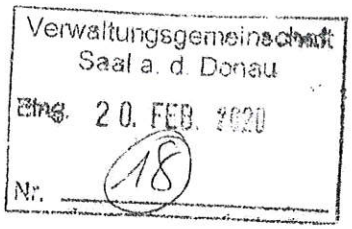


An den
Bürgermeister Herrn Nerb
Gemeinde Saal
Rathausstr. 4
93342 Saal

Mitterfecking, 19.02.2020

Widerspruch – Stellungnahme

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Handwerkerhof Mitterfecking" (gemäß § 12 BauGB) mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 8 auf den Flurstücken 168 und 168/2, jeweils Gemarkung Peterfecking; Vorstellung der Planung und Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

ich möchte hiermit meine Stellungnahme zur Ablehnung des Bebauungsplanes zum geplanten Handwerkerhof abgeben:

1.) Alternativen zum Standort in Mitterfecking Waldsiedlung

Die Gemeinde Saal ist topographisch gelegen eingegrenzt zwischen Donau und zwei Hügeln zum Süden, die sich zu den Teilgemeinden Peterfecking,

Mitterfecking und Oberfecking hin öffnen und in ein enges Tal, umgeben von einer langgezogenen Hügelkette mündet, das sich zum Ende hin wieder durch einen Hügel schließt.

Saal ist ferner zur Donau hin von der stark befahrenen B16 eingegrenzt und wird durch die Eisenbahnstrecke Regensburg – Ingolstadt, die den Ort teilt, in ein Wohn- und ein Gewerbegebiet nochmals dominiert.

Die Lage der Gemeinde zwischen den Automobilstandorten Regensburg und Ingolstadt und zudem der direkt angrenzende Hafen bescheren dieser ein ungewöhnlich rasantes und reges Gewerbe- und Industriewachstum.

Die Nachfrage nach Gewerbegrund konnte jeweils durch die angebotenen Flächen der Landwirte befriedigt werden.

Schon frühzeitig hat man deshalb durch kluge vorausschauende Planung auch Gewerbebetrieben in Ortskern Saal eine Standortverlagerung in die Gewerbeflächen zwischen Bahnstrecke und Donau zur Verfügung gestellt, um Erweiterung der Unternehmen zu ermöglichen.

Im weiteren Verlauf wurde zudem erst kürzlich eine Gewerbefläche am westlichen Rand der Gemeinde, die an den Kommunen Saal und Kelheim betriebenen Wertstoffhof angrenzt, zur Bebauung zur Verfügung gestellt.

Durch langjährige Verhandlungen mit Grundbesitzern konnte nun eine Einigung zum Erwerb einer Fläche zwischen B16 und Bahnlinie von mehr als 200.000 Quadratmeter erzielt werden, die zeitnah erschlossen für Gewerbe und Industrie zur Verfügung steht.

Saal wächst aber nicht nur überproportional hinsichtlich Gewerbeflächen, sondern ebenfalls durch ein enormes Wachstum der Wohnbautätigkeit.

Freie landwirtschaftliche Flächen in mitten eines Wohngebietes konnten nun von Seiten der Gemeinde den jeweiligen Bauwilligen zur Bebauung überlassen werden.

An dieses Wohnbaugebiet grenzt durch die Hauptzufahrtsstraße geteilt das Wohngebiet, an das Freizeitgebiet mit Fußballplatz, Stockbahnen, Motocrosstrecke, Kindergarten, Schule, Tennisgelände und Clubhaus für Tennis sowie Schützen. Sie befinden sich alle in so optimalen Lagen, dass sie sich gegenseitig nicht beeinträchtigen.

Schützen und Tennisverein wurden zudem aus einem Wohngebiet umgebetet, da sich das Gebäude der Schützen nicht mehr in einem entsprechenden baulichen Zustand befand und der angrenzende Tennisverein aus Rücksicht auf der von diesem Sport ausgehende

Lärmbelästigung schon lange mit einem Umzug beschäftigt ist. Bereits vor langer Zeit musste der Verein auf Grund von Klagen der angrenzenden Bewohner wegen des Lärmes der beim Ballspiel (Plop-plop-Geräusch) verursacht wird, für einen enormen finanziellen Aufwand, eine Lärmschutzwand hin zum Wohngebiet anbringen.

Dies belegt dass die Gemeinde Saal in der Planung und Entwicklung der Kommune eine hervorragende und weitsichtige Leistung vollbracht hat.

Ferner ist das der Beleg dafür, dass gegenseitige nicht zusammenpassende Gebiete wie Gewerbe und Wohnbau, Sport und öffentliche Gebäude, so voneinander trennt, dass den Interessen und Anliegen der Anwohnern, den Gewerbetreibenden und der Öffentlichkeit in hohen Maße entsprochen werden kann.

2.)
Die an die Kommune Saal angrenzenden Teilorte, Peter-, Mitter- und Oberfecking prägen mit der ursprünglichen Naturlandschaft das Feckinger Tal.

Dieses wird von der KEH 10 mittig längsdurchschnitten geteilt und durch den mäandernden kleinen Feckinger Bach parallel dazu verlaufend, in eine idyllische Landschaft mit Wiesen und kleinen Ortschaften verwandelt.

Das Naturschutzgebiet Sippenauer-Moor, das am südöstlichen Teil des Tales angrenzt, speist den Feckinger-Bach und ist mitbestimmend für den einmaligen und einzigartigen Naturcharakter dieser Gegend.

Ferner umrahmen bewaldete Hügel beidseitig das Tal, was maßgeblich und einzigartig zur Wohnqualität und Idylle beiträgt.

Die Ortschaft Mitterfecking, an der südlichen Seite des Tales und der Straße gelegen, teilt sich in einen talansässigen ursprünglichen und landwirtschaftlich geprägten Ort, der sich im Laufe der Zeit durch ein Wohngebiet direkt angrenzend zu der Ortschaft Oberfecking hin, auf einer Anhöhe liegend, entwickelt hat.

Die Tallage wird durch Gebäude der Landwirte, Feuerwehrgebäude, einer Gastwirtschaft und einem kleinen Familienbetrieb der eine Schlosserwerkstatt betreibt, bestimmt.

Eine Kfz-Werkstätte, direkt gegenüber dieses Betriebes, die sich an der Zufahrt von der Dorfstraße zum Wohngebiet, Kindergarten, Schule und Sportplatz hin in einem landwirtschaftlichen Gebäude im ersten Stock, der Hügellage

geschuldet, hin zum Wohngebiet befindet, wird vom Pächter mit 2 Mitarbeiter und einer Bürokraft betrieben.

Der Kfz-betrieb fügt sich in das Dorfgebiet unauffällig ein, da dieser im oberen Bereich einer landwirtschaftlichen Scheune betrieben wird und die Abstellfläche für die Kundenfahrzeuge unbedeutend gering und auch völlig ausreichend für dessen Geschäftsumfang ist.

Die Waldsiedlung ebenfalls zum Ort Mitterfecking gehörend, erstreckt sich ca einen Kilometer lang, am nördlichen Teil der Straße, an einem sanft ansteigenden Hügel und wird durch ein Waldgebiet auf der Höhenlage begrenzt.

Die Waldsiedlung besteht aus 4 Reihen Wohnhäusern mit Garten entlang der KEH 10 nach Saal. Sie wird von zwei Einfahrten befahren, zu einem aus Richtung Dorf und zum anderen aus Richtung Saal kommend.
Die ursprüngliche Dorfstraße läuft entlang der Siedlung und endet jeweils in die KEH10.

Zwischen diesen beiden Straßen und der Siedlung befindet sich ein Reststreifen Ackerland und Wiese, was im Flächennutzungsplan bisher als **gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Fläche** dargestellt ist.

Genau zwischen den beiden Straßen, liegt in einer Größenordnung von ca 0,79 ha, von der Einfahrt von Saal in die Waldsiedlung ausgehend, die oben beschrieben ortsgestaltende, landwirtschaftliche Fläche, die zu einem Gewerbegebiet ausgewiesen wurde.

Zitat aus Sitzungsprotokoll Gemeinderat v. 13.11.2018
„sind Gewerbetreibende an die Gemeinde Saal herangetreten mit dem Wunsch, in Mitterfecking ein kleines Gewerbegebiet auszuweisen, in dem sie sich an ihrem Heimatort ansiedeln können".
Zitatende

Im folgenden Gemeinderatsbeschluss wurde bereits darauf warnend hingewiesen, dass die Ansiedlung für den Kfz Betrieb problematisch sei und von verschieden Faktoren abhängig ist, die einer Einzelfallprüfung bedürfen, wie Schallschutzgutachten und Prüfung von Lärm- und Geruchsbelästigung. Ferner erfolgten verschiedene Hinweise die ebenso einer genaueren Einzelfallprüfung bedürften.

Es wurden auch von Seiten des Gemeinderates verschiedene Meinungen geäußert z.B. Befragung und Zustimmung der Anwohner einzuholen.

Gemeinderat Ruß erinnert in dem Protokoll an den Widerstand bzgl eines Bauantrages eines Heizungsbauers, der dann auch letztendlich nicht verwirklicht wurde.

Schon hier wurde vom selben Gemeinderat bereits die Prüfung eines Alternativstandortes zur Sprache gebracht.

Im selben Sitzungsprotokoll erklärt Bürgermeister Nerb

Zitat " wenn erkennbar sei, dass eine deutliche Störung der Anwohner entstehe, auch er gegen eine Bebauung wäre. Bei der geplanten Ansiedlung ist davon nicht auszugehen."
Zitatende

Ohne einzelne kritische Stimmen hier weiter zu zitieren wurde in zahlreichen Redebeiträgen auf die Schwierigkeiten aufmerksam gemacht, aber auch Zustimmung zu dem Baugesuch bekundet.

Am 21.02.2019 wurde dann in der Gemeinderatssitzung darauf hingewiesen, dass beschlossen wurde, in öffentlicher Sitzung am 18.12.2018 den Bebauungsplanes „ Handwerkerhof Mitterfecking" aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 8 zu ändern.

Nach Abschluss des Verfahrens und im Zeitfenster für das Einspruchsverfahren wurden von Seiten der Bewohner der Waldsiedlung zahlreiche Einsprüche gg. den Bebauungsplan eingelegt.

Im Sitzungsprotokoll v. 07.05.2019 wurde darauf auf die einzelnen Stellungsnahmen der Bewohner der Waldsiedlung eingegangen.

Es wurde darauf verwiesen, dass für die Themenbereiche

-Lärm- und Immissionsschutz und
-Artenschutz

durch entsprechende gutachterliche Bearbeitung eine fundierte Abwägungsbasis geschaffen werden.

Insbesondere die angesprochenen Themen:

-Trennungsgrundsatz
-Alternativprüfung
-Zusammensetzung des Abstimmungsgremiums

bedürfen aus der Sicht des Planungsbüros die Behandlung eines Juristen mit entsprechender fachlicher Ausrichtung.

Darauf erklärte der Baubewerber Schmid sich fachlichen Rat einer Kanzlei einzuholen. Die Kosten trägt er persönlich.

Am 14.01.2020 beinhaltet das Protokoll Nr. 1303

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Handwerkerhof Mitterfecking" ff.

Es wird, da die ursprüngliche Planung scheinbar an den Einsprüchen gescheitert ist, einfach durch eine Umplanung in ein vorhabenbezogenes Vorhaben neu geplant und somit die begründeten Einsprüche der Bewohner ad absurdum geführt, da durch die Umplanung scheinbar verschiedene Vorschriften gelockert oder gänzlich entfallen.
Was im selben Protokoll noch zur Sprache gebracht worden ist, führt dieses Prozedere der Umplanung noch mehr in ein eigenartiges Licht, da auf die Frage des Gemeinderates Kasper ob die Nutzung durch den Gemeinderat geändert werden kann, Frau Martin erklärt

Zitat
„ dies läge jedoch nicht in der Hand des Vorhabenträgers. Eine Änderung des Bebauungsplanes würde wieder durch das Gremium entschieden".
Zitatende

Mit anderen Worten,
es wird jeweils so entschieden, wie es eine rechtlich saubere Genehmigung erfordert und später falls notwendig und wie von Bauwerber gewünscht, wiederum in erforderlicher Weise umgeplant werden kann.

Einer zukunftsweisenden und den Bewohnern der Waldsiedlung als sichere und endgültige angetragene Planung wurde hier deutlich widersprochen.

Im Zuge der Umplanung in einen vorhabenbezogen Bebauungsplan wurde die Fläche zwischen KEH 10 zur Waldsiedlung, die als gliedernde, **abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Fläche** beschrieben ist, in „**Gewerbegebiet**" um geplant.

In allen Gemeinderatssitzungen zu diesem Thema wurde von Seiten des Gemeinderates angemahnt nach Alternativen zum Handwerkerhof Mitterfecking zu suchen, jedoch beharrlich von Seiten des Bürgermeisters und verschiedenen Gemeinderäten mit nicht nachvollziehbaren Argumenten abgewiegelt.

Es wurde von Seiten des Bürgermeisters stets ins Feld geführt, dass die Bauwerber unbedingt in ihrem Heimatort und genau an der Waldsiedlung ihr

Bauvorbauen verwirklichen wollen und deshalb alle Alternativen entweder wegen zu hoher Grundstückskosten oder der Örtlichkeit wegen, ablehnten.

Hierzu ist festzustellen

-Der Bauwerber Kfz-Werkstatt ist in Saal wohnhaft und betreibt den Betrieb mit zwei Gesellen und einer Bürokraft in Mitterfecking. Geschätzte Fläche ca 500-600qm
Seine Kunden setzen sich aus den Orten Mitterfecking, Ober und Peterfecking sowie Saal und der weiteren Umgebung – den Autonummern nach zu schließen, zusammen.
Bei der geplanten Erweiterung des Betriebes können die Kunden nicht mehr nur aus und diesen Orten stammen, um den Betrieb auszulasten.
Das Argument Wohnort dürfte somit absolut nicht zutreffend sein.

-Der Bauwerber Fliesenbetrieb wohnt in Mitterfecking und betreibt in Saal seinen Betrieb. Geschätzte Fläche ca 250-300qm
Die Kunden dieses Betriebes stammen zum überwiegenden Teil aus Gewerbe und Bauträgern, die von Regensburg bis Ingolstadt stammen.
Das Argument Wohnort dürfte somit ebenfalls nicht zutreffend sein.

Als Alternativvorschlag zum Gewerbegebiet Waldsiedlung wurde das am 3.12.2019 geplante und beschlossene Wohnbaugebiet *Bodenfeld* in Mitterfecking, mit der Bitte um Umwidmung in ein Mischgebiet, von Seiten verschiedener Gemeinderäte vorgeschlagen.
Was durchaus möglich wäre, da das Wohngebiet nahe an einer Feldscheune grenzt, an der dann anschließend das Gewerbegebiet ohne Beeinträchtigung der Anwohner zu verwirklichen ist.

Der Bürgermeister ist zu dieser **Alternative** angesprochen worden und antwortet in einem Zeitungsinterview

Zitat
„ Ich bin mir sicher, dass die Grundstückseigentümer des „Bodenfeld" bei einem beabsichtigten Gewerbegebiet nicht verkaufen. Weil sie nur die Hälfte des Grundstückspreises bekommen wie sie für ein Wohngebiet bekommen würden. Er hat mit den Eigentümer des „Bodenfeld" bereits gesprochen wie er sagt und das Gewerbegebiet in Saal dauert noch zwei bis drei Jahre.
" Zitatende

Wenn ca 0,5 ha Naturfläche für das Gewerbegebiet an der Waldsiedlung billiger sind als eine für beide Betriebsgrößen notwendige Fläche von ca 1500 am Bodenfeld, dann ist das Argument der Ablehnung nicht nachvollziehbar,

da die Erwerbskosten für die jeweilige Fläche von den beiden Gewerbegebieten in etwa, von der Höhe her, identisch sein werden.

Die beiden Bauwerber erwerben eine Fläche für den Kfz Betrieb an der Waldsiedlung von 2.560qm bisherige Betriebsfläche ca 500-600qm der Fliesenlegerbetrieb eine Fläche an der Waldsiedlung von 2.470 qm bisherige Betriebsfläche ca 250-300 qm.

Beides ist nicht zu der bisherigen Betriebsgröße passend und würde trotzdem weniger kosten als für eine zu ihrem Betrieb passende Fläche am „Bodenfeld" ist ihre Aussage die vom Bürgermeister vertreten wird und deshalb eine Alternative dazu ablehnt.

In dem einen Fall würden 5.000qm Natur und Lebensraum von Fauna und Flora immens beeinträchtigt und zerstört und im anderen Fall spielt die imaginäre Kaufpreishöhe eine Rolle.
Die Kaufpreise für beide Flächen sind nicht bekannt.

Bei der Umwidmung des Handwerkerhofes wurden Öffnungszeiten in einem Maße geändert, dass man von Willkür sprechen muss.
Waren bisher die Öffnungszeiten von Montag bis Freitag 8.00- 17.00 Uhr kommuniziert,
erscheinen plötzlich Öffnungszeiten von Montag bis Samstag 7.00-16.00 Uhr für den Fliesenbetrieb und 7.00-13.00 Uhr für den Kfz-Betrieb.

Wenn die Zeiten des Besuches um die zu verkaufenden Fahrzeuge zu besichtigen, hinzuzurechnen sind, so ergibt sich eine Kunden- und Besucherfrequenz des Handwerkerhofes an **7 Tage**n und ist nicht nur an der Öffnungszeiten orientiert, da das Gelände nicht abgesperrt werden darf.

Solch eine Regelung von Öffnungszeiten eines Gewerbegebietes vor einer Wohnsiedlung ist abenteuerhaft zu nennen.
Das spricht in jeglicher Weise für eine Ablehnung des gesamten Bauvorhabens.

Das Feckinger Tal ist ein für alle Einwohner von Saal und den Feckinger Gemeinden beliebter Rad- und Spazierweg. Zudem führt der Radweg von Kelheim kommend über Saal bis nach Langquaid und wird in den Sommermonaten sehr intensiv frequentiert.

Die Kinder den Feckinger Gemeinde fahren darauf regelmäßig zum Schwimmbad in Saal und für die Fußgänger und Sportler ist er ein nicht mehr wegzudenkender Platz der Erholung in einer der schönsten Naturlagen der Gegend.

Ferner wird dieser Radweg ganzjährig von Berufspendlern, die mit dem Rad zu ihrer Arbeitsstätte unterwegs sind, befahren.

Dieses Gewerbegebiet an der Waldsiedlung zerstört in seiner Dominanz nicht nur den Wohncharakter der Waldsiedlung, sondern ebenso die des gesamten Feckinger Tales.

Mit einer Länge von 77 Meter, optisch wahrgenommen wie mindestens 100 Meter, vermitteln diese bis zu 4-5 Meter hohen Hallen den Straßenverlauf zu einem hässlichen Schlauchgebilde und zerstören das Wohnbild des Ortes vollends.
Von der Straße her gesehen sieht es noch hässlicher aus.
Ein 77 Meter langer und 9 Meter hohe Hallenkomplex, mit einer1334qm großen Photovoltaikanlage wird den Anwohner als ortsbildtypisch angetragen.
Das Feckinger Tal verliert seinen Naturcharakter, der bisher geprägt war von zwei Ortschaften umgeben von bewaldeten Hängen und den Auwiesen mit dem Feckingerbach, der idyllischen Ortsansicht von Peterfecking, wo sich die Häuser mittig an die erhöhte kleinen Kirche anschmiegen und das Ganze wird geopfert für ein paar Euro erdachter und behaupteter Ersparnis beim Grunderwerb durch die Bauwerber und gefördert durch den Bürgermeister.

In Saal wird eine vorbildliche Kommunalpolitik betrieben mit jeglicher erforderlichen Rücksicht auf die Einwohner und den Gewerbetreibenden, dem öffentlichen Leben ebenso wie allen Interessen wie Sport und Freizeit.
Im Feckinger Tal und an der Waldsiedlung wird Machtpolitik betrieben die aus der heutigen Zeit gefallen ist.
Mensch und Natur stehen heute in einem anderen Licht, gerade in einer Welt die kurz vor dem CO2 Kollaps steht und dringend nach Lösungen sucht.
Bei dem Termin „Runder Tisch" zwischen Bürgermeister- Gemeinderat- Verwaltung Bauwerber und Anwohner haben gefordert und angemahnt sich um Alternativen umzusehen,

Mitgliedern des Gemeinderates
Der Landtagsabgeordnete Dr. Faltermeier
die Anwohner der Waldsiedlung Mitterfecking
Verein „Bürgerinitiative gegen ein Gewerbegebiet
in der Waldsiedlung Mitterfecking e.V."
unter anderem wurde dies gefordert vom
und stets hingewiesen wurde auf das
Koalitionspapier CSU und Freie Wähler
zum Thema Flächenverbrauch

Petitionsausschuss des Bayerischen Landtages

- Einwände gegen geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes in der Waldsiedlung Mitterfecking, Gemeinde Saal
25-4160.NB-2-26 -Bau-

Vorsitz:	Stephanie Schuhknecht (GRÜNE)
Berichterstattung:	Uli Henkel (AfD)
Mitberichterstattung:	Dr. Petra Loibl (CSU)

Abg. Uli Henkel (AfD) verweist auf die Beteiligung von insgesamt 37 Petenten an der vorliegenden Eingabe, von denen 14 anwesend seien. Sie richteten sich gegen die geplante Ausweisung eines Grundstücks der Gemarkung Peterfecking als Gewerbegebiet. Das Grundstück sei von zwei Gewerbebetrieben der Ortschaft als geeigneter Standort für eine künftige Verlagerung und Vergrößerung identifiziert worden. Auf Ersuchen der beiden Betriebe sei ein Planungsbüro mit der Prüfung des Standorts beauftragt worden. Daraufhin habe die Gemeinde eine Änderung des Flächennutzungsplans dieses Areals, das nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen sei, beschlossen und ein Bauleitplanverfahren eingeleitet.

Die Petenten argumentierten gegen die Pläne der Gemeinde, dass es bereits ausgewiesene Gewerbeflächen gebe, die ausreichend vorhanden und geeignet seien. Dort solle gebaut werden, um dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken. Außerdem sei der Abstand zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der vorhandenen Wohnbebauung so gering, dass für die Anwohner Belastungen durch Lärm und Abgase entstehen könnten. Durch das höhere Verkehrsaufkommen auf der schon vorhandenen Straße zum neuen Gewerbegebiet drohe Radfahrern und Fußgängern, darunter auch Kindern, größere Gefahr. Ferner beeinträchtige das Gebiet dort, wo es nun im Flächennutzungsplan ausgewiesen sei, nachhaltig die schützenswerte Landschaft. Schließlich befürchteten die Petenten Wertminderungen ihrer Immobilien.

Die Gemeinde widerspreche den Petenten bezüglich der Verfügbarkeit alternativer geeigneter Gewerbegebiete. Zwar stehe tatsächlich ein anderes Gewerbegebiet mit dem Namen "Donaustraße/Auf dem Gries" mit einer Fläche von über 50.000 m² zur Verfügung. Allerdings liege für dieses Gewerbegebiet noch kein Bebauungsplan vor. Dieser müsse erst aufgestellt werden. Darüber hinaus weise die Gemeinde die Kritik der Pe-

tenten hinsichtlich des Abstands zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem künftigen Gewerbegebiet zurück. Sachverständige hätten festgestellt, dass 60 db am Tag und 45 db bei Nacht nicht zu Einschränkungen führen sollten.

Zwar oblägen die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen grundsätzlich der Gemeinde. Auch könne sich der Landtag weder in das hohe Gut der kommunalen Planungshoheit einmischen noch beurteilen, ob durch ein Gewerbegebiet eventuell Eigentum im Wert gemindert werde oder Grundstückspreise sänken. Dennoch ergebe sich die Frage, warum ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen und dort eine Flächennutzungsplanänderung erstellt werde und nicht ein Bebauungsplan für ein schon vorhandenes Gebiet erarbeitet werde.

Da der Landtag nicht in die kommunale Selbstverwaltung einzugreifen habe, sei die Eingabe an und für sich aufgrund der Stellungnahme der Staatsregierung für erledigt zu erklären. Die Gemeinde solle aber dazu gebracht werden, über eine Nutzung des bereits bestehenden Gewerbegebiets nachzudenken. Die Argumentation, dafür liege kein Baurecht vor, sei nicht nachvollziehbar. Daher stimme er, Henkel, für die zusätzliche Übersendung eines Protokollauszugs an die Petenten.

Abg. Dr. Petra Loibl (CSU) schließt sich den Ausführungen und dem Votum des Herrn Abg. Henkel an.

Abg. Alexandra Hiersemann (SPD) legt dar, wesentliche Fragen wie die Frage der Geräuschkontingentierung und der Verkehrslärmberechnung seien noch offen und müssten in den Abwägungsprozess der Gemeinde einbezogen werden. Die Gemeinde könne zwar nicht beeinflusst, aber in die Pflicht genommen werden, diese Abwägung auf rechtlich korrekte Art und Weise durchzuführen und Argumente der Petenten umfassend miteinzubeziehen. Die Petenten sollten darüber hinaus von der Möglichkeit erfahren, Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Gemeinde einzulegen, sobald diese endgültig gefasst seien.

Vorsitzende Stephanie Schuhknecht (GRÜNE) fragt bei Frau RRin Varga nach, ob es möglich sei, innerhalb der Frist von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Rechtsmittel einzulegen.

RRin Henriette Varga (Wohnen, Bau und Verkehr) bestätigt dies und möchte klarstellen, die Flächen "Auf dem Gries" seien zwar im Flächennutzungsplan tatsächlich als Gewerbegebiet ausgewiesen, gehörten aber nicht der Gemeinde. Sollte ein Bebauungsplan aufgestellt werden, sei nicht garantiert, dass die Betriebe, die sich dort ansiedeln wollten, dies auch dürften. Voraussetzung dafür sei das Einverständnis des Eigentümers. Aus diesem Grund habe die Gemeinde andere Flächen für das neue Gewerbegebiet ausgewählt.

Petent [redacted] stellt sich als Vorsitzender der Bürgerinitiative gegen das geplante Gewerbegebiet vor. Konkret gehe es um zwei Hallen von jeweils 35 m Länge, die von zwei Unternehmen unmittelbar vor einer seit 80 Jahren bestehenden Wohnsiedlung errichtet würden. Die Siedlung liege in einem Waldgebiet mit schönem Blick auf einen Bachlauf. Nun werde eine Bebauung auf der Fläche zwischen Siedlung und Bach geplant. Um dies zu verhindern, sei eine Bürgerinitiative mit über hundert Mitgliedern aus der Siedlung gegründet worden. Die Mitglieder seien sich einig, dass die Umsetzung des Plans für alle Anwohner eine Katastrophe wäre, zumal diese Betriebe auch anders platziert werden könnten.

Vorsitzende Stephanie Schuhknecht (GRÜNE) stellt die Übereinstimmung der abgegebenen Voten fest. Wie dargestellt, sei es nicht möglich, in die kommunale Planungshoheit einzugreifen. Obwohl davon auszugehen sei, dass die Gemeinde alle Bedenken in ihre Abwägung miteinbeziehen werde, bleibe den Petenten im Falle des Inkrafttretens eines ungünstigen Beschlusses noch der Weg über die Klage.

Abg. Uli Henkel (AfD) gibt an, er halte die dargestellte Eigentumslage im Gewerbegebiet "Auf dem Gries" nicht für einen Hinderungsgrund, die Flächen als solche zu nutzen. Die Eigentümer seien sicherlich an einem Verkauf interessiert, und die Gewerbetreibenden müssten sich eben darum kümmern, das Gebiet käuflich zu erwerben.

Die Petenten erhielten mit dem Protokoll Unterstützung für ihr Anliegen gegenüber der Gemeinde. Sie hätten dann immer noch die aufgezeigte Möglichkeit einer Normenkontrollklage.

Beschluss:

Die Eingabe wird aufgrund der Stellungnahme der Staatsregierung für erledigt erklärt.

Den Petenten sind die Stellungnahme der Staatsregierung und ein Protokollauszug zu übersenden.

(einstimmig)

Ich widerspreche deshalb der Genehmigung des Bebauungsplanes und fordere den Bürgermeister und Gemeinderat auf, meinem Antrag zu entsprechen.

2.) Gemeinderat Puntus

Bei der Abstimmung über die Aufstellung des Bebauungsplanes bezüglich Handwerkerhof in der Waldsiedlung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.12.2018 mit 11:10 Stimmen für die Annahme des Antrages gestimmt.

Ferner war er laut Protokoll anwesend bei der Abstimmung
bei der Gemeinderatssitzung v. 5.11.2019 anlässlich der
Aufhebung der ursprünglichen Aufstellungsbeschlüsse zum Bebauungsplan „Handwerkerhof Mitterfecking" und zur parallelen Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 8 und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" gemäß §12 BauGB auf den Flurnummern 168 und 168/2, jeweils Gemarkung

Peterfecking mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Saal a.d.Donau durch Deckblatt Nr. 8

Bei der Abstimmung hat auch der Gemeinderat Robert Puntus für die Weiterführung der Planung gestimmt.
Herr Puntus ist nach meiner Meinung als Leiter des Bauhofes nach der Bayrischen Gemeindeordnung kein rechtmäßiger Gemeinderat.
Dies wurde dem Bürgermeister und Gemeinderat in Schreiben vom 3.01.2019 und 10.01.2019 mitgeteilt und von der Rechtsaufsicht des Landratsamtes jeweils den Verfassern des Schreibens beantwortet.

Ich bin nach wie vor der Ansicht, dass Herr Puntus nicht an dieser Abstimmung des Gemeinderates über den Bebauungsplan teilnehmen durfte, da er der Leiter des Bauhofes war und ist, zumal die Abstimmung durch seine Stimme 11:10 zugunsten dieses Antrages ausschlaggebend war.
Desgleichen in der Gemeinderatssitzung am 5.11.2019
Da ich nach wie vor die Meinung vertrete, dass der Handwerkerhof nicht an unsere Wohnsiedlung gebaut werden darf und ich dies mit den Mitgliedern des zur Eintragung ins Vereinsregister gebrachten Vereins „Bürgerinitiative gegen ein Gewerbegebiet in der Waldsiedlung Mitterfecking" teile, lehnen wir das Bauvorhaben in Gänze ab und widersprechen dem Bebauungsplan.

Ferner möchte ich darauf hinweisen, dass bei der Erteilung einer Genehmigung durch den Gemeinderat für das Bauvorhaben der Bauwerber zu prüfen ist, ob im Falle einer gerichtlichen Klärung, bei der mein Standpunkt bestätigt werden sollte und die Investitionen bereits fortgeschritten oder vollendet sind, Schadenersatzansprüche in nicht unbeträchtlicher Höhe zu klären wären. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass es bei einer Rückabwicklung der Baufläche zu Schadenersatzansprüchen von Prozessparteien wie Banken, Investoren und Baufirmen, sowie Bürgermeister und Gemeinderäte kommen wird.

Bei den Investitionsvorhaben in Millionenhöhe und den dann folgenden Schadenersatzprozessen wäre auch eine Haftung des Bürgermeisters und der Ratsmitglieder zu prüfen, die ja aus ihrem Amt heraus über sämtliche dienstlichen Obliegenheiten in der Sache Puntus im Bilde waren.

Mir liegt keine Kenntnis vor, welche Tatsachen in das Scheiben i.S. Puntus an die Rechtsaufsicht von Seiten der Gemeinde Saal eingeflossen sind. Auch liegt mir keine Kenntnis vor, ob der Gemeinderat in die Abfassung des Schreibens involviert und über den Inhalt des Schreibens von Seiten des Bürgermeisters an die Rechtsaufsicht informiert war.

Sollte ein Mitwirken oder Wissen dieses Personenkreises, Bürgermeister und Gemeinderat, am Schreiben vorliegen, wäre mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit die Entscheidung zur Abstimmung z.G. des Baugebietes

Handwerkerhof Mitterfecking in der Gemeinderatssitzung nicht mehr als gutgläubig, sondern dann evtl als grob fahrlässig und somit haftbar zu bewerten.

Ich zitiere:

Rechtsgrundlage
Gemeinderatsmitglieder und Kreisräte sind zwar Beamte im haftungsrechtlichen, nicht aber im statusrechtlichen Sinn der Beamtengesetze. Die beamtenrechtlichen Rückgriffsvorschriften sind deshalb weder direkt noch entsprechend anwendbar. Rückgriffsansprüche können daher nur auf der Grundlage von speziellen gemeinderechtlichen Vorschriften geltend gemacht werden. Fehlen derartige kommunalrechtliche Vorschriften ganz oder erfassen sie selbständige Einzelhandlungen von Mitgliedern nicht, ist die Innenhaftung ausgeschlossen (Brüning, Rdn. 133; a. A. Hüttenbrink, DVBl 1981, 989, 991, der das Rechtsverhältnis des einzelnen Mitglieds zur Körperschaft als öffentlich-rechtliches Schuldverhältnis versteht, mit der Folge der Haftung entsprechend § 280 BGB).

In NRW ist Haftungsgrundlage § 43 Abs. 4 NRWGO. In Bayern bestimmt Art. 20 Abs. 4 Satz 2 BayGO, dass sich die Haftung gegenüber der Gemeinde nach den für den ersten Bürgermeister geltenden Vorschriften und damit nach Art. 49 BayKWBG (Gesetz über kommunale Wahlbeamte) bestimmt und nur eintritt, wenn Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last liegt. Die Vorschrift ist jedoch im Zusammenhang mit Art. 51 Abs. 2 BayGO (Gleich lautende Vorschrift in Art. 45 Abs. 2 BayLKrO) zu sehen. Danach besteht eine Haftungsfreistellung des Mitglieds für sein Abstimmungsverhalten, soweit der Schaden auf dem Abstimmungsverhalten beruht und keine vorsätzliche Pflichtverletzung vorliegt. Es ist jedoch umstritten, ob Art. 51 Abs. 2 BayGO auf den Rückgriffsanspruch im Innenverhältnis anwendbar ist (zweifelnd Widtmann/Grasser, Art. 20 BayGO, Rdn. 12; BayVGH BayVBl. 1986, 726; dafür Hillermeier, S. 166; Brüning, Rdn. 140; v. Klitzing, BayBgm. 1986, 60). Sicherheitshalber sollten Gemeinderatsmitglieder daher unterstellen, dass sie auch bei grober Fahrlässigkeit in Regress genommen werden könnten.

Voraussetzung ist stets ein rechtswidriger Beschluss. Umstritten ist die Frage des Nichtbeschlusses (s. Müller, NVwZ 2018, 1829 ff.). Nach zutreffender Auffassung vermag auch das Nichtfassen eines Beschlusses eine Haftung auszulösen, da das Hintertreiben eines schadenverhindernden Beschlusses dem Fassen eines schadensbegründenden Beschlusses gleichsteht.

Schaden

Der Schaden umfasst alle Einbußen, die die Gemeinde erleidet. Bei der rechtswidrigen Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens sind das beispielsweise der Schadensersatz, den die Gemeinde an den Bauwilligen zahlen muss, sowie die Verfahrenskosten des Rechsstreits (VG Minden, Beschl. v. 26.5.2008, Az. 3 L 231/08)
Kausalität
Dem einzelnen Mitglied ist ein rechtswidriger Beschluss eines Kollegialorgans dann zuzurechnen, wenn er diesem zugestimmt hat (Ja-Stimme). Auf die Mehrheitsverhältnisse bei der Beschlussfassung kommt es nicht an, da nach den Grundsätzen der kumulativen Kausalität Ursächlichkeit auch dann besteht, wenn mehrere, unabhängig voneinander vorgenommene Handlungen den Erfolg erst durch ihr Zusammentreffen herbeigeführt haben (BGHSt 37, 106).

Bei Stimmenthaltung, Fernbleiben von der Sitzung oder bloßer Nichtverhinderung der Beschlussfassung ist eine Kausalität erst dann zu bejahen, wenn der konkrete Beschluss bei pflichtgemäßem Abstimmungsverhalten der betreffenden Mitglieder nicht zustande gekommen wäre. Dafür muss nachgewiesen werden, dass der rechtswidrige Beschluss bei pflichtgemäßer Teilnahme des betreffenden Mitglieds an der Beratung und Abstimmung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht gefasst worden wäre.

Verschulden
Ein Rückgriff kommt schließlich nur bei Vorsatz und, sofern man der Auffassung folgt, dass Art. 20 BayGO durch Art. 51 BayGO nicht verdrängt wird, bei grober Fahrlässigkeit in Betracht.

Für vorsätzliches Handeln genügt bereits ein Eventualvorsatz, der insbesondere dann vorliegt, wenn trotz Warnung der Verwaltung vor der (tatsächlichen) Rechtswidrigkeit der Entscheidung ein entsprechender Beschluss gefasst wird und hierfür sachfremde Erwägungen oder der bewusste Verzicht auf eigene Überlegungen maßgeblich gewesen sind.

Grobe Fahrlässigkeit im Sinne von Art. 20 BayGO liegt dagegen vor, wenn das Abstimmungsverhalten auf rechtlich nicht einmal auch nur gerade noch vertretbaren und nicht einmal im Ansatz nachvollziehbaren Gründen beruht (Mader, BayVBl. 1999, 168, 175).

Ich widerspreche dem Bebauungsplan und fordere den Bürgermeister und Gemeinderat auf, meinem Antrag zu stattzugeben.

4.) Besitzstandswahrung der Bewohner Waldsiedlung

Die von den Bauwerbern vorgebrachten Verwendungen ihrer Investition, bzgl einer Autoreparaturwerkstatt mit Waschplatz und eines Autohandels, sowie einen Fliesenlegebetrieb halten wir für einen temporären Ansatz für eine Genehmigung durch den Gemeinderat.
Da der Handwerkerhof in seiner Existenz zwar derzeit an die jetzigen Betreiber gebunden ist, kann heute nicht vorausgesagt werden, was ein neuerlichen Antrag der Gewerbetreibenden an den Gemeinderat hier in Jahren oder Jahrzenten neu beschlossen und betrieben wird.

Ein Autohandel mit Gebrauchtautos, ein Schrottplatz oder ein Lagerpatz für sonstige Problemeinlagerungen (siehe Saal Gewerbegebiet), die dem Zustand eines in die Jahre gekommenen Gebäudes und Platzes entsprächen, sind vorstellbar. Ebenso sind Begleiterscheinungen von „Interessenten" an diesen Gütern oder Baulichkeiten denkbar, die keineswegs zu unserer beschaulichen Wohnsiedlung gehören.

Wir befürchten einen immensen Wertverlust unserer Immobilien, der auch nicht mit einem noch so wohlwollenden Verständnis für die Bauwerber vereinbar ist.

Ein Wertverlust bei einem Gebäudebestand von 80 Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem gering angenommenen derzeitigen Wert von 20 Mio Euro beträgt bei einer Minderung von nur 10% aktuell 2 Mio Euro.

Die Befürworter des Handwerkerhofes im Gemeinderat müssen sich der Verantwortung stellen und den Hauseigentümern erklären, wieso die Interessen von zwei Baubewerbern über die der 80 Hauseigentümer zu stellen sind und diesen enormen Wertverlust ihrer Heimat für jeden Einzelnen rechnerisch wenigstens i.H.v. 25.000 Euro rechtfertigen.

Der Bestandschutz ist einer der Grundpfeiler unserer Verfassung und somit ein Grundrecht eines jeden Bürgers.

Das Gewerbegebiet in Saal steht diesen Investoren zeitnah zur Verfügung ebenso eine Fläche im Bereich Mitterfecking Bodenfeld und es gibt kein vernünftiges Argument, diese Investmentvorhaben ausschließlich in Mitterfecking Waldsiedlung und nicht in den dortigen im Gewerbegebiet zu realisieren.

Ich widerspreche der Genehmigung des Bebauungsplanes und fordere den Bürgermeister und Gemeinderat auf, meinem Antrag zu entsprechen.

5.) Zufahrt Richtung Saal zur Waldsiedlung
a.)

Die Einfahrt aus Richtung Saal in die Waldsiedlung erfolgt über eine Abbiegespur. Die Einfahrt ist geteilt durch einen Haltestreifen der den Haltepunkt für die Rechts- und Linksabbieger zur KEH 10 darstellt.
Die Einfahrt selber stellt sich als Trompetenhals dar, der weit geöffnet zu der KEH 10, sich dann in Richtung Waldsiedlung bis auf das Niveau der Straßenbreite der Saaler Straße innerhalt einiger Meter verengt.
Bei dem Abbiegemanöver bewegt sich das Fahrzeug entlang dem Haltepunkt bis zur Einfahrmöglichkeit und prallt optisch direkt an die Leitplanke.
Falls ein etwas längeres Fahrzeug als ein Pkw sich in Linksabbiegerposition befindet ist eine Einfahrt für größere Fahrzeuge nicht möglich. Das abbiegende Fahrzeug ragt deshalb mit einem Teil seiner Fahrzeuglänge in die Fahrspur der KEH 10 aus Richtung Hausen kommend.
Eine Einfahrt aus Richtung Hausen stellt das abbiegende Fahrzeug vor das gleich Problem mit dem Unterschied, dass die Fahrbahn KEH 10 aus dieser Richtung über keine Abbiegespur verfügt.

Das abbiegende Fahrzeug, sobald es eine bestimmte Länge überschreitet bleibt nun auf der Fahrbahn mit der Restlänge stehen und muss auf die Möglichkeit des Abfahrens des nach links abbiegenden Fahrzeuges warten.

In beiden Fällen stellen die Situationen an dieser neuralgischen Stelle eine deutliche Unfallgefahr für den aus beiden Seiten erfolgenden Verkehr dar.

Bei schlechtem Wetter, zb. Nebel, der sehr häufig im Herbst auftritt, Schneefall, Regen und bei Nacht sind diese Fahrzeuge die die Straße blockieren nicht oder sehr schlecht zu sehen.

Trotz Geschwindigkeitsbegrenzung von 70km/std ist mit schweren Unfällen zu rechnen, falls diese Gefahrensituation von nachfahrenden Verkehrsteilnehmer nicht erkannt wird.

Eine Einfahrt in ein Gewerbegebiet wird vermehrt von Fahrzeugen frequentiert die von der Länge und Größe genau diese Gefahrenquelle darstellen. Ferner tritt diese Konstellation von abbiegenden Fahrzeugen aus dem Gewerbegebiet eben deshalb auch häufiger zu.

Das Verkehrsaufkommen wurde in der Vorstellung am 17.02.2020 eingehend geschildert und erläutert.
Es wurde als nicht überaus störend von den Bewegungszahlen der Fahrzeuge geschildert die in das Gewerbegebiet einfahren und sich auf der KEH 10 allgemein bewegen.
Hier ist anzumerken, dass das Verkehrsaufkommen erheblich zunimmt, beim täglichen Berufspendelverkehr gegen 7 Uhr morgens und nachmittags ab 16 Uhr

wenn Freitag, bei Stau und ansonsten bei Sperrung der Autobahn wegen Unfällen der Umgehungsverkehr zunimmt und lange Autoschlangen sich in Richtung Saal bewegen.

Es vergehen hier längere Zeiten bis sich eine Lücke auftut und der Verkehr aus Richtung Saal oder Hausen in die Waldsiedlung ein und ausfließen kann.
Es entsteht dann wie eben beschrieben das Problem mit dem Trompetenhals und eine immense Gefahrensituation.

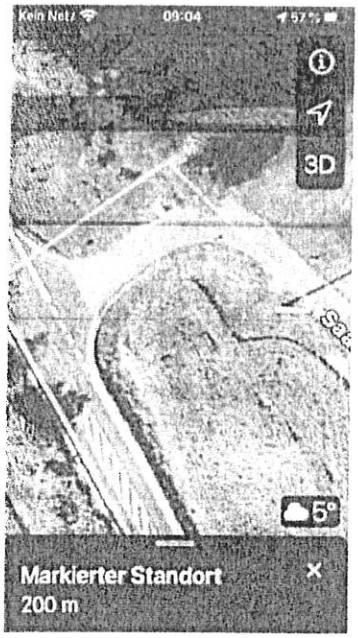
5.)b.)
Ab der Einfahrt aus Saal in die Waldsiedlung verläuft nach wenigen Metern die Saaler Straße in einem 90 Gradwinkel auf die Siedlung zu und schneidet im Zuge der Biegung den Fußgänger- und Radfahrweg der aus Richtung Saal kommend, einmündet. Die geringe Breite der Straße lässt bereits die Pkw in Richtung Waldsiedlung und ebenfalls in Richtung Saal zum Abbiegen auf die gesamte Straßenbreite zugreifen.

Mit anderen Worten, die Fußgänger und Radfahrer sind nicht mehr in der Lage ihren Weg fortzusetzen und sind der Gefahr ausgeliefert durch die Fahrzeuge behindert und gefährdet zu werden.

Da der Fuß- und Radweg auch bei Dunkelheit und schlechtem Wetter benutzt wird stellt die Gefahrenstelle eine weitere gefährliche Beeinträchtigung für Leben und Gesundheit der Verkehrsteilnehmer dar.

5.)c.)

Die Einfahrt in das Gewerbegebiet verläuft wiederum in einem 90 Gradwinkel und zwingt die Fahrzeuge über beide Fahrzeughälften in die Abfahrt in das Gewerbegebiet einzufahren.
Die gleiche Gefährdung von Fußgänger und Radfahrer tritt hier zu Tage.
Zudem ist der Fahrzeugverkehr aus beiden Richtungen in und aus der Waldsiedlung kommend, permanent in diese beiden Gefahrenquellen involviert, in äußersten Fall, wenn der Verkehr aus beiden Seiten kommend auftritt, erliegt dieser vollends.
Sollte dies zu einem vermehrten Ausweichen über die Abfahrt der Saaler Straße in Richtung der Ausfahrt Dorf führen, tragt man den gesamten Verkehrt des Gewerbegebietes in die Waldsiedlung, was durch das Tempolimit und der Rechts-vor-Links-Regelung zu einer weiteren Belastung der Waldsiedlung führen wird.
Das Bild zeigt die Gefahrensituationen in das Gewerbegebiet



Ich fordere deshalb den Bebauungsplan nicht zu genehmigen und meinem Antrag zu entsprechen.

6.) Brandgefahr für die Wohnsiedlung

Die sehr nahe Bebauung der Gewerbefläche stellt für die angrenzenden Wohnhäuser der Waldsiedlung eine gefährliche Situation im Falle eines Brandes im Gewerbegebiet dar.

Falls es dort zu einem Brandfall kommen sollte, stellen die Länge der Hallen und deren Tiefe mit der darauf liegenden PV Anlagen eine sehr ernst zu nehmende Gefahr für die sehr nahe anliegenden Wohnhäuser dar.

Bei einer Fläche der PV Anlagen von ca 1300 qm stellt sich die Kontrolle eines Brandes äußerst schwierig dar.

Die unzulängliche und für ein Gewerbegebiet ungeeignete Zufahrt, eine sehr schmale Saaler Straße würden eine schnelle Kontrolle des Brandes verhindern.

Ist das Löschen der 40 und 35 Meter langen Hallen mit der Breite 16,55 und 18 Meter unter der Beschwernis der PV Anlagen nicht in einem Zeitraum zu bewältigen, der die angrenzenden Wohngebäude vor der Thermik zu schützen vermag, ist von einer möglichen Brandkatastrophe auszugehen.

Ferner ist bei der bei uns vorherrschenden westlichen Windlage die Gefahr eines Übergreifens durch Funkenflug auf die umliegenden Wohnhäuser durch gefördert durch die Hanglage bis an den angrenzenden Wald möglich.

Der Fluchtweg für die Bewohner der Waldsiedlung ist bei einer Panik wegen den relativ schmalen Straßen schwer einzuschätzen, wenn vor allem die Zufahrt in Richtung Saal wegen der Feuerwehren und Rettungsfahrzeuge völlig unpassierbar und anzunehmend das gleiche in Richtung Ausfahrt Dorf der Fall ist.

Die Gefahr durch einen Brand von Gewerbegebäuden mit ca 13.000 Kubikmeter und einer PV Fläche von 1300 Quadratmeter ist ein Übergreifen der Flammen in die Wohnsiedlung im äußersten Fall sehr wahrscheinlich.

Die engen Straßen der Waldsiedlung sind für die Bewältigung einer solchen Gefahr nicht ausreichend geeignet.

Eine Brandkatastrophe wäre die Folge eines so verharmlosten Handwerkerhofes, der sich an ein Wohngebiet in so unmittelbarer Nähe ansiedelt.

Ich fordere deshalb den Bebauungsplan nicht zu genehmigen und meinem Antrag zu entsprechen.

7.)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan- und Grünordnungsplan

„Handwerkerhof Mitterfecking"

Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Nr.B 16 Bebauungsplan Artenschutz

Die geschützten Arten werden geschützt durch Lebensstättenschutz, Tötungs- und Verletzungsverbot sowie durch das Störungsverbot,
so der Hinweis in dem Absatz.

Es ist entspricht dem normalen Verständnis, dass sich auch geschützten Arten eben dort aufhalten, wo sie ihren Lebensraum gefunden haben.

Die von den Tieren seit jeher bevorzugten Räume werden in dem Bebauungsplan Artenschutz erklärt:

Zitat Seite 26 2. Absatz
„Diese Böschung ist kein optimaler Lebensraum für die Zauneidechse, da insbesondere Verstecke und sichere Sonnenplätze kaum vorhanden sind".
Zitat Ende

Soweit ersichtlich richtet sich diese Hanglage nach Südwesten aus und ist seit Jahrzehnten oder – hunderten von diesen Tieren besiedelt.

Nach menschlichem Ermessen ist dies der Beweis dafür, dass die Tiere den Hang als geeigneten Lebensraum betrachten.

Bei der Vorstellung des Bebauungsplanes wurde ausgeführt, dass die Tiere teils einfangen und teils über einen Restgrünstreifen zum Übersiedeln in den gegenüberliegenden Hang gezwungen werden, wo wahrscheinlich wegen der vorherrschenden Schattenlage – Nord –Ost bisher diese Tiere nicht angesiedelt waren.

Das entspricht aber dann nicht den gesetzlichen Vorgaben bzgl eines geeigneten Lebensraumes wie eingangs angeführt.

Ein Zurück an die alten Lebensräume ist unmöglich, weil sie diesen nicht mehr vorfinden, da dieser bis zu 1,2 Meter über Straßenniveau aufgefüllt worden ist.

Folglich werden die überlebenden Tiere einen Sonnenplatz suchen, den sie letztlich auf der Straße finden, die innerhalb des Handwerkerhofes die beiden Betriebe verbindet.
Es ist mit an Sicherheit grenzenden Wahrscheinlichkeit zutreffend, dass die Tiere dann zwangsläufig vom Fahrzeugverkehr entsorgt werden.

Ich fordere deshalb den Bebauungsplan nicht zu genehmigen und meinem Antrag zu entsprechen.

17.)
2.1.1.8.Bebauungsplan Schutzgut Fläche

Zitat 1. Absatz

„Entsprechend der Gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenz werden".
Zitat Ende

Die beiden Bauwerber verfügen bisher gemeinsam etwa über eine Fläche von ca. 1.000 m2.
Der Fliesenlegerbetrieb über ca 300 m2 und erwirbt hier eine Fläche von 2.547m2 und der Kfz Betrieb fand bisher auf ca 600-700 m2 statt und verbraucht hier eine Fläche von 2.570.
Hier verbrauchen beide Betriebe eine völlig überdimensionierte Naturfläche zur Bebauung von 5.000 m2.

Der Einwand, dass der Baugrund sehr billig ist und deshalb keine andere Alternativfläche in Frage kommt widerspricht genau dem Prinzip des sparsamen Flächenverbrauches.

Es ist anzunehmen, dass diese Bauwerber wenn sie auf einem anderen Grundstück und bei einem entsprechenden Preis ihr Bauvorhaben verwirklichen wollten, sparsam und dem effizient Ihren Flächenwunsch verwirklicht hätten.

Genau gegen diesen Grundsatz wird hier in erschreckendem Maße verstoßen.

Ich fordere deshalb den Bebauungsplan nicht zu genehmigen und meinem Antrag zu entsprechen.

18.)
2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft/Erholung

Hier wird konstatiert, dass eine Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch zu erwartende Reliefveränderung sowie Gebäude führen wird.

Zitat 2. . Abs.
„Es sind durch die Bebauung gering erhebliche Umweltauswirkungen für das Schützgut Landschaftsbild zu erwarten".
Zitat Ende

Wenn 2 Hallen über eine Länge von 75 Meter mit einer Höhe von ca 9 Meter, einer Breite von 18 Meter zum Einen und zum Anderen von 16,55 Meter, mit

einem errechneten Volumen von ca 13.100 Kubikmeter zudem mit einer PV Anlage mit einer Fläche von insgesamt ca 1300 m2 (einmal 729 m2 und nochmals 605 m2) das Landschaftsbild nicht total dominieren und deshalb in ein originäres Gewerbegebiet gehören und nicht in eine von der Natur geprägte Landschaft mit Wiesen, Wald kleine gewachsene Dörfer und der Waldsiedlung .
Eine skurrile Sichtweise mit Alleinstellungsmerkmal in einem Bebauungsplan.

Ich fordere deshalb den Bebauungsplan nicht zu genehmigen und meinem Antrag zu entsprechen.

19.)
2.1.2.3 Bebauungsplan Auswirkung auf den Menschen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Hier wird verharmlosend die Gesundheit der Anwohner heruntergespielt und das Landschaftsbild als nicht beeinträchtigt beschönigt.
Schon jetzt klagen sehr viele ältere Menschen, deren Zahl in der Waldsiedlung nicht unerheblich ist, über die Stresssituation der sich ausgesetzt fühlen.

Schlaflosigkeit, Angst um ihre Wohnhäuser, den Wertverlust und die Besorgnis über eine für sie nicht einschätzbare künftige Entwicklung ihrer Heimat tragen erheblich zu ihrem eingeschränkten Lebensgefühl bei.

Hier wird mit dem Wohl und der Gesundheit der Anwohner gespielt.

Ich fordere deshalb den Bebauungsplan nicht zu genehmigen und meinem Antrag zu entsprechen.

20.) Suche nach Alternativen

Bei der Frage nach Alternativvorschlägen an den Bürgermeister wurde stets mit dem Argument der Gewerbeflächenpreise, dem Ort der Investition und dem Faktor Zeit für die Realisierung der Baumaßnahmen argumentiert.

Es ist in jedem dieser Fall der Eindruck entstanden, dass eine ernsthafte Suche nach einer Alternative in dem Stadium der Überlegung bereits entschieden war, da die Bauwerber und der Bürgermeister stetig auf die Waldsiedlung fixiert waren.

Zu keiner Zeit ist der enorme Flächenverbrauch, die Zerstörung des Ortsbildes und der Natur und des ganzen Tales, der Gefährdung und Gesundheit der Anwohner, der zu erwartende Wertverlust ihren Wohnhäuser thematisiert worden.
Weder diese Gefahr für die Kinder die bisher unbeschwert mit dem Rad ins Saaler Bad fuhren, noch die Erholungsuchenden Spaziergänger und Radfahrer wurden erwähnt.

Kein Gedanke an die künftige Entwicklung dieses Handwerkerhofes, wenn Automobilkrise mit einer Krise im Bauhandwerk einhergehen und unter diesen Umständen diese Betriebe in Schwierigkeiten geraten.

In einem originären Gewerbegebiet ist so eine Entwicklung nicht so gravierend, hier wechseln die Betriebe und Eigentümer je nach Wirtschaftslage, verkleinern und vergrößern sich, Nachfrage und Angebot bestimmen den Wechsel, wenn sich Branchen und Konjunktur verändern.

Hier in diesem kleinen Gewerbegebiet mit diesen beiden Investoren, der den Anwohnern schmackhaft gemacht wurde, dass immer nur diese Gewerbe angesiedelt werden können, verursacht es große Bedenken was im Falle einer Krise in diesen Branchen passiert.

Entstehen dann Ruinen, wie verschlimmert sich dann die gesamte Situation?

Das Gewerbegebiet wird genauso lange bestehen wie die Waldsiedlung, sie wird aller Wahrscheinlichkeit nach, nie abgerissen und zurückgebaut werden.

Kommt ein Investor der sich in diese Gegend verirren wird und was geschieht mit seinem Invest?

Fragen über Fragen für die im Moment niemand der Entscheider im Gemeinde rat je eine Antwort geboten hat.

Die einzige sinnvolle Verwendung dieses Feldes wäre der Vorschlag von Gemeinderat Ruß

Zitat
„ Es sollte die Gemeinde diese Fläche als Ausgleichsfläche erwerben"
Zitat Ende

Deshalb Ich fordere den Bebauungsplan nicht zu genehmigen und meinem Antrag zu entsprechen.

Die Waldsiedlung war grün, ist grün und soll es in Zukunft auch bleiben.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Schreiben des Bayerischen Landtages – Petitionsausschuss

[redacted]

Verwaltungsgemeinschaft
Saal a. d. Donau
Eing. 20. FEB. 2020
Nr. 19

An den
Bürgermeister Herrn Nerb
Gemeinde Saal
Rathausstr. 4
93342 Saal

Mitterfecking, 19.02.2020

Widerspruch – Stellungnahme

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Handwerkerhof Mitterfecking“ (gemäß § 12 BauGB) mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 8 auf den Flurstücken 168 und 168/2, jeweils Gemarkung Peterfecking; Vorstellung der Planung und Beschluss über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 1 BauGB)

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates,

hiermit möchte ich meine Stellungnahme zur Ablehnung des Bebauungsplanes zum geplanten Handwerkerhof abgeben:

Der Verlust der Artenvielfalt stellt heute eine der schlimmsten Katastrophen weltweit dar. Von den einheimischen Tierarten in Deutschland sind 35 Prozent, von den Pflanzenarten 26 Prozent bestandsgefährdet. Zu den wichtigsten Bedrohungsfaktoren für die Artenvielfalt zählt vor allem der Lebensraumverlust.

Artenschutz bedeutet, die Vielfalt an Pflanzen und Tieren zu bewahren und den Artenschwund zu stoppen. Eines der wirksamsten internationalen Instrumente im Kampf gegen den Artenschwund ist das Washingtoner Artenschutzübereinkom-

men (WA oder CITES, Convention on International Trade in Endangered Species of Wild Fauna and Flora). Die Bundesartenschutzverordnung regelt die gesetzliche Lage in Deutschland.

Der Feldstreifen und die Naturhecke südlich der Waldsiedlung Mitterfecking sind durch ihre Südhanglage und die seit Jahren nicht mehr durchgeführte landwirtschaftliche Bearbeitung zu einem Rückzugsort für Kleintiere und Insekten geworden.

Insbesondere die Grashänge zur Saaler Straße und auch zur Kreisstraße 10 werden stark von Weinbergschnecken (lateinisch: helix pomatia) bevölkert. Diese sind sowohl nach dem Washingtoner Artenschutzübereinkommen als auch in Deutschland nach der Bundesartenschutzverordnung und der FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, Anhang V, prioritäre Art) streng geschützt. Da Weinbergschnecken unter Naturschutz stehen, ist es verboten, sie zu töten, zu fangen oder nur zu stören. Tatsächlich können Bußgelder in Höhe von mehreren tausend Euro für das Sammeln oder gar Töten von Weinbergschnecken anfallen.

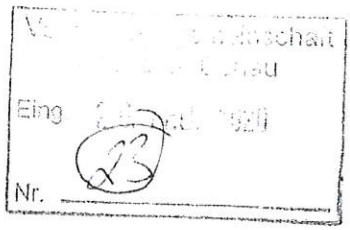
Des Weiteren dürfen auch ihre „Lebensstätten" nicht beschädigt oder zerstört werden. Zudem dürfen diese Arten auch nicht in der Fortpflanzungs- Wanderungs- und Winterruhezeit gestört werden. Dieser sogenannte spezielle Artenschutz gilt nicht nur im Schutzgebietsnetz, sondern auf der gesamten Fläche. Das heißt, dass für diese Arten strenge Schutzvorschriften gelten, auch außerhalb der FFH-Gebiete und dass der Schutz dieser Arten bei jeglichem Eingriff in Natur und Landschaft beachtet werden muss. Laut § 44 darf sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtern. (http://www.ffhgebiete.de/natura2000/ffh-anhang-iv/)

Der angestrebte Umbau des Geländes zum Handwerkerhof geht einher mit gewaltigen Erdbewegungen und bedeutet eine Katastrophe für die dort lebenden Tiere. Die geplanten Abtragungen, Aufschüttungen und Anböschungen vonseiten der Saaler Straße aus hin zu den geplanten Gewerbehallen zerstören den Lebensraum dieser Tiere und werden die gesamte Population vernichten.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]



An den
Bürgermeister Herrn Nerb
Gemeinde Saal
Rathausstr. 4
93342 Saal

Mitterfecking, 19.02.20

Widerspruch – Stellungnahme zur Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zur beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB, sowie Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Saal a. d. Donau

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren vom Gemeinderat,

zum geplanten Gewerbegebiet in Mitterfecking erhalten Sie folgende Stellungnahme. Von einer schriftlichen Antwort zu den aufgeführten Punkten gehe ich aus.

Bei den geplanten Gewerbeansiedlungen muss bezüglich Brandschutz, Feuerwehrzufahrtsmöglichkeit, ausreichender Löschwasserversorgung und Umweltschutz eine genaue Begutachtung erfolgen.
Die Brandgefahren, die insbesondere in einer Autowerkstatt lauern, müssen dabei berücksichtigt werden und bei Brandschutzauflagen eingearbeitet werden.
Wie wird der Brandschutz von Dachflächen, welche mit Photovoltaikanlagen ausgestattet sind, sichergestellt? Wie werden die angrenzenden Gebäude im Falle eines Brandes geschützt?
Werden die Dach- und Wandflächen der Gewerbehallen hierfür brandsicher ausgeführt?
Wie wird verhindert, dass eventuell verunreinigtes Löschwasser in die Umwelt, insbesondere in den Feckinger Bach gelangt?
Wie werden Gefahrstoffe gelagert? Gibt es dafür extra Räumlichkeiten und Auffangmöglichkeiten, die für diesen Anwendungsfall geeignet sind.
Sind für die vorhandenen Brandlasten in diesem Umfang, sprich Kfz-Werkhalle, Gefahrstoff- und Reifenlager überhaupt ausreichende Löschwassermengen verfügbar?
Wie werden das Niederschlagswasser der Außenflächen und das Schmutzwasser des Betriebes, wo mit Schadstoffkontaminationen wie Ölen, Diesel, Benzin oder Lösungsmitteln zu rechnen ist, gereinigt?

Ist eine Zuführung der Abwässer in den Kanal ohne Hebeanlage möglich?
In der Planung der Autowerkstatt von H. Schmidt ist ein Waschplatz vorgesehen. In diesem Bereich sollen Autos mit Öl- und Fettkontaminationen gewaschen werden. Dazu werden auch Waschmittel und Fettlöser eingesetzt.
Für alle Oberflächenwasser ist aber bisher vorgesehen, sie in einem Auffangsickerbereich zu sammeln, wo sie keinem Kanalsystem bzw. einer Kläranlage zugeführt werden, sondern am Ende direkt im Grundwasser landen. Das kann unmöglich so genehmigt werden, weil ja selbst privaten Haushalten eine Autowäsche zu Hause aus vorgenannten Gründen verboten ist.

Ist die Kanalauslegung der Siedlung für zusätzliche Abwassermengen überhaupt ausgelegt?

Ich appelliere an Sie Herr Bürgermeister und an alle Gemeinderäte vom geplanten Vorhaben abzusehen und für die beiden Bewerber nach geeigneten alternativen Standorten für ihre Bauvorhaben zu suchen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Verwaltungsgemeinschaft
Saal a. d. Donau
Eing. 20. FEB. 2020
Nr. 29

An den
Bürgermeister Herrn Nerb
Gemeinde Saal
Rathausstr. 4
93342 Saal

Mitterfecking, 19.02.20

Widerspruch – Stellungnahme zur Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zur beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB, sowie Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Saal a. d. Donau

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren vom Gemeinderat,

zum geplanten Gewerbegebiet in Mitterfecking folgende Stellungnahme von meiner Seite, mit Bitte um eine Antwort.

Das Gewerbegebiet würde das Landschafts- und Erscheinungsbild unserer alten Waldsiedlung nicht nur beeinträchtigen sondern absolut zerstören. Ich als junge Mutter von 2 Kindern habe mich bewusst für diese alte Siedlung in ruhiger Lage entschieden. Mein Ziel ist, dass meine Kinder glücklich und ohne gefährlichen Verkehr aufwachsen dürfen, genauso wie ich in der Waldsiedlung aufgewachsen bin. Doch das ist mit diesem Vorhaben nicht mehr so.

Der Punkt „Tourismus" wird überhaupt nicht berücksichtigt, obwohl das Gebiet rund um den Standort eine überregionale Bedeutung als Freizeit / Naherholungsregion hat, interessiert das niemanden. Hauptsache 2 kleine Betriebe, deren Existenz definitiv nicht davon abhängt ob sie hier in der Waldsiedlung bauen dürfen oder nicht, werden zufriedengestellt. Aber wir, die Anwohner müssen das dulden und die Verschlechterung unserer Lebensqualität in Kauf nehmen? Ich finde dies erschütternd und sehr enttäuschend in welche Richtung wir uns hier bewegen.

Herr Schmid wohnt in Saal, hier laufen die Aktivitäten zum Gewerbegebiet „Auf dem Gries", dann wäre das doch der perfekte Platz für ihn. Herr Blomberger hat bereits eine Halle in Saal

gemietet, sollte ihm diese nicht mehr reichen, könnte er genauso wie Herr Schmid nach Saal in das neue Gewerbegebiet gehen. Es würde also eine schöne Alternative für beide Betriebe geben. Zusätzlich läuft aktuell in Mitterfecking das Genehmigungsverfahren für das Baugebiet Bodenfeld. Wir als Anwohner in der Waldsiedlung erwarten, dass dieses Baugebiet als Mischgebiet ausgewiesen wird, damit auch für die interessierten Gewerbebetriebe in Mitterfecking Möglichkeiten geschaffen werden können.

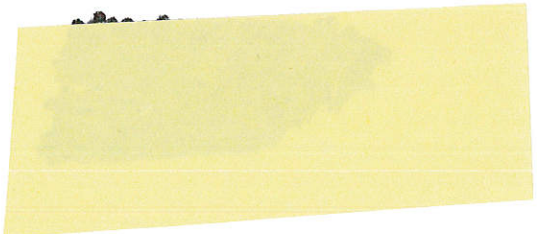
Für zukünftig notwendige Ausgleichsflächen bietet sich die Fläche an der Waldsiedlung an. Im Sinne des Naturschutzes und aus Rücksicht auf die Bewohner der Waldsiedlung wäre das die einzig sinnvolle Lösung. Es müssten dann auch keine Zauneidechsen und viele weitere geschützte Tiere aus dem Gebiet umgesiedelt werden.

Auf der Webseite von Auto Blaimer weist die Firma darauf hin, dass die Werkstatt auch als KFZ-Händler aktiv ist. **Zitat: Bei uns erhalten Sie auf Wunsch neben Neu-und Gebrauchtwägen auch Lieferwagen, Wohnmobil oder Quads!"** Durch dieses zusätzliche Angebot entsteht für den Siedlungsbereich ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen, welches eine hohe Gefahr für Kinder, Radfahrer und Fußgänger darstellt. Wie sieht es hier mit Sonn- und Feiertagen aus? Viele Interessenten fahren sicher an Sonn- und Feiertagen zu Auto Blaimer und schauen sich Autos an und somit haben wir nicht mal an diesen Tagen unsere Ruhe. Bei einer so großen Halle, kann man davon ausgehen, dass nicht nur ein Auto in der Ausstellung steht, sondern gleich mehrere und schon haben wir eine weitere Blechlawine, welche unser Landschaftsbild zerstört. Durch das geplante Vorhaben wird das Verkehrsaufkommen für uns unzumutbar. Die extrem schmale Saaler Straße, welche nicht mal einen Bürgersteig besitzt, soll nun diesen zusätzlichen Verkehr mit aufnehmen? Wenn man in das Navigationsystem die Adresse des geplanten Gewerbegebiets kommend von Hausen eingibt, wird der ganze Verkehr in die Saaler Straße geleitet und niemand fährt dann direkt bei den Glascontainern rein, sondern die Autos und vor allem die Lieferanten fahren die komplette Saaler Straße entlang, was ja immer belächelt wurde. Am Anfang hieß es immer die Einfahrt für das Gewerbegebiet wird von der Nordseite her unmittelbar vor den Glascontainern gebaut, damit die Saaler Straße überhaupt nicht betroffen ist. Aber dies scheint ja niemanden mehr zu interessieren. In Ihrem Interview bei TVA hat sich das noch etwas anders angehört, Herr Bürgermeister. Vielleicht sollten Sie sich das nochmal ansehen. Ich fühle mich als Bürgerin komplett im Stich gelassen.

Aus meiner Sicht setzt die Gemeinde mit dem geplanten Vorhaben eindeutig die falschen Prioritäten. Statt sich darauf zu besinnen, wo die Stärken der Gemeinde liegen – nämlich in einem attraktiven Lebensraum in unmittelbarer Nähe zu Städten wie Regensburg, Ingolstadt oder Kelheim – will man die schönsten Stellen für ein weiteres Gewerbegebiet opfern, um in Konkurrenz zu den zahlreichen vorhandenen Gewerbe- und Industriegebieten zu treten. Dies halte ich für keine sinnvolle Strategie.

Wir appellieren an Sie Herr Bürgermeister und an alle Gemeinderäte vom geplanten Vorhaben, im Sinne der Anwohner und vor allem zum Wohle unserer Kinder, abzusehen. Das gerne ins Feld geführte Argument des Gemeinwohls kann ich beim geplanten Vorhaben absolut nicht erkennen und finden wir schockierend. Zum Gemeinwohl zählen Sie die Bürger der Waldsiedlung scheinbar nicht dazu.

Mit freundlichen Grüßen



[redacted]

Verwaltungsgemeinschaft
Saal a. d. Donau
Eing. 20. FEB. 2020
Nr. 25

An den
Bürgermeister Herrn Nerb
Gemeinde Saal
Rathausstr. 4
93342 Saal

Mitterfecking, 19.02.20

Widerspruch – Stellungnahme zur Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zur beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB, sowie Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Saal a. d. Donau

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren vom Gemeinderat,

zum geplanten Gewerbegebiet in der Waldsiedlung Mitterfecking folgende Stellungnahme von meiner Seite.

Die Waldsiedlung ist seit über 80 Jahren eine reine Wohnsiedlung und soll auch für die nächsten Generationen genau diesen Charakter behalten.
Die Verkehrswege in der Siedlung, vor allem auch in der Saaler Straße, sind völlig ungeeignet für eine Gewerbeansiedlung. Es gibt keinen Bürgersteig und die Bushaltestelle ist direkt an die Straße gebaut. Die geplante Einfahrt, unmittelbar nach der Kurveneinmündung in die Saaler Straße, stellt eine sehr hohe Gefahr für unsere Kinder und auch für alle, die den Radverbindungsweg für sportliche Aktivitäten oder Spaziergänge nutzen.
Durch den Strommasten in unmittelbarer Nähe zur geplanten Einfahrt in das Gewerbegebiet und vor allem auch durch die zahlreichen Glas- oder Kleidersammelcontainer in diesem Bereich, ist die Sicht sowohl für Radfahrer wie auch PKW Fahrer extrem eingeschränkt. Durch diese Sichtbehinderung ist ein Unfallereignis vorprogrammiert und sollte in dieser Form keinesfalls befürwortet werden.

Durch den Bau einer Autoreparaturwerkstatt westlich der Waldsiedlung entstehen zusätzliche Gefährdungen durch Geruchsemissionen und Schadstoffverteilungen in die Siedlung. Durch die Südhanglage der Siedlung und die vorwiegend herrschenden Westwinde, werden die Emissionen des Reparaturbetriebes direkt in der Siedlung verteilt. Auch wenn aktuell keine Lackieranlage geplant sein sollte, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einigen Jahren Zusatzanträge genau in diese Richtung erfolgen. Schleifarbeiten und kleine Lackierarbeiten werden in jeder Werkstatt durchgeführt, auch wenn keine entsprechende Anlage dafür vorgesehen ist.
In der aktuellen Planung ist ein Waschplatz eingeplant, der zu erhöhten Lärmemissionen durch Arbeiten mit Hochdruckreiniger oder Staubsaugern führen wird.

Ich bitte die Gemeinde darum, im Sinne der Anwohner der Waldsiedlung zu entscheiden und alle Hebel in Bewegung zu setzen, dass eine Gewerbeansiedlung der beiden Betriebe nicht an dieser Stelle, sondern in einem dafür geeigneten Bereich durchgeführt wird. Das neue Baugebiet Bodenfeld sollte entsprechend als Mischgebiet ausgewiesen werden, dann wäre eine sinnvolle Alternative vorhanden.
Das einzige Kriterium, das bisher vom Bürgermeister angeführt wird, ist die Verkaufsbereitschaft der Landwirte nur im Falle eines reinen Wohngebietes Bodenfeld. Für den Handwerkerhof gilt in jedem Fall, nicht jeder Feldbereich der verkauft wird, ist damit automatisch auch geeignet für eine Gewerbeansiedlung.

Mit dem aktuell laufenden Verfahren der Planung des Gewerbegebiets „Auf dem Gries" in Saal liegt eine geeignete Alternative auf dem Tisch. Dieses Gewerbegebiet ist für beide Handwerksbetriebe bestens geeignet und eine sehr sinnvolle Lösung aller Probleme.

Der Bürgermeister und der Gemeinderat müssen jetzt nur noch über ihren Schatten springen und die bisherige Planung des Gewerbegebiets Handwerkerhof in der Waldsiedlung stoppen. Noch ist es dafür nicht zu spät.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Verwaltungsgemeinschaft
Saal a. d. Donau
Eing 20. FEB. 2020
Nr. 26

An den
Bürgermeister Herrn Nerb
Gemeinde Saal
Rathausstr. 4
93342 Saal

Mitterfecking, 19.02.20

Widerspruch – Stellungnahme zur Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zur beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB, sowie Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Saal a. d. Donau

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren vom Gemeinderat,

zum geplanten Gewerbegebiet in Mitterfecking von meiner Seite folgende Stellungnahme.

Die Bewohner der Waldsiedlung wollen in ihren Wohnhäusern und Gärten keine Zusatzbelastungen durch Gewerbelärm und auch nicht durch zusätzlichen Verkehr. Das vorläufige Lärmgutachten, bei dem der bereits vorhandene Verkehrslärm der Kreisstraße 10 noch nicht berücksichtigt wurde, zeigt bereits eine Überschreitung im Bereich Felsenhäusl in der Nacht. Das Gutachten für den Bereich der Waldsiedlung selbst ist nicht nachvollziehbar, weil von einer Lärmabschirmung durch die tiefere Lage ausgegangen wurde, die so letztendlich nicht zutrifft. Ein genaues Lärmgutachten kann nur erstellt werden, wenn die geplanten Ansiedlungen vorher definiert und klar eingeschränkt werden.

Die Größe der Hallen mit 40,5 m bei der Autowerkstatt und insbesondere auch die Halle des Fliesenlegers Blomberger, die mit 35,5 m Länge, 15 m Tiefe und 7 m Höhe mit 3 Eingangstoren ähnlich ausgeführt werden soll wie die Halle der Autowerkstatt Schmid, ist aus unserer Sicht dafür vorgesehen in Teilen an andere Gewerbebetriebe untervermietet zu werden. Diese Möglichkeit kann zum jetzigen Zeitpunkt zumindest nicht ausgeschlossen werden. Wir haben mittlerweile gelernt, dass auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch die Gemeinde jederzeit geändert werden kann. Es entsteht dann zwar ein neues Verfahren, aber wenn bereits bauliche Tatsachen vorliegen dann wird sich im Gemeinderat sicher eine Mehrheit für diese notwendigen Änderungen finden..
Beim vorläufigen Lärmgutachten zur Festlegung der Lärmkontingente wurde im Übrigen ein entscheidender Fehler begangen, weil die Rückkopplung des Lärms aus der Werkstatt , an

der einige Meter höher gelegenen Kreisstraße 10 in Richtung Waldsiedlung, nicht berücksichtigt wurde. Außerdem wurden Lärmemissionen, die im Bereich der Zwischenabstandsflächen zwischen den beiden großen Hallen ungehindert auf die Siedlung einwirken, bei der Festlegung der Lärmkontingente, nicht ausreichend berücksichtigt.

Allein das Verkehrsaufkommen der KEH 10 hat sich laut Verkehrszählung der Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler gegenüber der letzten Zählung 2015, also in 4 Jahren um 54 % erhöht. Die prognostizierte (2019 = 4742; 2035 = 4925; nach Realisierung des Bebauungsplans 4963) Verkehrserhöhung von 4 % innerhalb der nächsten 15 Jahre ist als völlig unrealistisch einzuordnen!
Die Zählung der Kraftfahrzeuge in der Saaler Straße betrug 350 Fahrzeuge in 2019. In 2035 wären nach Hochrechnung der Planungsgemeinschaft 364 Fahrzeuge zu erwarten, allerdings unter Berücksichtigung des Bebauungsplans 507 Fahrzeuge. Selbst bei der wohlwollenden Prognose des Planungsbüros würde dies eine Steigerung gegenüber dem derzeitigen Verkehrsaufkommens um 45 % bedeuten. Die Realität dürfte diesen Prozentsatz weit übertreffen.

Die Autowerkstatt Blaimer plant neben der Werkstatt im Freien einen Waschplatz für ihre KFZ einzurichten. Auf diesem Freibereich entsteht durch den Betrieb von Hochdruckreinigern oder Staubsaugern ein für ein Wohngebiet in unmittelbarer Nähe unzumutbarer Lärmpegel.
In einem Wohngebiet erwartet man von uns als Anwohner Ruhezeiten, wie Mittagsruhezeiten, einhalten. Diese Ruhezeiten können von einem Gewerbegebiet mit diesen unzureichenden Abständen zu der Wohnbebauung definitiv nicht eingehalten werden. Die Bewohner der Waldsiedlung machen bereits jetzt mit dem ansässigen Spenglerbetrieb Ipfelkofer die negative Erfahrung, dass Belieferungen mit LKW teilweise schon um 6.00 Uhr am Morgen erfolgen und dass in diesem Betrieb an manchen Tagen bis in die Nachtstunden und teilweise sogar an Sonn- und Feiertagen gearbeitet wird.

Aus meiner Sicht ist es unerträglich, dass die Interessen von 2 Gewerbebetrieben über die berechtigten Interessen der direkt betroffenen Anwohner in der Waldsiedlung gestellt werden. Die Gemeinde ist verpflichtet geeignete Alternativen, die keine Bürgerproteste hervorrufen würden, mit allem Nachdruck zu prüfen. Auch von unserer Seite wurden Vorschläge für alternative Standorte in Mitterfecking oder in Saal an die Gemeinde weitergeleitet. Einer unserer auch am Gespräch des runden Tischs gemachten Vorschläge befindet sich genau im Bereich des jetzt geplanten Baugebiets Bodenfeld. Die Gemeinde muss deshalb alle Hebel in Bewegung setzen, in diesem Bereich ein Mischgebiet auszuweisen. Dadurch entsteht auch für die Landwirte keinerlei Nachteil beim Verkaufserlös, der sowieso nur über die Gemeinde laufen kann.

Im Interesse aller Anwohner und auch der Gewerbebetriebe sollte von einer Ansiedlung im vorgesehen Bereich unter allen Umständen abgesehen werden. Das ursprünglich gute Verhältnis der Bewohner in der Siedlung mit den Gewerbebetrieben und auch der Bewohner untereinander wird bereits jetzt auf eine harte Zerreißprobe gestellt. Diese Entwicklung sollte auch der Gemeinde zu denken geben und kann so nicht im Interesse der Gemeinderäte und des Bürgermeisters sein.

Lassen sie uns zu einem vernünftigen Miteinander zurückkehren und finden sie eine Lösung, die die Interessen von allen Betroffenen unter einen Hut bringt.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Verwaltungsgemeinschaft
Saal a.d.Donau
Eing. 20. Feb. 2020
Nr. 28

[redacted]

12.02.2020

Herrn Bürgermeister Nerb
und Mitglieder des Gemeinderats
der Gemeinde Saal
Rathausstraße 4

93342 Saal a.d. Donau

Widerspruch – Stellungnahme zur Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zur beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB der Gemeinde Saal a. d. Donau, sowie Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

hiermit lege ich Widerspruch gegen das geplante Gewerbegebiet „Handwerkerhof Mitterfecking" ein und möchte nachstehend meine Stellungnahme zum geplanten Gewerbegebiet zur Kenntnis geben:

Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass die Beschlussfassung vom 14. Januar 2020 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan nicht gesetzkonform erfolgt ist.

- Um einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zustimmen zu können, müssen sämtliche Baupläne vorab dem Gemeinderat zur Verfügung stehen. Herr GMR Kasper wollte wissen, weshalb **dem Gemeinderat keine Bebauungspläne und keine Grundrisse zur Prüfung vorgelegt** wurden. Laut Gesetz müsse über jedes Detail abgestimmt werden.
- Voraussetzung bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, dass die Bauwerber **Eigentümer der zu bebauenden Grundstücke** sein müssen oder das notariell beurkundete Verfügungsrecht nachweisen können. Ein Nachweis hierzu wurde nicht geführt.
- Ferner ist für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan notwendig, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde rechtswirksam geschlossen wird.

  In der Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB zur beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB der Gemeinde Saal a.d. Donau ist dieser **Durchführungsvertrag nicht existent.**

Die zinsgünstige Kreditvergabe trug gerade in den letzten Jahren dazu bei, dass viele Häuser, in denen ältere Bewohner lebten, von deren nächster Generation renoviert und jetzt bewohnt werden oder an junge Familien veräußert wurden. Der derzeit landwirtschaftlich genutzte Streifen Ackerland soll nun für zwei ortsansässige Handwerker zum Gewerbegebiet umfunktioniert werden und mit zwei 40 m und 35 m langen und 15 m breiten, 7 m hohen Hallen bestückt werden.

Die Höhe der geplanten KFZ-Werkstatt- bzw. Lagerhallen ist für die Anwohner nicht zumutbar. Der Betreiber der Autowerkstatt führt im Gutachten der Vorplanung des Ingenieurbüros Neidl aus, dass neben PKWs auch **Kleintransporter, Wohnmobile** und **Quads** gehandelt und repariert werden sollen und deshalb die Hallenhöhe notwendig sei.

- Es ist notwendig eine **klare Einschränkung der Werkstatthöhe** nur für PKW-Reparaturen festzuschreiben. Im Besonderen müssen Reparaturen von Landmaschinen, Traktoren, Lkws und sonstiger Großfahrzeuge ausgeschlossen werden.

Die Höhe der Hallen kommt auch zustande, weil die Installation einer Photovoltaikanlage geplant ist. Das ist auch der Grund, warum die Hallenneigung so gewählt ist, dass die höchste Erhebung der Hallen der Siedlung zugerichtet ist.

- Eine **Umkehrung der Dachneigung** ist notwendig, um die Hallenhöhe für die Bewohner erträglicher zu gestalten. Es ist aus meiner Sicht den Gewerbetreibenden zuzumuten dafür auf Photovoltaikanlagen in Gänze zu verzichten oder einen schlechteren Wirkungsgrad dieser Anlagen in Kauf zu nehmen.

- Die Betreiber der geplanten Gewerbebetriebe beabsichtigen werbewirksame **Lichtreklamen, Außenbeleuchtungen mit Bewegungsmeldern** oder andere Lichtquellen zum Einsatz zu bringen. Es ist notwendig, dass die Ausrichtung der Lichtquellen, die zulässige Leuchtstärke und die Funktionszeiten festgeschrieben werden, um die benachbarten Anwohner nicht zusätzlichen negativen Auswirkungen des Gewerbegebietes auszusetzen.

- Außerdem ist festzuschreiben, dass vorgenannte **Einschränkungen** (im Falle von Besitzerwechseln) ebenso **für Nachfolger der Gewerbebetriebe** verpflichtend sind. Allein die jetzt zur Diskussion stehende Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" gibt keine Gewähr, dass nicht schon kurz- oder mittelfristig Änderungen durch den Gemeinderat beschlossen werden. Hier wäre unbedingt festzuschreiben, dass der **vorhabenbezogene Bebauungsplan langfristig nicht geändert** werden darf.

- Die Vorhabenträger haben sich lt. Protokoll der Gemeinderatsitzung vom 05.11.2019 zu einer **GbR** zusammen geschlossen, da im Durchführungsvertrag, der mit den Vorhabenträgern geschlossen werden muss, sich die beiden gesamtschuldnerisch zur Verwirklichung des Gesamtvorhabens verpflichten müssen. Somit muss jeder der beiden Beteiligten auch dann das Gesamtvorhaben durchführen, wenn der andere Gesellschafter/Bauwerber wegfallen sollte.
  Damit wäre der Nachhaltigkeit der Bauvorhaben der Gewerbetreibenden Vorschub geleistet und ggfs. Bauruinen vorgebeugt.
  In der Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB zur beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB der Gemeinde Saal a.d. Donau ist diese **Garantie nicht erwähnt**.

Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.

Im Übrigen bleiben meine bisherigen Einwendungen zur Planung der gewerblichen Nutzung der Fläche zwischen KEH 10 und der Saalerstraße im Ortsteil Mittefecking-Waldsiedlung vom 16.12.2018, die als Anlage beigelegt sind, aufrecht erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- Duplikat -

16.12.2018

An Herrn Bürgermeister Nerb
und die Damen und Herren des Gemeinderats

Unterstützung der Anträge der Bewohner der Waldsiedlung in Mitterfecking zur Unterlassung der Errichtung eines sog. Gewerbeparks in unserer Wohnsiedlung
- schon ein Gewerbebetrieb vor Ort ist zu viel -

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Gemeinderäte!

Interessiert verfolgen wir die Diskussionen um das geplante Gewerbegebiet und möchten hier noch einen Erfahrungsbericht als unmittelbar betroffene Nachbarn eines bereits bestehenden Gewerbebetriebes einbringen:

Vor Jahren wurde uns ohne vorherige Information und Frage in einer Nacht- und Nebelaktion ein Gewerbebetrieb genau vor unser Wohnhaus gesetzt. Seither beginnt der Lärm morgens bereits vor 6 Uhr, wenn der erste Lkw, oft bei laufendem Motor und lauter Radiomusik, seine Metalllieferung unter Betätigung seiner Hebevorrichtung vor dem Tor der Werkstatt ablädt, Paletten wieder mitnimmt usw. Der Handwerker kommt später, bringt die Blech- und Eisenteile ins Lager bzw. lädt die Metallteile, welche er auf der Baustelle benötigt, in seine Fahrzeuge. Türen gehen auf und schlagen zu. Der Betrieb wird **täglich** von verschiedenen Firmen per LKW beliefert, meist während Abwesenheit des Unternehmers. Abends zwischen 17 und 19 Uhr, wenn der Handwerker von der Baustelle kommt, geht das ganze von vorne los. Nun muss die Ware ja weggeräumt und teilweise für den nächsten Tag vorbereitet werden. Zwischen 21 und 22 Uhr fährt er dann nach Hause in sein ruhig gelegenes Wohnhaus. Er kann dort in aller Ruhe Abendessen und sich auf seiner Terrasse erholen, denn er hat sein Haus wohl wissend in einem reinen Wohngebiet errichtet.

Extrem störend ist es in den Sommermonaten, wenn wir bei offenen Fenstern oder Balkontüren schlafen bzw. abends in aller Ruhe auf dem Balkon sitzen möchten.
Wir haben kein Verständnis, wenn Gewerbetreibende ihre Eigenheime in ruhigen Gegenden bauen, ihre Betriebe aber vor unsere Wohnhäuser platzieren!

Der vom Gemeinderat in Sachen Gewerbehof als Argument vorgebrachte Lärmschutz durch Bauten zwischen der KEH 10 und der Saalerstraße ist unseres Erachtens ein Pseudoargument. Welchen Sinn sollte es haben den Verkehrslärm der KEH 10 vielleicht zu reduzieren, wenn der „neue“ Lärm durch angesiedelte Gewerbe noch näher an unseren Wohnhäusern entsteht.

Wir **beantragen** von der Planung eines Handwerkerhofes in unserer Siedlung abzusehen, gegen den Lärm der KEH 10 eine Lärmschutzwand zu errichten oder durch eine dichte Heckenbepflanzung diesen zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Verwaltungsgemeinschaft
Saal a.d.Donau
Eing. 20. Feb. 2020
Nr. 20

15.02.2020

Herrn Bürgermeister Nerb und
Mitglieder des Gemeinderats
der Gemeinde Saal
Rathausstraße 4

93342 Saal a.d. Donau

Widerspruch – Stellungnahme zur Bekanntmachung über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Baugesetzbuch zur beabsichtigten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB, sowie Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Saal a. d. Donau

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

hiermit möchte ich nachstehend meine Stellungnahme zum geplanten Gewerbegebiet zur Kenntnis geben:

Im ausliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan E) Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB sind die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, und Fläche bewertet.
Diese Bewertung ist auch in der neuen Bekanntmachung vom 14.01.2020 unvollständig und weist nach meiner Einschätzung Ungereimtheiten auf!

Schutzgut Mensch:

In den Ausführungen von NEIDL + NEIDL ist vermerkt, dass „durch die Ausweisung von neuen Baugebieten in der Regel Auswirkungen wie Lärmbeeinträchtigungen auf die im Umfeld lebende Wohnbevölkerung gegeben sind, die gerade während der Bauzeit erhöht sein wird".
„Auswirkungen durch die Erhöhung der Verkehrszahlen infolge der Baugebietsausweisung sind im Verhältnis zu den bestehenden Verkehrsströmen nicht zu erwarten."
„Der zusätzliche Verkehr (Quell- und Zielverkehr im Zusammenhang mit dem Baugebiet) wird nach allgemeinem Kenntnisstand schalltechnisch nur zu einer unwesentlichen Verschlechterung der bestehenden Situation führen, zumal die Zufahrt so gelegt wurde, dass möglichst wenige Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung zu erwarten sind."

Eine besondere Belastung dürfte hier vor allem auf die Anwohner der Blumenstraße 21, 23, 25 und 27 zukommen. Die Fahrzeuge, die aus dem Gewerbegebiet kommen,

verursachen durch die steigenden Umdrehungszahlen der Motoren beim Bergauffahren mehr Lärm und höhere Emissionen, die hier zur Gänze auf die genannten Anwesen durchschlagen. Die meines Erachtens nicht ausreichenden Sichtdreiecke aus der Erschließungsstraße in die Saaler Straße stellen hier außerdem eine extrem hohe Gefahrenquelle dar.

Es ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Verkehr zum Gewerbegebiet bei der Abfahrt von der KEH 10 in die Saaler Straße den Lärmpegel ebenfalls erheblich ansteigen lässt. Ebenso ist zu erwarten, dass die Zulieferer aus Richtung Autobahnabfahrt Hausen durch die verkehrsberuhigte Zone das Verkehrsaufkommen in der gesamten Saaler Strasse beeinflussen und verkehrstechnisch gefährlicher machen werden. Besonders Senioren, Kinder und vor allem Menschen mit Behinderung werden in ihrer Lebensqualität und Bewegungsfreiheit durch die zusätzliche Verkehrsbelastung eingeschränkt.

Allein das Verkehrsaufkommen der **KEH 10** hat sich laut Verkehrszählung der Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler gegenüber der letzten Zählung 2015, also in 4 Jahren um 54 % erhöht. **Die prognostizierte** (2019 = 4742; 2035 = 4925; nach Realisierung des Bebauungsplans 4963) **Verkehrserhöhung von 4 % innerhalb der nächsten 15 Jahre ist als völlig unrealistisch einzuordnen!**

Die Zählung der Kraftfahrzeuge in der **Saaler Straße** betrug 350 Fahrzeuge in 2019. In 2035 wären nach Hochrechnung der Planungsgemeinschaft 364 Fahrzeuge zu erwarten, allerdings unter Berücksichtigung des Bebauungsplans 507 Fahrzeuge. **Selbst bei der wohlwollenden Prognose des Planungsbüros würde dies eine Steigerung gegenüber dem derzeitigen Verkehrsaufkommens um 45 % bedeuten.** Die Realität dürfte diesen Prozentsatz weit übertreffen.

Aufgrund des Investitionsvolumens der Bauwerber ist eine Rentabilität nur zu erwarten, wenn die erwartete Auftragssteigerung und somit auch das Verkehrsaufkommen weit über dieser Prognose liegen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Höchstwerte von 55 dB (A) / 40 dB für Lärm in einem WA-Gebiet können meines Erachtens nicht eingehalten werden.

Die Folgerung, dass die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit bei der Gesamtbewertung Schutzgut Mensch sind, sind folglich erneut zu überprüfen und zu berichtigen!

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Im ausliegenden vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan E) Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB wird behauptet, dass aufgrund der Strukturausstattung der betroffenen Fläche keine Arten zu erwarten sind, die nach europäischen oder bundesrechtlichen Vorgaben besonders oder streng geschützt sind.

Außerdem seien im Untersuchungsgebiet bei der Bestandserhebung keine Pflanzen- und Tierarten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung gem. Liste des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Kelheim angetroffen worden. Abweichend könnten jedoch entsprechend spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung im Geltungsbereich **Zauneidechsen** auftreten.

Nach Aussage des Planungsbüros wird die Niederschrift zur speziellen artenschutzrechtlichen Überprüfung zum Entwurfstand beigelegt, jedoch sei das Fazit bereits im Plan eingearbeitet. **Diese Niederschrift fehlt in den ausgelegten**

Planunterlagen und ist in jedem Fall nachzureichen!

Bei den festgestellten Zauneidechsen handelt es sich um eine streng geschützte Art. Da die Zauneidechse im Anhang der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union aufgelistet wird, ist es zudem verboten, ihre Lebensräume zu beschädigen oder zu zerstören. Sie sind daher bei Bauvorhaben oft die Leidtragenden und geraten durch teuere Abfang- und Umsiedlungsaktionen in den Blick einer kritischen Öffentlichkeit. Anstatt solcher **nur selten Erfolg versprechenden Maßnahmen** sind die Eingriffsvermeidung sowie Sicherung, Vergrößerung und Vernetzung vorhandener Lebensräume die bessere Lösung.

Die Folgerung, dass die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit bei der Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen sind, ist nicht zutreffend!

Schutzgut Boden:

„Altlasten sind im Altlastenkataster des Landkreises Kelheim nicht verzeichnet. Es sind jedoch im Rahmen einer Baugrunduntersuchung Teer, Eisenbewehrungen und Betonblöcke aufgetreten. Eine fachgerechte Entsorgung der vorhandenen Kontaminationen entsprechend der gesetzlichen Regelungen wird vorausgesetzt."

Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert.
Durch die Anlage der Gebäude und versiegelten Flächen (GRZ = 0,6) werden Flächen dauerhaft versiegelt. Damit ist mit dem Verlust mäßig naturnaher Böden zu rechnen.

Aufgrund der extremen Versiegelung der genannten Fläche erscheint die Gesamtbewertung Schutzgut Boden von mittlerer Erheblichkeit mehr als fragwürdig!

Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:

Der nördliche Teilbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich. Zum Grundwasser sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor.

Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte erfolgt wegen des vermuteten Flurabstandes voraussichtlich nicht.

Ohne genauere Kenntnisse können keine Auswirkungen abgeleitet werden. Dies ist durch die zuständige Behörde genauer zu prüfen!

Erfahrungswerte aus der Vergangenheit zeigen, dass bei **starken Niederschlägen**, wie sie immer häufiger zu beobachten sind, die zur Debatte stehende Gewerbefläche als Auffang- und Versickerungsfläche für das Regenwasser fungierte. Aus dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück vor dem Anwesen Blumenstraße 27 schwemmte neben Regenwasser auch Ackerboden quer über die Saaler Straße in das tiefer gelegene Feld, das jetzt zur Gewerbefläche werden soll. Die ganze Siedlung weist eine Hanglage auf und das Regenwasser sammelt sich vorwiegend auf den geteerten Siedlungsstraßen und überquert ebenfalls die Saaler Straße in Richtung geplantes Baugebiet.

Wenn jetzt der Streifen zwischen Saaler Straße und Hallen der Gewerbetreibenden um 80-100 cm angeböscht werden soll, ist dem Oberflächenwasser der Weg in das tiefer gelegene Areal verwehrt. Es sammelt sich auf der Saaler Straße und wird ein nicht zu unterschätzendes Verkehrsproblem, denn der Kanal kann weder die Wassermassen und schon gar nicht Ackerschlamm auffangen.

Die Einstufung in eine mittlere Erheblichkeit des Grund- und Oberflächenwasserproblems erscheint mir nicht zutreffend!

Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Emissionen
Allgemein ist eine bestehende Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr anzunehmen. Die vorhandenen Straßen stellen hier infolge der Verkehrszahlen die Hauptemissionsquelle dar. Demnach ist von einer bestehenden Belastung auszugehen, die jedoch nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Kaltluftentstehungsgebiete
Die genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete.

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine gewisse Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden.

Durch Abgastests der KFZ-Werkstatt entstehen zusätzliche Emissionen wie Feinstaub und Luftverunreinigungen, die bei 80 % Westwind/Jahr in diesem Bereich direkt auf die Wohnsiedlung getrieben werden.
Trotzdem wurden Auswirkungen von geringer Erheblichkeit bewertet! **Dies erscheint sehr fraglich!**

Schutzgut Landschaft:

Wie NEIDL + NEIDL feststellt, führt das geplante Baugebiet zu einer zusätzlichen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes durch die zu erwartenden Reliefveränderungen sowie Gebäude.

Dass im betroffenen Landschaftsausschnitt ein natürliches Landschaftsbild durch die Kreisstraße im Südwesten, die angrenzende Bebauung im Nordosten und die Hochspannungsleitung bereits nicht mehr vorhanden ist, kann hoffentlich nicht heißen, dass jede Verschandelung der Waldsiedlung in Kauf zu nehmen ist.

Die vorgesehenen Veränderungen sind ohne Zweifel negativ zu bewerten und können keinesfalls nur als Auswirkung geringer Erheblichkeit eingestuft werden!

Schutzgut Fläche:

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche galt für die Anwohner der Waldsiedlung als Puffer zum Verkehrsaufkommen der KEH 10. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche (Grünfläche) dargestellt.

Gerade für die geplanten Betriebe, die hier angesiedelt werden sollen, ist es notwendig, dass möglichst umfangreiche Bodenversiegelung stattfinden muss, um das Grundwasser vor Verunreinigung durch Öl- und Benzinaustritte von defekten Kraftfahrzeugen zu schützen.

Die Ausführungen von NEIDL + NEIDL weisen darauf hin, dass dem **sparsamen Umgang mit Grund- und Boden** Rechnung getragen werden kann, da durch die Ortswahl für die beiden beplanten Bauvorhaben ein weiterer Flächenverbrauch in Form von Neuausweisung von Bauflächen in bislang unberührten Bereichen minimiert wird. **Dem ist zu widersprechen,** denn unabhängig von der Realisierung des „Handwerkerhofs Mitterfecking", der zweifelsohne auch eine Neuausweisung von Baufläche ist, **läuft derzeit bereits die Ausweisung eines ca. 30.000 qm großen Baugebietes „Bodenfeld"** am anderen Ende von Mitterfecking an. Ebenso ist die erste **Vorplanung für ein ca. 20 ha großes Gewerbegebiet in Saal „Auf dem Gries"** bereits dem Gemeinderat vorgestellt worden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wäre gegeben, wenn sich die beiden Bauwerber für die Gewerbeflächen „Auf dem Gries" entscheiden könnten. Die günstige Lage zur B 16 dürfte für die Werbewirksamkeit der Betriebe nur von Vorteil sein. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Grünfläche vor der Waldsiedlung Mitterfecking würde sich anbieten von der Gemeinde erworben zu werden und im Ganzen als **Ausgleichsfläche** (Obstbaum- oder Blumenwiese) **für die neuen Gewerbegebiete** erhalten zu werden.
Die vom Planungsbüro geprüften Standortvarianten sind daher nicht in ausreichendem Maße bewertet worden.

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auch auf das Schutzgut Fläche aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit. Größere Flächen werden durch die Anlagen und Gebäude dauerhaft versiegelt und der Verlust naturnaher Böden ist unwiederbringlich verloren.

Somit ist die Aussage „Auswirkungen in geringer Erheblichkeit" stark anzuzweifeln und so meines Erachtens nicht richtig!

Zum Flächennutzungs- / Landschaftsplan Gewerbegebiet Handwerkerhof Mitterfecking vom 14.01.2020 ist noch folgendes anzumerken:

- Grundwasser:

Der genaue Stand des Grundwasserpegels ist nicht bekannt. Dieser ist für die Planung eines Bebauungsgebiets dringend erforderlich, um überhaupt eine Beurteilung hinsichtlich der Beeinflussung abgeben zu können.

- Altlasten

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung sind im Baugebiet Fremdbestandteile und Hinweise auf Altlasten und Kontamination festgestellt worden. Es reicht nicht aus **nach** Baubeginn den Aushub zu beproben, wenn bereits vorab bekannt ist, dass vorgenannte Altlasten vorhanden sind.

- Wasserwirtschaft

Ein Teilbereich des Baugebiets befindet sich in einem wassersensiblen Bereich. Im Unterschied zu berechneten Überschwemmungsgebietsflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

Für einen ordnungsgemäßen Abfluss des Oberflächenwassers, vor allem bei Unwetter und Starkregen, ist dies von großer Bedeutung, da das Baugebiet bisher als Auffangbecken der Waldsiedlung fungierte.

- Landesentwicklungsplan

Im Sinne des Flächensparens sind bereits vorhandene Potentiale vorrangig zu nutzen. Dies ist erneut zu prüfen, weil zwischenzeitlich der Aufstellungsbeschluss (Bodenfeld) gefasst ist bzw. die Vorplanung für weitere Baugebiete (Auf dem Gries) stattgefunden hat.

- Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauGB ausgewiesen, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Im Bericht vom 26.02.2019 steht noch GEe wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung.
Sind durch das neue Genehmigungsverfahren Emissionen nicht mehr wichtig?

- Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Norden und Süden des Geltungsbereichs sind Ausgleichsflächen angeordnet, die die Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild sicherstellen.
Eine Einbindung bei den ausgewiesenen Dimensionen der Hallen und versiegelten Flächen in das vorhandene Landschaftsbild sind absolut zu bezweifeln.

- Immissionsschutz

Zum Schutz der nordöstlich anschließenden Wohnbebauung ist die Nutzung der Parzellen durch Gewerbegebiete sensibel zu handhaben. Die gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz sind einzuhalten. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zum Schutz der Wohnbevölkerung vorzusehen bzw. durch die Anordnung der Parzellen entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
Es ist nicht beschrieben, welche Vorkehrungen getroffen werden, um diesen Immissionsschutz zu gewähren.

- Städtebauliches Konzept

Der beplante Standort wurde gewählt, da er sich in Zusammenhang mit bereits bebauten Ortsteilen befindet.
Auf Ebene des Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass die Anordnung von Flächen für Gewerbebetriebe im Anschluss an die Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglich ist (Beachtung des Trennungsgrundsatzes).
Städtebauliches Konzept sollte anders aussehen, denn hier bestehen trotz Ausgleichsflächen erhebliche Auswirkungen auf die Anlieger, das Landschaftsbild und die Immissionen. Der Abstand zu den unmittelbar betroffenen Anwesen beträgt teilweise weniger als 15 m und ist somit nicht ausreichend.

- Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu prüfen.
Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ermittelt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten soll gem. § 45 BNatSchG geprüft werden.

Es gibt keinen Grund für eine unvermeidbare Beeinträchtigung durch Eingriffe in Natur und Landschaft. Bei dem Bebauungsgebiet handelt es sich um ein privates Interesse von zwei Bauwerbern. Dies kann keinesfalls Vorrang vor dem gesetzlichen Artenschutz haben.
Siehe hierzu Artikel „Die Zauneidechse und der gesetzlich Artenschutz" in Naturschutz und Landschaftsplanung 45 (9), 2013, 287-292, ISSN 0940-6808, herausgegeben im Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

- Ziel der Planung

Die Aussage, dass die Gewerbebetriebe in erster Linie der Versorgung des Ortsteils Mitterfecking dienen, ist nicht zutreffend. Die Ausmaße der geplanten Werkstatterweiterung lässt darauf schließen, dass beide Firmen den gewählten Standort der neuen Hallen direkt an der KEH 10 mit der Absicht verfolgen, überwiegend überörtlichen Kundenkreis anzusprechen. Vor allem der Fliesenlegerbetrieb von Herrn Blomberger ist nicht im Raum Saal anzutreffen. Es ist zu beobachten, dass seine Dienstfahrzeuge weit außerhalb des Landkreises im Einsatz sind.

Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.

Mit freundlichen Grüßen