde Saal a.d.Donau**

Durch die KEB werden bis zu 120 Veranstaltungen jährlich in der Gemeinde abgehalten. Bis jetzt erfolgte dadurch die Bezuschussung durch die Gemeinde an die Pfarrei Saal a.d.Donau, die die Mittel dann weiter an die KEB leitete.

Zukünftig sollen die Zuschüsse der Gemeinde direkt an die KEB im Landkreis Kelheim e.V. geleistet werden. Es ändert sich nur der Vertragspartner.

Der Bürgermeister gibt den Entwurf der Vereinbarung zwischen der KEB im Landkreis Kelheim e.V. und der Gemeinde Saal an der Donau bekannt:

Ab dem Kalenderjahr 2016 übernimmt die Katholische Erwachsenenbildung im Landkreis Kelheim e.V. von der Pfarrei Saal Christkönig Saal an der Donau die Trägerschaft für die KEB Saal. Dies ist durch Vertrag zwischen der Pfarrei Saal/Donau und der KEB im Landkreis Kelheim vom 17.02.2016 geregelt.

Der bisher für die KEB Saal von der Gemeinde Saal a.d.Donau an die Pfarrei Saal geleistete Pauschalzuschuss in Höhe von jährlich 7.500 Euro geht ab dem Kalenderjahr an die KEB im Landkreis Kelheim.

Die KEB Saal wird künftig wie bisher etwa 120 Veranstaltungen jährlich anbieten.

Die KEB im Landkreis Kelheim e.V. weist gegenüber der Gemeinde Saal a.d.Donau jährlich das entstandene Defizit aus. Dieser Berechnung werden die Einnahme aus Teilnehmergebühren und die Ausgaben für Veranstaltungen der KEB Saal (vor allem Referentenhonorare) sowie die Personalkosten für eine Verwaltungsangestellte mit wöchentlich 14 Stunden zugrunde gelegt. Bis auf Weiteres werden keine anteiligen Gemeindekosten z. B. für Büromiete veranschlagt. Sollte sich zukünftig die finanzielle Lage der KEB im Landkreis Kelheim e.V. grundlegend ändern, müsste aber eine Einbeziehung dieser Kosten neu verhandelt werden.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem vorliegenden Vertragsentwurf zu und beauftragt den ersten Bürgermeister mit dem Vertragsabschluss.

**Anwesend: 16 Ja: 16 Nein: 0**

**Nr. 662**

**Sachstandsmitteilung Interkommunales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept**

Der Bürgermeister berichtet, dass durch das beauftragte Ingenieurbüro Ferstl umfangreiche Untersuchungen und Berechnungen, v.a. im Bereich der Gemeinde Teugn und im Bereich der Gemeinde Saal a.d.Donau, hier entlang des Feckinger Baches, stattgefunden haben. Das Konzept ist laut Ingenieurbüro weitgehend fertig gestellt. Durch das Büro fand am 18.11.2016 bezüglich des Hochwasserschutzkonzepts ein abschließendes Gespräch mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut statt. Ziel war es, eine Aussage darüber zu erhalten, welche Wassermengen in Teugn und Oberfecking zurückgehalten werden müssen, damit ein schadloser Ablauf des Bachs möglich ist. Während in Teugn eine Rückhaltung am Roithbauernbächlein möglich erscheint, kann im Bereich von Ober-, Mitter- und Peterfecking der Zufluss nicht derart gebremst werden, dass keine Überflutungen auftreten. Der zu schaffende Retentionsraum beträgt in Oberfecking, alleine für den Esperbach, ca. 600.000 m<sup>3</sup>, in Mitterfecking müsste für den Feckinger Bach ebenfalls ein Volumen von ca. 600.000 m<sup>3</sup> geschaffen werden. Dies ist aus Sicht des Ingenieurbüros nicht realistisch und aufgrund der zu erwartenden Schäden unwirtschaftlich. Die Anwohner müssten sich hier durch bauliche Maßnahmen selbst schützen. Die erforderlichen HW-Koten liefert das Hochwasserschutzkonzept.

**Ohne Beschluss: Anwesend: 16**

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 22.11.2016

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

---

**Nr. 663**

**Gründung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Kelheim; Beteiligung an einer interkommunalen Wohnbau GmbH**

Die Gemeinde Saal a.d.Donau hatte sich bisher zu den Überlegungen zur Gründung einer sozialen Wohnungsbaugesellschaft interessiert gezeigt.

Die jetzigen Planungen beinhalten jetzt aber, dass die teilnehmenden Gemeinden innerhalb von 3 Jahren ein bebaubares Grundstück dem Zweckverband, bzw. der GmbH zur Verfügung stellen müssten. Die Gemeinde Saal a.d.Donau wäre hierbei nur mit 7,2 Prozent Belegungsrecht aufgeführt. Ohne das zur Verfügung stellen eines geeigneten Grundstücks würden die Kommunen nach Ablauf der 3-Jahres-Frist aus dem Zweckverband und GmbH entlassen, ohne das es zu einer Rückzahlung der geleisteten Geldbeträge bzw. Einlagen käme. Die Gemeinde verfügt zwar, entlang der Lindenstraße, über ein bebaubares Grundstück, jedoch rät der Bürgermeister aus politischen Gründen davon ab, diese für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Er berichtet weiter, dass bekanntlich hinter dem Netto-Markt derzeit Wohnraum geschaffen wird, der als Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber genutzt werden soll, jedoch ist in dem Projekt vorgesehen, dass die Wohnungen auch jederzeit als Sozialwohnungen weitergenutzt werden können. Außerdem plant die Bau- und Siedlungsgenossenschaft in der Gemeinde die Errichtung eines neuen Mehrfamilienhauses im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Hier ist die Bau- und Siedlungsgenossenschaft von der Förderung her der Gemeinde gleich gestellt.

Der Bürgermeister bezweifelt den angesprochenen Vorteil, dass durch Zweckverband bzw. GmbH einheitliche Haustypen entwickelt und so Planungskosten eingespart werden könnten. Die GmbH wird nicht so viele Häuser errichten, dass sich hier einheitliche Pläne wirklich rechnen.

Außerdem hat sich die Bau- und Siedlungsgenossenschaft auch in einem Gespräch angeboten, für den Fall, dass die Gemeinde doch selbst ein Haus im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet, sie bereit wäre, die Verwaltung zu übernehmen. Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft verwaltet bisher bereits 540 Wohnungen und hat große Erfahrungen und Kompetenzen.

Der Bürgermeister und die Verwaltung sehen diese Variante als vorteilhafter an, weil so die Fördermittel durch die Gemeinde alleine abgerufen werden könnten und die Verwaltung der Wohnungen an die Bau- und Siedlungsgenossenschaft outgesourct werden könnte.

Diese Auffassung wird auch durch das Gremium geteilt.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt der Gründung eines Zweckverbands zum sozialen Wohnungsbau zu und tritt dem Zweckverband bei. Der Gemeinderat stimmt außerdem der Gründung einer sozialen Wohnungsbau GmbH zu und tritt als Gesellschafter bei.

**Anwesend: 16 Ja: 0 Nein: 16**

Damit gilt der Beschluss als abgelehnt.

**Nr. 664**

**Verschiedenes**

- Am 24.11.2016 findet um 17.00 Uhr die Eröffnung der 2. Saaler Kunstausstellung im Saaler Rathaus im Rahmen einer Vernissage statt.
- Der Christkindlmarkt am Kirchplatz findet vom 10.12.2016-11.12.2016 statt.
- Die Dezember-Sitzung des Gemeinderats mit der anschließenden Weihnachtsfeier findet am 06.12.2016 um 18.00 Uhr statt.
- Der Bürgermeister berichtet über die Planungen zur Aufstellung von zwei W-LAN-Hotspots im Bereich des Bahnhofsgeländes und des Kirchplatzes.
- Zum asiatischen Laubholzbockkäfer findet am 13.12.2016 um 19.30 Uhr im Gasthof in der Heide eine Informationsveranstaltung statt.

**Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21**

**Sitzungstag: 22.11.2016**

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

- Der Bürgermeister berichtet, dass bei der bisherigen Ferienbetreuung in der ersten Woche 8 Kinder und in der zweiten Woche 10 Kinder teilnahmen. Die Maßnahme wurde mit insgesamt 900 Euro an die AWO bezuschusst.
- Gemeinderat Schneider spricht im Rahmen von Landwirten Dank für das gute Räumen der Gräben und Mähen aus.
- Der Bürgermeister berichtet, dass diese Woche entlang der Gemeindeverbindungsstraße von Mitterfecking nach Reißing die Bankette gerichtet werden und übernächste Woche die Bankette auf dem Gries. Insgesamt entstanden im Jahr 2016 für Grabenräumen und Bankettpflege Kosten von rund 35.000 €.

**Ohne Beschluss: Anwesend: 16**

## **B) Nichtöffentlicher Teil**

X X X