

4. SITZUNG

Sitzungstag

Dienstag, 07. Juli 2020

Sitzungsort:

Gasthaus „In der Heide“, Lindenstr. 30, 93342 Saal a.d.Donau

Namen der Mitglieder des Gemeinderates

anwesend	abwesend	Abwesenheitsgrund
Vorsitzender: Nerb Christian Erster Bürgermeister		
Niederschriftführer: Zeitler Tobias		
die Mitglieder: Czech Werner Dietz Walter Eichinger Doris Eichstetter Karl		
 Fuchs Robert Kasper Mario Ludwig Wolfgang Marxreiter Josef Plank Karin Puntus Robert Rieger Matthias	 Fahrnholz Martin	 entschuldigt
 Russ Heinz Schlachtmeier Johannes Schmid Bernd Schneider Josef Schwikowski Reinhard Überrigler Burghardt Wolter Sandra	 Rummel Josef	 entschuldigt

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

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

A) Öffentlicher Teil

Nr. 81

Zur Tagesordnung und dem Protokoll der letzten Sitzung

Der Erste Bürgermeister stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde. Gegen die Tagesordnung bestehen keine Einwände. Die Protokolle des nichtöffentlichen Teils der Sitzungen von 26.05.2020 und 16.06.2020 liegen im Übrigen auf und gelten als genehmigt, wenn nicht bis zum Ende der Sitzung Einwände dagegen erhoben werden.

Diskussion:

Zum Protokoll vom der Sitzung vom 26.05.2020 wünscht Zweiter Bürgermeister Rieger eine Ergänzung seines Diskussionsbeitrages bei Beschluss Nr. 45. Die Aufteilung des erwähnten Konzepts mit 1/3 gebundenen und 2/3 freien Wohnungen sei beispielhaft gewesen.

GRM Kasper bittet um Ergänzung des Protokolls vom 26.05.2020 bei Beschluss Nr. 38: GRM Kasper sieht keinen Bedarf für die Parkplätze, solange die Parkplätze bei der Christkönigskirche nicht ausgelastet sind.“

GRM Ludwig bringt vor, dass bei Beschluss Nr. 45 des Protokolls vom 26.05.2020 ein Zusatz eingefügt werden sollte: Liegenschaftsverwaltung sei keine Mietverwaltung in der Gemeinde Saal a.d.Donau, da die Gemeinde hierfür zu klein sei.

Ohne Beschluss: Anwesend: 19

Nr. 82

Neubau eines Güllebehälters, FINr. 1290, Gemarkung Mitterfecking

Diskussion:

- Auf Nachfrage von GRM Eichinger, ob es sich um ein Zwischendepot handle, erklärt der Erste Bürgermeister, dass aufgrund der neuen Gülleverordnung die Landwirte zu einer längeren Lagerung der Gülle verpflichtet seien.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 19 Ja: 19 Nein: 0

Nr. 83

Einbau von 2 Räumen zur Ganztagsbetreuung in der Grund- und Mittelschule Saal a.d.Donau und Neubau eines Aufzuges, Lindenstr. 28, FINr. 828, Gemarkung Saal a.d.Donau

Diskussion:

- Zur Frage von GRM Eichinger, warum die Räume nicht bei der jetzigen Ganztagsbetreuung eingebaut werden würden sondern am anderen Ende der Schule, erklärt der Erste Bürgermeister, dass bereits die jetzige Unterbringung der 60 Kinder schon problematisch sei. Um diese zu ermöglichen, sind kurzfristig weitere Räume zu schaffen mit einem Kostenfaktor von ca. 250.000 € für die Räume und 150.00 € für den Aufzug. Langfristig ist eine Aufstockung des Flachdachs der Ganztagsbetreuung mit 4 Räumen geplant.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Anwesend: 19 Ja: 19 Nein: 0

Nr. 84

Anbau einer Fahrzeughalle an ein bestehendes Feuerwehrhaus in Mitterfecking, Dorfstr. 16, FINr. 21/2, Gemarkung Mitterfecking

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Anwesend: 19 Ja: 19 Nein: 0

Nr. 85

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Handwerkerhof Mitterfecking“:

Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung, der Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB; Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans und Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Ausschluss wegen persönlicher Beteiligung nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO

Geschäftsleiter Zeitler informiert, dass nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO ein Gemeinderatsmitglied an Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen kann, wenn der Beschluss ihm selbst, einem Angehörigen (Art. 20 Abs. 5 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes) oder einer von ihm vertretenen natürlichen oder juristischen Person oder sonstigen Vereinigung einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann.

Durch die Kommunalwahl 2020 ist es zu einer Neubesetzung des Gremiums gekommen. Neu im Gemeinderat ist Herr Bernd Schmid, der Gesellschafter der Blomberger Schmid GbR, bestehend aus den Gesellschaftern Michael Blomberger und Bernd Schmid, ist. Diese GbR tritt als Vorhabensträgerin auf und will auf den Grundstücken FINr. 168 und 168/2 der Gemarkung Peterfecking eine Kfz-Werkstatt und einen Fliesenlegebetrieb mit Ausstellung errichten. Zu diesem Zweck haben sich Herr Michael Blomberger und Herr Bernd Schmid zu einer GbR als Vorhabenträgerin zusammengeschlossen.

Herr Bernd Schmid ist außerdem Eigentümer der Kfz-Werkstatt „Auto Blaimer“, die aus der Ortsmitte von Mitterfecking in den Bereich des „Handwerkerhofs Mitterfecking“ übersiedeln will.

Auffassung der Verwaltung sowie der befragten Rechtsaufsicht des Landratsamtes Kelheim ist, dass Herr Schmid als Vorhabensträger und Eigentümer der Kfz-Werkstatt „Auto Blaimer“ einen unmittelbaren Vorteil für die von ihm vertretenen juristischen Personen hat und deshalb von der Beratung und Abstimmung auszuschließen ist. Dies gilt auch für die Teilbereiche der Änderung des Flächennutzungsplans, da hier nicht der Flächennutzungsplan der Kommune insgesamt geändert werden soll sondern nur im Bereich des geplanten Handwerkerhofes.

Beschluss:

Das Gemeinderatsmitglied Bernd Schmid ist von der Beratung und Abstimmung des Tagesordnungspunktes - 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; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung, der Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB - auszuschließen. Dies gilt auch für die Teilbereiche der

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Änderung des Flächennutzungsplans, da hier nicht der Flächennutzungsplan der Kommune insgesamt geändert werden soll sondern nur im Bereich des geplanten Handwerkerhofes.

Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0

GRM Schmid war gemäß Art. 49 Abs. 1 GO wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

GRM Schmid nimmt im Zuschauerraum Platz.

Außerdem wurde Frau Doris Eichinger in den Gemeinderat gewählt. Frau Doris Eichinger ist Mitglied der „Bürgerinitiative gegen ein Gewerbegebiet in der Waldsiedlung Mitterfecking e.V.“ und Beisitzerin in der Vorstandschaft des Vereins. Sie hat selbst auch eine Stellungnahme gegen das geplante Gewerbegebiet abgegeben, in der sie insbesondere auf die Problematik von Ableitung des Oberflächenwassers nach Gewitter, Starkregen oder langanhaltenden Regenperioden sowie Schneeschmelze eingeht. Eine Angehörige von Frau Doris Eichinger ist aktuell noch Eigentümerin des Anwesens in der Waldstraße.

Auffassung der Verwaltung sowie der befragten Rechtsaufsicht des Landratsamtes Kelheim ist, dass die reine Mitgliedschaft von Frau Doris Eichinger in der BI und auch ihre Funktion als Beisitzerin in der Vorstandschaft es nicht notwendig machen, dass Frau Eichinger von Beratung und Abstimmung ausgeschlossen wird. Dies wäre nur dann der Fall, wenn sie als Vorstand einer „sonstigen Vereinigung“ nach Art. 49 Abs. 1 Satz 1 GO tätig wäre, also als Vorstand die BI vertreten würde- sie ist aber nur Beisitzerin.

Zur Frage, ob Frau Eichinger als Beschwerdeführerin bei der Abwägung mit abstimmen darf, ist die Auffassung der Verwaltung sowie der befragten Rechtsaufsicht des Landratsamtes Kelheim, dass Frau Eichinger mit abstimmen darf. In ihrer eigenen Beschwerde macht sie v.a. wasserrechtliche und bodenversiegelungsrechtliche Angelegenheiten geltend. Es werden keine Bedenken hinsichtlich des Anwesens selbst vorgetragen. Insofern hat Frau Eichinger bzw. ihre Angehörige als jetzige Eigentümerin keinen direkten Vor- oder Nachteil.

Weiter abzuklären war die Frage, ob Frau Eichinger abstimmen darf, obwohl eine Angehörige Eigentümerin eines Anwesens in der Waldsiedlung ist. Da dieses jedoch außerhalb des Baugebiets „Handwerkerhof“ liegt und Einwände von der Angehörigen selbst nicht vorgebracht werden, entstehen keine persönlichen Vor- oder Nachteile für Frau Eichinger. Auffassung der Verwaltung sowie der befragten Rechtsaufsicht des Landratsamtes Kelheim ist daher, Frau Eichinger mit abstimmen zu lassen.

Beschluss:

Das Gemeinderatsmitglied Doris Eichinger darf an der Beratung und Abstimmung des Tagesordnungspunktes - 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; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung, der Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB - teilnehmen

Anwesend: 17 Ja: 17 Nein: 0

GRM Eichinger war gemäß Art. 49 Abs. 1 GO wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung ausgeschlossen.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Nr. 86

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; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung, der Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Zur finanziellen Leistungsfähigkeit und zum Zugriffsrecht auf die Flächen wurden entsprechende Nachweise vorgelegt. An der Trägereigenschaft und Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers bestehen keine Zweifel. Herr RA Bohl hat bestätigt, dass die „Blomberger Schmid GbR“ nach seiner Einschätzung geeigneter Vertragspartner für das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Der vom Gemeinderat in nichtöffentlicher Sitzung am 21.04.2020 beschlossene Durchführungsvertrag wurde vom Vorhabenträger unterschrieben und liegt der Verwaltung vor.

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert:

1	Gemeinde Hausen	9	Bayernwerk Netz
2	Stadt Kelheim	10	Bayernwerk
3	Landratsamt Kelheim	11	Pledoc
4	Amt für ländliche Entwicklung	12	Regierung von Niederbayern
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	13	Regionaler Planungsverband
6	Abwasserzweckverband Kelheim	14	Vermessungsamt Abensberg
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	15	Wasserwirtschaftsamt Landshut
8	DT Netzproduktion GmbH	16	Zweckverband zur Wasserversorgung

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

3j	Kreisheimatpfleger	8	DT Netzproduktion GmbH
4	Amt für ländliche Entwicklung	10	Bayernwerk
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	15	Wasserwirtschaftsamt Landshut

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

		FNP	BBP	Datum
1	Gemeinde Hausen	X	X	28.04.2020
2	Stadt Kelheim	X	X	04.05.2020
3a	Landratsamt Kelheim – Naturschutz	X		08.06.2020
3b	Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht	X		08.06.2020
3e	Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht		X	08.06.2020
3f	Landratsamt Kelheim – Kommunales Abfallrecht		X	08.06.2020
3g	Landratsamt Kelheim – Kreisbrandrat		X	08.06.2020
3k	Landratsamt Kelheim – Städtebau	X	X	08.06.2020
11	Pledoc	X	X	30.04.2020
12	Regierung von Niederbayern	X	X	02.06.2020
13	Regionaler Planungsverband	X	X	17.02.2020

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

		FNP	BBP	Datum
3a	Landratsamt Kelheim – Naturschutz		X	08.06.2020
3b	Landratsamt Kelheim – staatliches Abfallrecht		X	08.06.2020
3c	Landratsamt Kelheim – Kreisstraßenverwaltung	X	X	08.06.2020
3d	Landratsamt Kelheim – Immissionsschutz	X	X	08.06.2020
3e	Landratsamt Kelheim – Bauplanungsrecht	X		08.06.2020
3h	Landratsamt Kelheim – Gesundheitsabteilung		X	08.06.2020
3i	Landratsamt Kelheim – Straßenverkehrsrecht		X	08.06.2020
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	X	X	29.05.2020
6	Abwasserzweckverband Kelheim	X	X	25.05.2020

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

9	Bayernwerk Netz	X	X	06./26.05.2020
14	Vermessungsamt Abensberg		X	28.04.2020
16	Zweckverband zur Wasserversorgung		X	11.05.2020

Folgende Privatpersonen haben Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen abgegeben:

30 Stellungnahmen

Datum Name	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
3a LRA Naturschutz 08.06.2020	Zum BBP: ... „Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Wir bitten jedoch, folgende Hinweise und Anmerkungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen: <u>Grünordnung:</u> - Ausfälle bei den zu erhaltenden Gehölzen und Bäume sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.	Anmerkung: Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. <u>Grünordnung:</u> Ergänzend kann in die Festsetzung „9.13 Alle bestehenden Gehölze und Bäume sind zu erhalten und während der Bauphase nach den Vorgaben der DIN 18920 zu schützen“ der ergänzende Zusatz „Ausfälle bei den zu erhaltenden Gehölzen und Bäumen sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen“ aufgenommen werden. Es handelt sich hierbei nur um eine redaktionelle Ergänzung, wodurch keine erneute Auslegung erforderlich wird.
	- Aufgrund der bisherigen Darstellung des Geltungsbereichs als „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche“ im Flächennutzungs- und Landschaftsplans und des Umfangs der festgesetzten Grünordnerischen Vorgaben auf den Bauparzellen ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes zum Bauantrag sinnvoll. <u>Eingriffsregelung:</u> - Auf den Ausgleichsflächen sind für die Grünlandbereiche noch das Entwicklungsziel und die erforderlichen konkreten Pflegemaßnahmen (z.B. wie erfolgt die „Ausmagerung“ des Bestandes?) zur Erreichung des Entwicklungszieles festzulegen.	Zur Sicherstellung der Planungsabsicht kann die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans festgesetzt werden. Diese kann als Festsetzung „9.14 Auf Grund des Umfangs der festgesetzten grünordnerischen Vorgaben auf den Bauparzellen ist zum Bauantrag- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.“. Es handelt sich hierbei nur um eine redaktionelle Ergänzung, wodurch keine erneute Auslegung erforderlich wird. <u>Eingriffsregelung</u> Für die Grünlandbereiche ist das Entwicklungsziel „extensiv gepflegtes, artenreiches Grünland“ bereits beschrieben. Dieses Ziel wird durch „Ansaat sofern notwendig [...]“, bevorzugt jedoch teilweise bzw. vollständige Selbstbegrünung.“ erreicht. Als Pflege ist die „Mahd frühestens ab Mitte Oktober, kein Mulchen, sondern immer Abfuhr des Mähgutes“ beschrieben, wobei pro Jahr maximal 50 % der Flächen zu mähen sind. (s. 2.3.3 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen). Je nach Entwicklung der Flächen sind die Pflegemaßnahmen ggf. anzupassen.

LRA Naturschutz		Darüberhinausgehende Ergänzungen werden nicht als erforderlich angesehen.
	<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Gestaltung der Ausgleichsflächen ist auch deren Bedeutung für das Landschaftsbild zu berücksichtigen. Auf eine naturnahe Gestaltung der Strukturelemente ist zu achten. 	Dem Bebauungsplans sind Schemazeichnungen sowie ein Musterfoto für die vorgesehene Ausbildung der Strukturelemente bereits beigefügt. Ergänzend kann in die Festsetzung 9.1.4 (sachgerechte Durchführung der CEF-Maßnahmen) der Zusatz „Auf eine naturnahe Gestaltung der Strukturelemente ist zu achten.“ aufgenommen werden. Es handelt sich hierbei nur um eine redaktionelle Ergänzung, wodurch keine erneute Auslegung erforderlich wird.
	<ul style="list-style-type: none"> - Auf den Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen. 	Im Bebauungsplan ist bereits ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zur Verwendung in den Ausgleichsflächen vorgesehen (2.3.3 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen). Hier kann der Hinweis noch ergänzt werden, dass der entsprechende Nachweis der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt werden muss, ergänzt werden. Es handelt sich hierbei nur um eine redaktionelle Ergänzung, wodurch keine erneute Auslegung erforderlich wird.
	<ul style="list-style-type: none"> - Die „Versickerungsmulde“ im Bereich der Ausgleichsfläche A2 ist entsprechend der Maßnahmenplanung für die Ausgleichsflächen anzulegen und zu pflegen. Die naturnahe Ausformung ist dauerhaft sicherzustellen. Für den Fall, dass weitergehende wasserwirtschaftliche Anforderungen zu erfüllen sind oder die Sickermulde in regelmäßigen Abständen unterhalten werden muss, ist die Teilfläche aus der Ausgleichsfläche auszunehmen. 	In der Festsetzung „12.2 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser“ ist bereits beschrieben, dass durch die Mulde in der Ausgleichsfläche A2 die Ziele der Ausgleichsfläche unterstützt werden müssen. Weitere Ergänzungen erscheinen nicht erforderlich.
	<p><u>Spezieller Artenschutz:</u> Nach Abschluss der Maßnahme ist der unteren Naturschutzbehörde die sachgerechte Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und die Optimierung der Ausgleichsflächen als Zauneidechsenlebensraum durch die biologische Baubegleitung schriftlich zu bestätigen. In diesem Kurzbericht sind auch notwendige Entwicklungs- und Unterhaltungsmaßnahmen zur Sicherung der Lebensraumfunktion zu beschreiben. Die wiederkehrende Pflege ist erforderlich um die Lebensraumeignung der Ausgleichsfläche auf Dauer sicher zu stellen.“</p>	<p><u>Spezieller Artenschutz</u> Die Festsetzung 9.1.4 beinhaltet bereits die geforderte Bestätigung durch die ökologische Baubegleitung inklusive dem entsprechenden Pflegekonzept.</p>

<p>LRA Naturschutz</p>		<p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird zur Klarstellung der Planungsabsicht wie folgt ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung der Festsetzung 9.13 um den Zusatz: „Ausfälle bei den zu erhaltenden Gehölzen und Bäumen sind in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. - Ergänzung einer zusätzlichen Festsetzung 9.14 „Auf Grund des Umfangs der festgesetzten Grünordnerischen Vorgaben auf den Bauparzellen ist zum Bauantrag- bzw. Genehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.“ - Ergänzung der Festsetzung 9.1.4 um den Zusatz „Auf eine naturnahe Gestaltung der Strukturelemente ist zu achten.“ - Ergänzung des Abschnitts 2.3.3 Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen [Autochtones Pflanz- und Saatgut] um den Zusatz: „Ein entsprechender Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen vorzulegen.“ <p style="text-align: right;">Anwesend: 18 Ja: 18 Nein: 0</p>
<p>3b LRA Staatliches Abfallrecht 08.06.2020</p>	<p>Zum BBP ... „Im Geltungsbereich der vorgenannten Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung im Bereich des dortigen Baggerschurfes 4 eine Auffüllung mit Fremdbestandteilen in Form von Betonblöcken, Eisenbewehrung und Asphaltresten aufgeschlossen. Der Gutachter schlägt vor, von den Materialien analytische Untersuchungen durchzuführen, um die bodenschutzrechtliche Gefährdungslage abschätzen zu können. Mit diesem Vorschlag des Gutachters besteht nach bodenschutzrechtlicher Einschätzung weitgehend Einverständnis.</p>	<p>Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

<p>LRA Staatliches Abfallrecht</p>	<p>Im Rahmen der Erschließungs-, Bau- und Aushubmaßnahmen sollten die Auffüllungen möglichst gänzlich zurückgebaut und das ausgehobene Material einer dafür geeigneten und zugelassenen ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zugeführt werden.</p> <p>Die durchgeführten Maßnahmen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet staatliches Abfallrecht/Bodenschutz schriftlich nachzuweisen.“</p>	<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p>3 c LRA Kreisstraßen- verwaltung 08.06.2020</p>	<p><u>Zum FNP:</u> ... „Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung keine Einwände, da die bestehende Zufahrt (Saaler Straße) in die Kreisstraße KEH 10 verkehrssicher ausgebaut ist.“</p> <p><u>Zum Bebauungsplan:</u> ... „Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung keine Einwände. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Saaler Straße, welche verkehrssicher in die Kreisstraße KEH 10 einmündet. Einer direkten Zufahrt zur Kreisstraße wird nicht zugestimmt. Die erforderlichen Sichtfelder der Saaler Straße in die Kreisstraße KEH 10 sind ganzjährig durch die Gemeinde Saal a.d.Donau von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m über Straßenniveau freizuhalten. Im betreffenden Bereich ist eine Anbauverbotszone von 10,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, ausreichend.“</p>	<p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

<p>LRA Kreisstraßen- verwaltung</p>		<p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p>3d LRA Immissionsschutz 08.06.2020</p>	<p><u>Zum FNP</u> ... „Hierdurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Gewerbebebauung geschaffen werden. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Handwerkerhof Mitterfecking“ aufgestellt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.“</p>	<p><u>Anmerkung:</u> <u>Zum Flächennutzungsplan:</u> Die Zustimmung von Seiten des Immissionsschutzes zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf zum Entwurfsstand besteht nicht.</p>
	<p><u>Zum Bebauungsplan</u> ... „Durch das Ingenieurbüro GEO.Ver.S.UM wurde eine schalltechnische Untersuchung vom 21.04.2020 angefertigt, die die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umgebung darstellt und zu folgendem Ergebnis kommt: a) Die angestrebte Nutzung der Betriebsgrundstücke entsprechend den Planunterlagen und den Nutzungsangaben der Bauherren ist schalltechnisch mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich. Die zulässigen Immissionsrichtwerte können deutlich eingehalten (unterschritten) werden. b) Die Tore der Werkstatt des Autohauses Blaimer müssen während lauter Arbeiten geschlossen sein. Unter Beachtung der angegebenen Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten sind negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung gutachterlicherseits somit nicht zu erwarten.</p>	<p><u>Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:</u></p>

<p>Immissionsschutz</p>	<p>Des Weiteren konstatiert die vorgelegte schalltechnische Untersuchung, dass die Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005 eingehalten werden und keine Schallschutzmaßnahmen an entstehenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen auf Grund von Verkehrslärm erforderlich sind. Von Seiten des technischen Immissionsschutzes wurde das vorgelegte Gutachten für plausibel befunden. Die textlichen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Immissionsschutz sind nach Auffassung des technischen Immissionsschutzes in eine geeignete Form zu überführen: z.B. Das geplante Vorhaben ist entsprechen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 21.04.2019 und den dieser schalltechnischen Untersuchung zugrundeliegenden Planunterlagen und Betriebsbeschreibungen auszuführen und zu betreiben. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Tore der Werkstatt des Autohauses Blaimer während lauter Arbeiten geschlossen sein müssen.</p>	<p>Der Formulierungsvorschlag des Immissionsschutzes dient der Klarstellung der Planungsabsicht und kann in der vorgeschlagenen Form in die Festsetzung „13. Immissionsschutz“ übernommen werden. Die Festsetzung lautet zukünftig „Das geplante Vorhaben ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 21.04.2020 und den dieser zugrundeliegenden Planunterlagen und Betriebsbeschreibungen auszuführen und zu betreiben. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Tore der Werkstatt des Autohauses Blaimer während lauter Arbeiten geschlossen sein müssen. Die vorgenannte Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.“-</p> <p>Bisherige Festsetzung:</p> <p>13. Immissionsschutz Durch das Büro GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler, Cham erfolgte die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung. Diese kommt zu folgendem Ergebnis: a) die angestrebte Nutzung der Betriebsgrundstücke entsprechend den Planunterlagen und den Nutzungsangaben der Bauherren sind mit den benachbarten Wohnnutzungen verträglich. Die zulässigen Immissionsrichtwerte können deutlich eingehalten (unterschriften) werden. b) Die Tore der Werkstatt des AH Blaimer müssen während lauter Arbeiten geschlossen sein. Unter Beachtung der angegebenen Nutzungszeiten und Nutzungsintensitäten sind negative Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung gutachterlichseits somit nicht zu erwarten.</p> <p>Es handelt sich hierbei nur um eine redaktionelle Ergänzung, wodurch keine erneute Auslegung erforderlich wird.</p>
	<p>Hinweis:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Schalltechnische Untersuchung basiert auf dem aktuellen Planstand. Es ist jedoch eine redaktionelle Anpassung des Ausfertigungsdatums vorzunehmen (vgl. Kapitel 3 /1/ und /2/). 	<p>Die redaktionelle Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung (Verweis auf den Stand der Bauleitplanung) ist vorzunehmen.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - In Kapitel 5.9 des vorgelegten Gutachtens wurde eine Beurteilung der anlagenbezogenen Verkehrsgeräusche auf öffentliche Verkehrsflächen vorgenommen. Die Berechnungsergebnisse belegen eine marginale Zunahme bzw. in Einzelfällen eine Abnahme der Verkehrsgeräusche. 	<p>In der Schalltechnischen Untersuchung ist die abschirmende Wirkung der Betriebsgebäude berücksichtigt. Die Fußnote ist entsprechend anzupassen (redaktionelle Anpassung)</p>

<p>Immissionsschutz</p>	<p>Nach Fußnote 3 zu Tabelle 15 wurden bei der vorgenommenen Beurteilung keine abschirmenden Effekte durch die Bebauung im geplanten GE berücksichtigt. Dies erscheint von Seiten des technischen Immissionsschutzes nicht plausibel, vor allem in Bezug auf die errechnete Abnahme, welche nur mit einer Abschirmung durch die geplanten Gebäude zu erklären wäre. Eine entsprechende Anpassung der Fußnote ist vorzunehmen.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Die Betriebszeit des Autohauses Blaimer ist redaktionell in den Kapiteln 5.5, 5.7.1 und 6 an die laut Betriebsbeschreibung vom 09.04.2020 geplanten Zeiten anzupassen. 	<p>Die Betriebszeiten des Autohauses Blaimer sind an die Betriebszeiten lt. Betriebsbeschreibung vom 09.04.2020 anzupassen (Montags bis Freitags 7:15 Uhr bis 18:00 Uhr, Samstags: 7:15 Uhr bis 14:00 Uhr).</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - In der Betriebsbeschreibung des Autohaus Blaimer wurde eine Absauganlage als Außenschallquelle aufgeführt. Das Gutachten berücksichtigt jedoch keine technische Schallquelle im Außenbereich. Es besteht Klärungsbedarf. 	<p>Die Absauganlage befindet sich in der Werkstatt. Lediglich der Abgasschlauch wird nach außen geführt. Der Lärm des Gerätes ist im Halleninnenpegel der Werkstatt beinhaltet. Änderungsbedarf an SU oder Bauleitplanung besteht hierfür nicht.</p>
		<p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u></p> <p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p><u>Diskussion:</u></p> <p>- GRM Kasper spricht sich bezüglich der Schließung der Tore bei lauten Arbeiten für genauere Angaben, wie Dezibelzahlen, aus. Frau Martin vom Ingenieurbüro Neidl klärt mit Herrn Pressler vom Büro GEO.VER.S.UM, welche Schallpegel relevant sind. Anschließend werden die Grenzwerte formuliert und mit aufgenommen.</p>		
		<p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:</u></p> <p>Der Bauungs- und Grünordnungsplan wird zur Klarstellung der Planungsabsicht wie folgt ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anpassung der Festsetzung „13. Immissionsschutz“ in „Das geplante Vorhaben ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung

<p>Immissionsschutz</p>		<p>des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vom 21.04.2020 und den dieser zugrundeliegenden Planunterlagen und Betriebsbeschreibungen auszuführen und zu betreiben. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Tore der Werkstatt des Autohauses Blaimer während lauter Arbeiten geschlossen sein müssen. Die vorgenannte Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.“-</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redaktionelle Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung an den aktuellen Planstand der Bauleitplanung. - Redaktionelle Anpassung der Fußnote zur Abschirmwirkung der Gebäude in der Schalltechnischen Untersuchung. - Nach Rücksprache mit dem Schallgutachter erfolgt die Ergänzung eines maximalen Schallpegels, der definiert, wie laut die Arbeiten der Autowerkstatt, die bei geschlossenen Toren durchgeführt werden müssen, sein dürfen. <p style="text-align: right;">Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p>3e LRA Bauplanungsrecht 08.06.2020</p>	<p>Zum FNP: ... „Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht- bestehen bezüglich der geplanten Flächennutzungsplanänderung weiterhin keine Bedenken oder Anregungen.“</p>	<p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

3 h LRA Gesundheitsabteilung 08.06.2020	zum Bebauungsplan ... „Es wird auf die Stellungnahme der Gesundheitsabteilung vom 20.02.2020 verwiesen.“	Anmerkung: Stellungnahme vom 20.02.2020: <i>„Im aufgeführten Bereich soll eine Kfz-Werkstatt sowie ein Fliesenlegerbetrieb entstehen. Laut Gutachten sind bei der Felderkundung Hinweise auf Altlasten oder Kontaminierungen festgestellt worden. Dies sollte im Zuge der Baumaßnahmen, wie im Gutachten aufgeführt, durch einen Sachverständigen analysiert werden. Eine Wasserver- bzw. eine Abwasserentsorgung ist durch die Gemeinde Saal a.d. Donau sichergestellt. Von Seiten des Gesundheitsamtes besteht aus hygienischer Sicht kein Einwand.“</i> Die Zustimmung wird weiterhin zur Kenntnis genommen.
		Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5
3l LRA Straßenverkehrsrecht 08.06.2020	Zum Bebauungsplan: ... „Die Aufstellung des Bauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt zwischen der Kreisstraße KEH 10 und einer Gemeindeverbindungsstraße. Es wird durch eine neu zu errichtende private Zufahrtsstraße erschlossen. Die untere Straßenverkehrsbehörde ist davon zunächst nicht betroffen. Entsprechende Hinweise wurden bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.“	Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. .
		Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

LRA Straßenverkehrsrecht		<u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5
5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg Dr. Melanie Hageleit 29.05.2020	... „das AELF Abensberg verweist auf seine Stellungnahme AELF-AB-L2.2-4611-19-2-4 vom 05.02.2020 und erhebt keine Einwände gegen o.g. Planungen.“	Anmerkung: Stellungnahme vom 05.02.2020: <i>„das AELF Abensberg erhebt keine Einwände gegen o.g. Planungen. Es weist jedoch darauf hin, dass durch das Planungsvorhaben erneut landwirtschaftliche Nutzfläche für die Erzeugung von Nahrungsmitteln und Energie verloren geht.“</i> Die eingegangene Stellungnahme vom 05.02.2020 wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 21.04.2020 vorgetragen und durch diesen bereits behandelt und abgewogen.
		Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5 <u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5

<p>6</p> <p>Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Thomas Ederer</p> <p>25.05.2020</p>	<p>... „anbei übersende ich Ihnen die gewünschten Stellungnahmen und die E-Mail des Ing.-Büros Bauer zur weiteren Verwendung. Das geplante Baugebiet „Handwerkerhof“ ist im aktuellen Generalentwässerungsplan hydraulisch nicht berücksichtigt. Nach den vom Ing.-Büro Wutz vorliegenden Unterlagen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich. Somit ist als Entwässerungssystem das „Schmutzwassersystem“ vorzusehen. Es darf dann nur das anfallende Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Die Stellungnahme des Ing.-Büros Bauer, vor allem hinsichtlich des Grundwasserstandes, ist zu beachten.</p> <p><i>Ingenieurbüro Bauer:</i> <i>Niederschlagswasser:</i> <i>Das Baugebiet befindet sich außerhalb der Einzugsgebietsgrenzen des GEP. Den Ausführungen zufolge soll Regenwasser versickert werden, obwohl unter Pkt. 12.4 erläutert wird, dass der Grundwasserstand nicht bekannt ist. Dies ist jedoch gemäß DWA M 153/A 138 Voraussetzungen für den Standort eines Beckens, da ein Mindestabstand größer 1m zum Grundwasser grundsätzlich einzuhalten ist. (Vorgaben DWA A 138 mit Bayerischen Landesamt). Solange der mittlere Grundwasserstand nicht bekannt ist, kann keine abschließende Aussage zu einer Versickerung getroffen werden. Das bedeutet im Umkehrschluss, sollte eine Versickerung nicht möglich sein, wäre es ggf. notwendig zum Vorfluter abzuleiten. Sollten dabei die privaten Grundstücke nicht gekreuzt werden können, müsste u.U. sogar in den Mischwasserkanal (ggf. gedrosselt) eingeleitet werden.</i> <i>Ob eine Versickerung tatsächlich möglich ist, sollte bereits im Zuge des B-Planes näher untersucht werden, falls dieser Punkt in den Festsetzungen im B-Plan niedergeschrieben wird!</i></p> <p><i>Schmutzwasser:</i> <i>Das Schmutzwasser (sehr geringe Menge) kann über den Mischwasserkanal abgeleitet werden, ohne dass es zu hydraulischen Beeinträchtigungen kommt (vergleiche 3- und 10-jährliche Wasserspiegellage im Längsschnitt)</i></p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Nach Auskunft des Büros Wutz (Entwässerungsplanung) wurde die Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens durch IFB Eigenschenk entsprechend den Forderungen des Wasserwirtschaftsamts Landshut nachgewiesen. Auf dieser Grundlage sowie den ermittelten kf-Werten fußt die Planung der Sickeranlagen. Die Art und Weise der Versickerung wurde durch das Büro Wutz in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt geplant. Im Baugrundgutachten wird erläutert, dass bis in Erkundungstiefe kein Grundwasser angetroffen wurde und diese nach hydrogeologischer Karte in etwa dem Wasserstand des Feckinger Bachs mit ca. 352 m. ü. NN entspricht. Die geplante Sohle der Sickeranlagen liegt nicht tiefer als 355 m.ü.NN, weshalb ein ausreichender Mindestabstand eingehalten werden kann. Der Nachweis gem. M 153 war problemlos möglich. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt muss deshalb nicht davon ausgegangen werden, dass Niederschlagswasser in die Kanalisation des AZV Kelheim eingeleitet werden muss.</p>
--	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Zweckverband zur Abwasserbeseitigung	<p><u>Diskussion:</u></p> <p>- GRM Eichinger fragt, wie der Zweckverband Bezug auf die Unterlagen nehmen konnte, wenn am 25.05.2020 das Ingenieurbüro Bauer geschrieben hatte, dass der mittlere Grundwasserstand nicht bekannt sei und keine abschließende Aussage zu einer Versickerung getroffen werden könne (E-Mail Lintl / Ederer). Frau Martin erklärt, man wisse nicht genau, wo das Grundwasser sei, jedoch liege es definitiv tiefer als für die Baumaßnahme relevant. - GRM Eichinger nimmt Bezug auf einen geotechnischen Bericht aus 2019 mit Bildern, in denen Wasser in den Gruben stand (auch gefroren). Der Erste Bürgermeister erklärt, der Grundwasserspiegel sei variabel und ergänzt, Sickerversuche seien durchgeführt worden und das Gutachten habe gezeigt, dass eine ausreichende Versickerung vorhanden sei. Frau Arnold, Bauamt VG Saal a.d.Donau, bestätigt, dass das Gremium sowohl das Gutachten aus 2019 als auch die Unterlagen zum Entwässerungskonzept erhalten habe. Der erste Bürgermeister verweist ebenfalls auf die Gutachten und ergänzt, dass die von GRM Kasper nachgefragten Werte darin enthalten seien.</p>	<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
9 Bayernwerk Jürgen Gmeinwieser 26.05.2020	<p>...</p> <p>„zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung: Unsere Stellungnahme vom 02. April 2019 behält weiter Ihre Gültigkeit.“</p>	<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u></p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bayernwerk		<p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 14 Nein: 4</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 14 Nein: 4</p>
14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Abensberg Jürgen Mühlbauer 28.04.2020	<p>Zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan:</p> <p>...</p> <p>„bzgl. der o.g. Bauleitplanung bestehen von Seiten des ADBV Abensberg grundsätzlich keine Bedenken oder Einwendungen. Wir merken nochmals an, dass für das Planungsgebiet teilweise nur ein grafischer Grenzverlauf vorliegt, d.h. es sind für diesen Bereich keine Grenzzeichen vorhanden. Konkret ist das der Grenzverlauf zwischen den Flurstücken Fl.Nr. 168/2 (Gemarkung Peterfecking) und den Fl.Nr. 466 und 4 (jeweils Gemarkung Mitterfecking).</p> <p>Ggf. macht es Sinn, diesen Grenzverlauf vorab amtlich durch das ADBV Abensberg feststellen zu lassen. Hierfür wäre ein separater Vermessungsantrag zu stellen.“</p>	<p>Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur nicht abgemarkten Grenze wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung der Behörden mitgeteilt und durch den Gemeinderat in der Sitzung am 21.04.2020 zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wurde darüber informiert und hat bereits die entsprechende Vermessung veranlasst.</p>
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>

<p>16 WZV Hopfenbachtalgruppe Daniela Puntus 11.05.2020</p>	<p>... „Wir liefern als Wasserzweckverband nur das Wasser, die Gemeinde Saal a.d. Donau selbst ist für die Wasserleitungen zuständig. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, die Erfordernisse zum Löschwasser genau zu prüfen. Gegebenenfalls ist hier ein Umbau des Übergabeschachtes in Mitterfecking erforderlich.“</p>	<p>Anmerkung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Auskunft des Kreisbrandrats bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes. Die zu errichtenden Gebäude sind an die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung gebunden, ggf. auch an zutreffende Sonderbauverordnungen, worin einzuhaltende Vorgaben zum Brandschutz definiert sind. Sollten Umbaumaßnahmen am Übergabeschacht erforderlich sein, um die entsprechenden Löschwassermengen vorhalten zu können, sind die entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen.</p>
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>

Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

Name Datum	Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Bürger 1 02.06.2020	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>„Nach Aussage des Wasserwirtschaftsamts ist die Wasserversorgung bei der geplanten Gewerbeansiedlung kritisch zu bewerten.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Bedenken des Wasserwirtschaftsamts bezüglich der Wasserversorgung, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung geäußert wurden, sind vor allem auch durch das bislang fehlende Wasserschutzgebiet am Brunnen Mitterfecking bedingt. Der Gemeinde ist dieses fehlende Wasserschutzgebiet bereits bekannt. Es wird deshalb von Seiten der Gemeinde die Auffassung des Brunnens Mitterfecking und die zukünftige Anbindung des Planungsgebietes sowie der angrenzenden Waldsiedlung an die Wasserversorgung der Hopfenbachtalgruppe angestrebt. Der Forderung des Wasserwirtschaftsamtes kann deshalb entsprochen werden. Dies wurde bereits in den Entwurfsstand der Bauleitplanung eingearbeitet. Eine erneute Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts zu diesem Themenbereich ging nicht ein. Handlungsbedarf wird nicht gesehen.</p>
	<p>Somit ist auch bezüglich Wasserversorgung im Brandfall mit Problemen zu rechnen. 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? Zu der damit verbundenen Frage nach einer sicheren Löschwasserentsorgung sehe ich die geplanten Sickergruben sehr kritisch und bitte um fachliche Beurteilung zu diesem Thema. Es kann aus meiner Sicht nicht sicher verhindert werden, dass Löschwasser in den Feckinger Bach gelangt? Wie ist der Brandschutz im geplanten Reifenlager sichergestellt? Ist hier eine Sprinkleranlage vorgesehen?</p>	<p>Von Seiten des Abwehrenden Brandschutzes am LRA als Fachstelle bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung. Bei der Planung und Errichtung der Gebäude sind die Vorgaben der Bayerischen Bauordnung, die auch die Anforderungen an den Brandschutz definieren, einzuhalten und nachzuweisen. Weitere Regelungen hierzu auf Ebene der Bauleitplanung sind deshalb nicht notwendig oder sinnvoll. Sollten Umbaumaßnahmen am Übergabeschacht der Wasserversorgung erforderlich sein, um die entsprechenden Löschwassermengen vorhalten zu können, sind die entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Weitere Handlungsbedarf wird nicht gesehen.</p>

Bürger 1	<p>Auch das sogenannte Entwässerungskonzept gibt nach meiner Meinung keine ausreichenden Antworten wie die Abwasserentsorgung umweltgerecht sichergestellt werden kann. Vor allen Dingen die Entsorgung des Schmutzwassers der Betriebe, wo mit Schadstoffkontaminationen wie Ölen, Diesel, Benzin oder Lösungsmitteln zu rechnen ist, ist nicht ausreichend geklärt.</p> <p>Ist die Kanalauslegung der Siedlung für zusätzliche Abwassermengen überhaupt ausgelegt? Ist eine Zuführung der Abwässer in den Kanal ohne Hebeanlage möglich?</p>	<p>Das Entwässerungskonzept wurde durch das Büro Wutz auf Basis der Untersuchungen des Büros IFB Eigenschenk entsprechend den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut aufgestellt.</p> <p>Eine weitere Detaillierung, auch insbesondere bzgl. der Notwendigkeit von z.B. Öl- und Fettabseidern, erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens und ist nicht Teil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme des AZV (Nr. 6) kann das Schmutzwasser über den vorhandenen „Mischwasserkanal abgeleitet werden, ohne dass es zu hydraulischen Beeinträchtigungen kommt“ s. hierzu auch Stellungnahme des AZV! Handlungsbedarf wird nicht gesehen.</p>
	<p>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 mit Sicherheit auch Waschmittel und Fettlöser eingesetzt.</p> <p>Für alle Oberflächenwässer 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.</p> <p>Diese Frage, die ich auch bereits bei der vorausgegangenen Stellungnahme gestellt habe, ist bis dato nicht beantwortet.</p>	<p>Mit Oberflächenwässern sind reine Niederschlagswässer gemeint, keine Wässer aus Waschanlagen etc.. Diese sind über die Schmutzwasserentwässerung abzuleiten. Die Entwässerung dieser Einrichtung wird in der konkreten Entwässerungsplanung auf Ebene des Bauantrag- bzw. Genehmigungsverfahren mit bearbeitet.</p> <p>Handlungsbedarf wird nicht gesehen.</p>
	<p>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. Es bietet sich das Gewerbegebiet "Auf dem Gries" in Saal dafür bestens an.“</p>	
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u></p>

<p>Bürger 1</p>		<p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p>Bürger 2 02.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>„In der Gemeinderatssitzung am 21.04.20 wurden die Stellungnahmen von Frau Martin vom Planungsbüro Neidl + Neidl vorgestellt und es wurden dabei einige völlig unverständliche Aussagen getätigt. Wir Anwohner empfinden es als eine bewusste Provokation wenn von einer Aufwertung der Waldsiedlung gesprochen wird, falls das Gewerbegebiet gebaut werden sollte. Wer bitte soll eine Mauer von 4 m Höhe vor den Häusern, die den freien Blick in die Natur zerstört, als Aufwertung verstehen. Ich glaube nicht, dass man bei gesundem Menschenverstand diese Einschätzung nachvollziehen und teilen kann.</p> <p>Auch die Einschätzung, dass kein Wertverlust an unseren Grundstücken und Häusern gesehen wird, sehen wir als bewusste Provokation. Auf welchen Fakten solche Aussagen beruhen sollen, würde uns brennend interessieren.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Nach § 1 Abs. 1 und 3 BauGB ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Dies gilt auch bei Änderungen eines Flächennutzungsplanes, um auf geänderte Anforderungen und Entwicklungen zu reagieren. Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Das gilt auch dann, wenn ein Bebauungsplan die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundstückseigentümer ändert. Art. 14 GG schützt die Eigentümer nicht davor, dass bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich erfüllen (z.B. keine Bebauung angrenzend zu den bestehenden Grundstücken). Ziel des Bebauungsplans ist, ortsansässigen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu bieten anzusiedeln, da diese an ihrem bisherigen Standort nicht zukunftsorientiert und sicher arbeiten können. Es wird damit dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten, Rechnung getragen § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Anhaltspunkte dafür, dass die bestehenden Immobilien und Grundstücke abgewertet werden und eine Wertverlust entsteht, hat die Gemeinde nicht. Die Nutzungen innerhalb der am Plangebiet angrenzenden</p>

<p>Bürger 2</p>		<p>bestehenden Grundstücke werden weder aufgehoben noch geändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet geprüft, u.a. durch eine schalltechnische Untersuchung. Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt zudem grundsätzlich keinen schützenswerten Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N).</p>
	<p>Das Amt für ländliche Entwicklung sieht das Ziel Flächen zu sparen mit dieser Planung nur bedingt erreicht an. Die Aussage in der Gemeinderatssitzung zur Stellungnahme des Amtes für ländliche Entwicklung, dass in vorhandenen Gewerbegebieten im Gemeindegebiet derzeit keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung der zwei betreffenden Gewerbebetriebe vorhanden seien, ist so nicht richtig. Es läuft bereits die Planung für das Gewerbegebiet „Auf dem Gries“ in der Gemeinde Saal. In diesem Gewerbegebiet ist ausreichend Fläche vorgesehen, um problemlos auch die beiden Gewerbebetriebe dort anzusiedeln. Die möglichen alternativen Standorte wurden nicht ausreichend geprüft und es wurden entsprechend keine schlüssigen Erklärungen für die nicht Eignung geliefert. Auch hätte die Ausweisung des geplanten Baugebiets Bodenfeld, als Mischgebiet im direkten Anschluss an das bereits bestehende Mischgebiet von Mitterfecking Dorf, zu einer Lösung des Problems, durch eine geeignete Alternative führen können. Bei der Prüfung der Alternativen darf es im Übrigen keine Einschränkung auf Mitterfecking geben, sondern es muss das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Saal mit einbezogen werden. Für beide Betriebe ist es zumutbar ihre Betriebe in Saal anzusiedeln. Die Fa. Blomberger ist weiträumig, über den Landkreis Kelheim hinaus, unterwegs und die Fa. Auto Blaimer hat Kunden aus dem gesamten Gemeindegebiet. Für diese Kunden macht es keinen Unterschied, ob das Autohaus in Mitterfecking oder in Saal angesiedelt wird.</p>	<p>Zu einem möglichen Gewerbegebiet „Auf dem Gries“ wurde bislang ein Vorkonzept erstellt. Da sich derzeit keines der entsprechenden Flurstücke in Gemeindebesitz befindet, muss zunächst die Abgabebereitschaft der Eigentümer geklärt werden. Falls diese gegeben ist, könnte an dieser Stelle ein Mischgebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet entstehen. Hierzu wäre zunächst noch ein Planungskonzept für die verkehrstechnische Erschließung zu erarbeiten, eine Baugrunduntersuchung inkl. Ermittlung des Grundwasserstandes und eine Schalltechnische Untersuchung sowie die archäologische Befundung inklusiv Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde auszuführen. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass dieses Gebiet in der nächsten Zeit erschlossen werden kann. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden insgesamt 4 Standortalternativen untersucht (s. Textteil). Der Bereich des geplanten Baugebietes „Bodenfeld“ wurde dabei als Standortalternative 2 betrachtet. Diese Fläche wurde jedoch auf Grund des dort vorhandenen Bodendenkmals sowie der kartierten Biotopflächen als nicht geeigneter als die derzeit geplante Fläche eingestuft, zudem besteht auch hier Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld. Die Alternativenprüfung sollte, wie korrekt angemerkt, für den gesamten Bereich der Gemeinde Saal a.d. Donau durchgeführt</p>

<p>Bürger 2</p>		<p>werden. Da beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhabenträger mit der Planung auf der gewählten Planfläche auf die Gemeinde zukommt, ist die Alternativenprüfung in diesem Fall nur in begrenzter Form auszuführen. Die Standortalternativenprüfung wurde dennoch für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt, allerdings wurde das Ergebnis nicht in der Bauleitplanung aufgeführt. Es finden sich jedoch keine alternativen Flächen, die ein geringeres Eingriffspotenzial bei gleicher Eignung aufweisen. Es wurde deshalb die bisher dargestellte Alternativenprüfung auf den „Wunschraum“ für die Ansiedlung begrenzt. Von Seiten des Bauordnungsrechts am Landratsamt wurde hierzu keine Kritik geübt. Handlungsbedarf wird deshalb nicht gesehen.</p>
	<p>Nach Angabe des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim ist die Entwässerung des Gewerbegebiets Handwerkerhof im Generalentwässerungsplan nicht berücksichtigt. Wir sehen bei dieser Abwasserentsorgung ein großes Problem und nicht kalkulierbare Folgekosten, die dadurch für die Gemeinde entstehen können.</p>	<p>Entsprechend der aktuellen Stellungnahme des AZV (s. Stellungnahme 6) ist die Schmutzwasserentsorgung über den bereits vorhandenen öffentlichen Kanal ohne hydraulische Beeinträchtigung möglich.</p>
	<p>Die Bayernwerk Netz GmbH weist auf die vorgeschriebene Abstandsregel zu einer vorhandenen 20KV Doppelfreileitung von 10m beiderseits zur Leitungsachse hin. Mit der geplanten Halle vom Autohaus Blaimer wird diese Abstandsregel in diesem Fall zweifelsfrei verletzt.</p>	<p>In den Schutzzonenbereichen gibt es Baubeschränkungen, kein generelles Bauverbot. Das durch den Vorhabenträger beauftragte Planungsbüro für die Gebäudeplanung hat bereits eine entsprechende Abstimmung mit der Bayernwerk Netz GmbH geführt zur Entwicklung einer einvernehmlichen Lösung. Dieser Stand ist im vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan bereits berücksichtigt.</p>
	<p>Zum Thema Verkehrssicherheit in der Waldsiedlung wird nur auf die Sicherheit bezüglich der Ein- und Ausfahrt in die Kreisstraße 10 eingegangen. Die Auswirkung auf die Sicherheit in der Saaler Straße wird nicht ausreichend bewertet. Durch die Einmündung des Gewerbegebiets in die Saaler Straße besteht zukünftig ein großes Gefahrenpotential. Es wird auch nicht auf den fehlenden Bürgersteig eingegangen und auch keine Stellung bezogen zur Funktion der Saaler Straße als Fahrrad Verbindungsweg von Saal in Richtung Hausen.</p>	<p>Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt: In den vorgebrachten Einwendungen wird nur von einer Erhöhung des Gefahrenpotentials in der Saaler Straße gesprochen, es wird jedoch nicht aufgeführt inwieweit sich die Gefahr konkret durch die Schaffung des Handwerkerhofs erhöht. Eine Bewertung im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen geht von maximal 143 zusätzlichen Fahrten</p>

<p>Bürger 2</p>		<p>pro Tag gesamt aus. Davon 135 Pkw-Fahrten und 8 Lkw-Fahrten. Für die Kurveneinmündung in das Gewerbegebiet wird die Situation als ausreichend sicher bewertet, da die Fahrtgeschwindigkeit in der Saaler Straße zum einen auf 30 km/h begrenzt ist und zum anderen für den Einmündungsbereich in den Handwerkerhof ausreichend Sichtdreiecke einkalkuliert sind.</p> <p>In Situationen bei welchen beispielsweise ein LKW, welcher von der KEH 10 einfährt, weiter ausholen müsste, um besser um die Kurve in Saaler Straße einfahren zu können und dabei die andere Fahrbahn mit in Anspruch nehmen müsste, kann es dem Radfahrer oder Fußgänger, welcher sich genau zu diesem Zeitpunkt in diesem Bereich befinden müsste, zugemutet werden, abzuwarten bis der LKW seinen Abbiegevorgang nach schätzungsweise weniger als einer Minute abgeschlossen hat. Für den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend gilt ohne ohnehin beim Einfahren auf die Saaler Straße die Verkehrsregelung Vorfahrt achten.</p> <p>Wie bereits erwähnt, ergibt sich durch die Schaffung von Parkflächen im Seitenbereich der Saaler Straße, im Vergleich zur bis dahin vorherrschenden Situation, eine Verbesserung der Verkehrssituation auch für den Fußgänger- und Radverkehr und zwar dadurch, dass diese nicht wie bisher, den am Fahrbahnrand parkenden Autos ausweichen müssen. Zu allen Zeiten gilt die Straßenverkehrsordnung, wonach die Teilnahme am Verkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht erfordert und jeder der am Verkehr teilnimmt, sich so zu verhalten hat, dass kein Anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird. Dies gilt für alle Fahrzeugführer als auch für die Fußgänger und Radfahrer die den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend benutzen.</p> <p>s.a. verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.UM</p>
	<p>Zum Thema Trennungsgrundsatz sehen wir die besondere Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnbebauung gemäß § 50 BImSchG als verletzt an und im Sinne des Gebots zur planerischen Konfliktbewältigung als nicht adäquat abgewogen</p>	<p>Durch die vorliegende Schalltechnische Untersuchung wird belegt, dass die besondere Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnbebauung nicht verletzt wird. Es liegt</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

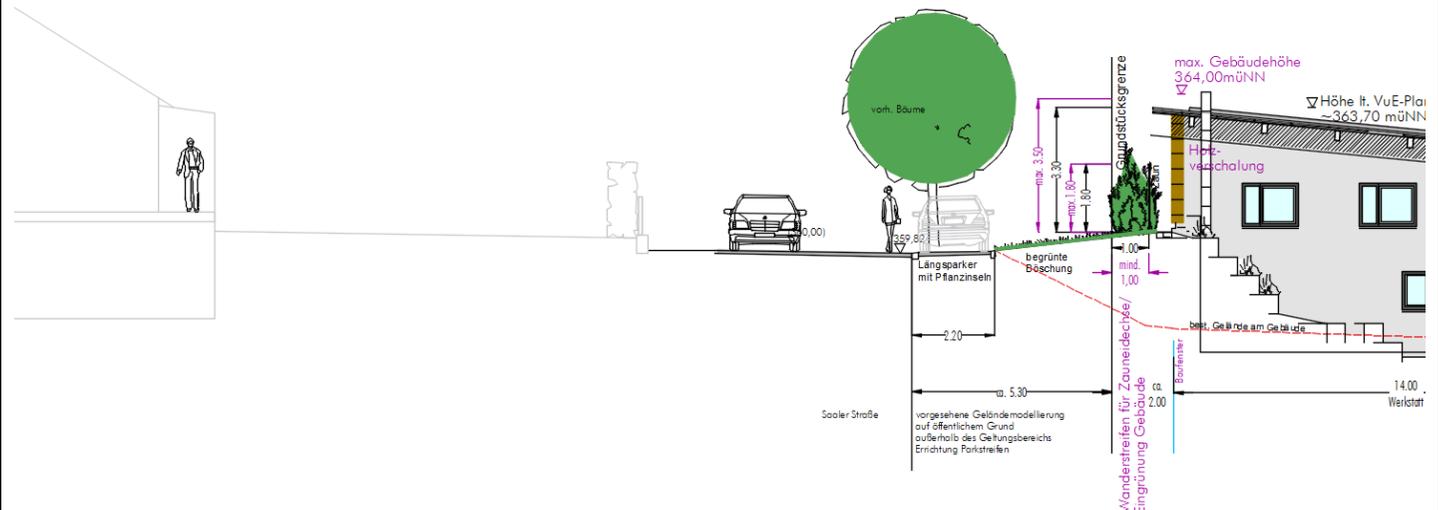
Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 2		deshalb kein faktischer Konflikt entsprechend des § 50 BimSchG vor. Weiterer Abwägungsbedarf wird nicht gesehen.
	Bei der Umsiedlung der Eidechsen wird ein wertvoller Lebensraum zerstört und die Population der geschützten Zauneidechsen empfindlich geschädigt. Es sind im Übrigen dabei auch Blindschleichen, Weinbergschnecken und sonstige Tiere betroffen.	Entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird durch die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen eine Schädigung der Population der geschützten Zauneidechse verhindert. Die untere Naturschutzbehörde als zuständige Fachstelle trägt dieses Vorgehen mit.
	Bezüglich der Nistkästen für die Fledermäuse wird davon gesprochen, dass diese in den letzten Monaten angebracht wurden. Es wird dabei aus unserer Sicht unterschwellig suggeriert, dass die Anwohner diese angebracht haben, um ein weiteres Thema für die Stellungnahmen bzw. Einsprüche zu den Änderungen im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan zu haben. Richtig ist aber, dass die Nistkästen bereits im Jahre 2013, noch unter Bürgermeister Buberger, durch den Bauhof der Gemeinde Saal in Zusammenarbeit mit dem Berufsbildungswerk Abensberg angebracht wurden. Die Nistkästen wurden damals notwendig, um den zerstörten Lebensraum, der durch die Fällung jeder zweiten Birke in der Birkenallee der Waldsiedlung verlorenen wurde, durch Ersatzquartiere für die Fledermäuse zu ersetzen.	Der Zeitpunkt der Aufhängung der Fledermauskästen ist für das Ergebnis der saP in Bezug auf die Fledermauspopulation nicht von Relevanz. Wie im weiteren Textteil ausgeführt, ergibt sich weder durch die Herstellung noch den Betrieb des Handwerkerhofes eine signifikante Steigerung der individuellen Tötungswahrscheinlichkeit für die streng geschützten Säugetiere.
	Im Interesse aller Anwohner und auch der Gewerbebetriebe sollte von einer Ansiedlung im vorgesehenen Bereich unter allen Umständen abgesehen werden.“	
	<u>Diskussion:</u> - GRM Eichinger merkt an, sie kenne beide Handwerker, und es sei sicher nicht davon auszugehen, dass die Betriebe unaufgeräumt wären. Die Behauptung, die Waldsiedlung würde aufgewertet werden durch den Handwerkerhof, verärgere sie jedoch. Bezüglich der Verkehrssicherheit ist sie auch der Meinung, dass die Kurve im Bereich der Altkleider-Container jetzt schon zu eng sei und auch für die vom Fuß- und Radweg aus Richtung Saal kommenden Personen eine gefährliche Stelle sei. Zum Thema der geschützten Zauneidechsen habe sie bemerkt, dass die schwarzen Plänen zur Umsiedlung bisher noch nicht verschoben wurden. Frau Martin erklärt hierzu, dass sowohl der Biologe als auch die untere Naturschutzbehörde eine Verschiebung momentan noch nicht für notwendig erachten, da noch kein Baubeginn stattgefunden hat.	

<p>Bürger 2</p>	<p>- Auf Nachfrage von GRM Russ bezüglich des von Bürger 2 erwähnten alternativen Standortes Bodenfeld erklärt der Erste Bürgermeister, dass Bodendenkmäler vermutet und auch im Bayerischen Denkmalatlas festgelegt sind.</p>	<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p>Bürger 3 02.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „Ihr Verhalten spiegelt genau das Dilemma wieder, das wir mit dem Flächenfraß haben. Es wird damit argumentiert, dass es um eine relativ kleine Fläche geht und ein Gewerbegebiet für sie wichtiger eingestuft wird, als die bestehende Ackerfläche. Aber genau diese Summe von kleinen Flächen, die permanent verschwinden, verursacht letztendlich dieses massive Artensterben, welches wir gerade beobachten. Wir dürfen es uns nicht mehr leisten, auch auf kleine Flächen wie diese zu verzichten.</p> <p>Einerseits braucht die Gemeinde das Geld, das über ein Gewerbegebiet in die Kassen gespült würde, andererseits wird durch den Bau eines solchen Projekts einmal mehr Boden versiegelt mit Folgen für den Artenschutz. Das Thema ist aktueller denn je. Denn täglich verschwinden in Bayern 10 Hektar Land unter Teer, Kies oder Beton. Es wäre also durchaus an der Zeit, sich Alternativen zu überlegen und das haben Sie aus meiner Sicht nicht getan.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Versiegelung von Flächen erfolgt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb ein umfangreiches Konzept für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt, welches die Eingriffe in die Schutzgüter entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen kompensiert.</p> <p>Die Abwägung der gegensätzlichen Interessen – Verhinderung von Flächenversiegelung gegen Ansiedlungsmöglichkeit für Gewerbebetriebe – erfolgte unter Einbeziehung dieses Konzepts zu Gunsten der Ansiedlungsmöglichkeit und dem damit möglichen Erhalt der bereits ortsansässigen Betriebe.</p>
	<p>Es wird ein neues Wohngebiet in unmittelbarer Nähe, des alten Firmenstandorts (Auto Blaimer) erschlossen, wo die beiden Firmen</p>	<p>Für den Bebauungsplan Wohngebiet „Bodenfeld“ wurde durch den Gemeinderat ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Weitere</p>

<p>Bürger 3</p>	<p>wunderbar Platz hätten und wo die Firmen auch bei den Einwohnern willkommen wären. Nur weil, wie Sie argumentieren, ein Landwirt den Grund nicht verkaufen würde, wenn ein Gewerbegebiet hinkommen würde, wird das selbstverständlich akzeptiert, denn dann wäre der Landwirt betroffen, da das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe seines Wohnhauses erschlossen werden würde. Da nimmt man natürlich Rücksicht, aus Angst, dass die Felder nicht verkauft werden. Aber unsere Ängste und Sorgen in der Waldsiedlung werden total ignoriert. Im geplanten Baugebiet Bodenfeld würden sich die Firmen perfekt in die Wohnbebauung einfügen. So hätte die Gemeinde weiterhin die Gewerbesteuererinnahmen und die Firmen hätten einen passenden Standort.</p>	<p>Planungsschritte sind bisher nicht eingeleitet worden. Die Fläche ist auf Grund des hohen Eingriffspotenzials (u.a. Bodendenkmal, Biotopkartierung) nicht als geeigneter für die geplante Bebauung einzustufen (s. Prüfung Standortalternativen, FNP). Die Möglichkeit des Erwerbs ist für diese Einschätzung nicht ausschlaggebend.</p>
	<p>Wir in der Waldsiedlung haben keinen Bürgersteig, was ohne Gewerbegebiet schon grenzwertig ist. Es können nicht einmal 2 Autos ordentlich nebeneinander auf der Saaler Straße fahren. Aber das interessiert bis jetzt offensichtlich niemanden. Genau hier muss ein Gewerbegebiet hin, nur damit die 2 Betriebe schön auffällig für den vorbeifahrenden Verkehr an der KEH 10 bauen können.</p>	<p>Die Saaler Straße ist im Bestand mit einer Breite von mind. 5,20 m ausgebaut. Entsprechend der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) ist für zweistreifige Erschließungsstraßen eine Breite von 4,50 m bis zu 6,50 m vorzusehen. Die Saaler Straße befindet sich damit im Regelausbaubereich. Die Zufahrt zu den Parzellen wurde im Norden des Geltungsbereichs festgesetzt, in unmittelbarer Nähe zur Einmündung in die Kreisstraße, um die Saaler Straße möglichst wenig befahren zu müssen. Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft. s. verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.UM</p>
	<p>Unsere Wohnhäuser sind nur durch die Saaler Straße von dem geplanten Gewerbegebiet getrennt, hier verstößt man eindeutig gegen den Trennungsgrundsatz, auch im Falle eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wo bitte gibt es denn sowas?</p>	<p>Auf Grund der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann die mögliche Nutzung im Geltungsbereich sehr konkret festgesetzt werden. Durch die vorliegende Schalltechnische Untersuchung wird belegt, dass die besondere Schutzbedürftigkeit der vorhandenen Wohnbebauung nicht verletzt wird. Es liegt deshalb kein faktischer Konflikt entsprechend des § 50 BimSchG vor.</p>

<p>Bürger 3</p>	<p>Nach Aussage von Frau Martin vom Planungsbüro Neidl + Neidl wird es eine Verschönerung und Aufwertung für unser Dorf werden? Bei solchen Aussagen bekomme ich Schnappatmung. Ein Fliesenlegerbetrieb und eine Autowerkstatt finde ich nicht sehr schön, über die Lärmbelästigung möchte ich gar nicht nachdenken und bitte kommen Sie mir nicht damit, dass die Lärmbelästigung aufgrund der Verkehrsabschirmung besser wird.</p>	
<p>Auch gegen eine Holzwand in Höhe von ca. 4 Meter zu schauen stelle ich mir ziemlich schrecklich vor, auch wenn ein paar Bäumchen davor gepflanzt werden (Die Berliner Mauer war 3,6 Meter hoch). Ich habe jetzt schon Angst, wenn meine Kinder in ein paar Jahren mit dem Rad in das Saaler Freibad fahren. Denn auch unsere Kinder und Enkelkinder möchten sich hier wohlfühlen und Heimat haben. Die Natur in unserem Gemeindegebiet ist ein wertvoller Schatz, den wir nicht aufs Spiel setzen dürfen!</p>	<p>Im Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die maximalen Gebäudehöhen auf 364,00m über NN festgesetzt. Die Höhe der Saaler Straße liegt bei ca. 360,00 m über NN. Das Gebäude darf dabei maximal 3,50m Höhe ab dem anschließenden Gelände aufweisen. Die Gebäudewand kommt dabei in einem Abstand von mind. 5,50 m, meist jedoch ca. 7,00 m zur jetzigen Straßenkante zum stehen.</p>  <p>Die tatsächlich wahrnehmbare Wandhöhe von der Saaler Straße entspricht damit ca. der eines Einfamilienhauses, ausgebildet als E + D mit einem Kniestock von 60 cm, wobei die Bebauung mit Wohngebäuden, wie z.B. auch in der Waldsiedlung, häufig mit lediglich 3 m Abstand zur Fahrbahn erfolgt.</p>	

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 3	Zusammen mit der vorgesehenen und auch bereits vorhandenen Eingrünung wird eine Einbindung in das Ortsbild erreicht.
Außerdem habe ich große Angst, dass es nicht bei den 2 Betrieben bleibt und das Gewerbegebiet immer wieder ein Stückchen erweitert wird. Die Konkurrenzsituation zwischen den einzelnen Gemeinden führt konsequent zum Verlust der von allen Einwohnern geschätzten dörflichen Struktur (baulich und sozial)! Unsere Siedlung ist und war eine Wohnsiedlung, welche direkt am Wald gelegen ist und das soll es auch bleiben.	Die vorliegende Bauleitplanung schafft die Baumöglichkeit auf zwei Parzellen für zwei definierten Betriebe. Zugleich führt die Festsetzung der Ausgleichsflächen zu einem klaren Abschluss der bebaubaren Flächen und zu einer Einbindung in das Landschaftsbild. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets ist zum jetzigen Zeitpunkt weder angedacht noch vorbereitet.
Ich bin wirklich entsetzt, wenn man hier von Allgemeinwohl spricht. Zur Gemeinschaft um dessen Wohl es hier geht zählen die zahlreichen Anwohner der Waldsiedlung offensichtlich nicht im gleichen Maße wie die beiden Gewerbebetriebe. Allgemeinwohl ist für mich etwas anderes. Ihr zerstört unsere Waldsiedlung mit diesem Vorhaben obwohl es 500 Meter Luftlinie eine deutlich besser passende Alternative geben würde. Auch in Unterraal wird ein großes Gewerbegebiet erschlossen, welches der optimalste Platz für die 2 Betriebe wäre. Denn an diesen Standort (direkt an der B16- optimale Lage) sind schon Autowerkstätten und vieles mehr angesiedelt.	Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans wurden Alternativflächen betrachtet, jedoch konnten keine Flächen mit einem geringeren Eingriffspotenzial bei gleicher Eignung festgestellt werden.
Seit dieser Planung habe ich gemerkt wie in der Gemeinde Saal, der Bürgermeister und der größte Teil des Gemeinderats arbeiten und wie die Parteifreunde alle zusammen halten. Mich schockiert dieses Handeln, ich dachte immer so etwas gibt es nur im Fernsehen auf den großen Bühnen der Politik. Man lernt aber nie aus.	
Eine kleine Anmerkung möchte ich noch hinzufügen: Die Fledermauskästen wurden bereits im Jahre 2013 angebracht und nicht vor ein paar Monaten wie im Gutachten vom Planungsbüro Neidl + Neidl dargestellt. Ich hänge Ihnen einen Artikel aus der MZ vom 29.07.2013 zu diesem Thema an, da die Gemeinde es wohl vergessen hat, dass sie selbst durch den Bauhof gemeinsam mit dem Berufsbildungswerk die Fledermauskästen aufgehängt hat.“	Die saP wurde durch den Biologen Bernhard Moos angefertigt. Der Zeitpunkt der Aufhängung der Fledermauskästen ist für das Ergebnis der saP in Bezug auf die Fledermauspopulation nicht von Relevanz.
	Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

<p>Bürger 3</p>		<p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p>Bürger 4 02.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>„Die Waldsiedlung ist seit über 80 Jahren eine reine Wohnsiedlung und soll auch für die nächsten Generationen genau diesen Charakter behalten. In den bisherigen Antworten auf meine Stellungnahme vermisse ich klare Aussagen bezüglich der deutlichen Erhöhung des Gefahrenpotentials in der Saaler Straße. Bei der Verkehrssituation wird lediglich auf Gefährdungen beim Ein- und Ausfahren aus der Kreisstraße 10 eingegangen. Bei der Saaler Straße selbst wird nicht auf die zunehmende Gefahr eingegangen. Es wird weder auf die Kurveinmündung in das Gewerbegebiet, noch auf den fehlenden Bürgersteig eingegangen. Es wird auch keinerlei Antwort auf die Funktion als Rad Verbindungsweg für sportliche Aktivitäten oder Spaziergänge und auf die damit verbundenen Gefahren gegeben.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft. Die Gefahren durch die Einmündung der privaten Erschließung in die Saaler Straße sind durch die Planung minimiert. Auf Grund der vorhandenen und zu erwartenden Verkehrsmengen im motorisierten und nicht-motorisierten Verkehr sowie aufgrund der Tempo-30-Zonierung ist kein Geh- und Radweg erforderlich. Die Funktion der Radwegverbindung wird von der Saaler Straße übernommen, weil das Verkehrsaufkommen sicherheitstechnisch kein Problem für den Radverkehr darstellt. Auch im weiteren Verlauf der Radwegverbindung gibt es in weiten Teilen keinen separaten Geh- oder Radweg.</p>
	<p>Beim Verkehrsaufkommen im Siedlungsbereich wird darauf verwiesen, dass die Lieferanten und Kunden auf der Nordseite der Siedlung einfahren würden und deshalb der Verkehr von der Siedlung ferngehalten wird. Das ist ein großer</p>	<p>Auf Grund der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Art der anzusiedelnden Betriebe klar definiert. In der Betriebsbeschreibung, die</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 4	Trugschluss. Die meisten Lieferanten sind mit einem Navi unterwegs und kommen aus Richtung Hausen von der Autobahn. Bei Vorgabe der kürzesten und auch der schnellsten Verbindung werden somit alle Navi-Benutzer auf der Südseite der Waldsiedlung in die Siedlung eingeleitet.	im Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten ist, ist auch der Anlieferverkehr für die Betriebe klar definiert. Die Fahrzeit aus/in Richtung Süden ist über die Kreisstraße deutlich kürzer – dies wird durch die Routenwahl z.B. in Google Maps belegt. Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Saaler Straße südlich der Zufahrt ist deshalb nur marginal zu erwarten. Ein wesentlicher Einfluss auf die Gefahrensituation ist nicht zu erwarten. s.a. verkehrsplanerische Stellungnahme Büro Geo.Ver.S.UM
	Auch die angesprochenen Sichteinschränkungen , durch den Strommasten und die aufgestellten Glas- oder Kleidersammelcontainer in diesem Bereich, werden bisher völlig ausgeblendet. Durch diese Sichtbehinderungen ist ein Unfallereignis vorprogrammiert und kann deshalb nicht einfach ignoriert werden. Denken Sie bitte an die Kinder in der Waldsiedlung.	Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt: Im Einmündungsbereich KEH 10/Saaler Straße/aus Saal a.d.Donau kommender Fuß- und Radweg befinden sich auf nördlicher Seite außerhalb der Fahrbahn aneinandergereiht zwei Altglascontainer, zwei Altkleidercontainer und ein Sammelcontainer für Schuhe. Diese Container schränken tatsächlich von der KEH 10 kommend die Sicht auf den Fuß- und Radweg und umgekehrt ein. Man schafft bessere Sichtverhältnisse, wenn man die Container anderweitig aufstellen würde. Durch den Strommast, welcher sich gegenüber der Blumenstraße 27 - Mitterfecking befindet, sind keine Sichteinschränkungen erkennbar, welche verkehrsrechtliche Maßnahme erforderlich machen und rechtfertigen würden. s.a. verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.UM
	Der in der aktuellen Planung geplante Waschplatz , der zu Geräuscentwicklungen beim Arbeiten mit Hochdruckreinigern oder Staubsaugern führen wird, wird im Lärmgutachten meiner Meinung nach nicht entsprechend berücksichtigt.	Der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Waschplatz befindet sich in einem geschlossenen Waschhaus und dient der Reinigung von Autoteilen im

Bürger 4		Rahmen der KFZ-Werkstatt. Es handelt sich hier nicht um einen öffentlich nutzbaren KFZ-Waschplatz. Die Lärmentwicklungen in den Gebäuden ist in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.
	Bei der Untersuchung von geeigneten alternativen Möglichkeiten für die Ansiedlung der Gewerbebetriebe wurden die Ansiedlungsmöglichkeiten, die in Saal bestehen, völlig außer Acht gelassen. Beiden Betrieben ist es aber absolut zumutbar ihre Betriebe in Saal anzusiedeln. Es gibt keinen Grund warum die Ansiedlung in Mitterfecking sein muss. So wäre das geplante Gewerbegebiet "Auf dem Gries" aus meiner Sicht die am besten geeignete Fläche für die beiden Gewerbebetriebe. Auch das neue Baugebiet Bodenfeld in Mitterfecking könnte ohne große Probleme als Mischgebiet ausgewiesen werden. Damit wäre eine weitere sinnvollere Alternative vorhanden, für die es keinen triftigen Grund gibt, sie nicht weiter zu verfolgen.	Die Alternativenprüfung sollte, wie korrekt angemerkt, für den gesamten Bereich der Gemeinde Saal a.d. Donau durchgeführt werden. Jedoch erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In diesem Fall tritt der Vorhabenträger mit der konkreten Planung auf der gewünschten Fläche an die Gemeinde heran. Die Standortalternativenprüfung wurde dennoch für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt, allerdings wurde das Ergebnis nicht in der Bauleitplanung aufgeführt. Es finden sich jedoch keine alternativen Flächen, die ein geringeres Eingriffspotenzial bei gleicher Eignung aufweisen. Es wurde deshalb die bisher dargestellte Alternativenprüfung auf den „Wunschraum“ für die Ansiedlung begrenzt. Zum möglichen Gewerbegebiet „Auf dem Gries“ gibt es derzeit nur ein Vorkonzept – die Aufarbeitung der Grundlagen vor dem eigentlichen Bauleitplanverfahren wird durch vielfältige Problemstellungen noch längere Zeit in Anspruch nehmen. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieses Gebiet in der nächsten Zeit erschlossen werden kann. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden insgesamt 4 Standortalternativen untersucht (s. Textteil). Der Bereich des geplanten Baugebietes „Bodenfeld“ wurde dabei als Standortalternative 2 betrachtet. Diese Fläche wurde jedoch auf Grund des dort vorhandenen Bodendenkmals sowie der kartierten Biotopflächen als nicht mit geringerem Eingriff realisierbar eingestuft, zudem besteht auch hier Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld.

Bürger 4	Bitte entscheiden Sie im Sinne der Bürger der Waldsiedlung und verhindern Sie die Ansiedlung der Gewerbebetriebe im Bereich des allgemeinen Wohngebiets der Waldsiedlung. Eine Ansiedlung würde die gewachsene Struktur der Waldsiedlung zerstören und auch geschützten Tieren wie den Zauneidechsen ihren Lebensraum unwiederbringlich rauben.“	
	<p><u>Diskussion:</u></p> <p>- GRM Kasper zeigt sich verärgert darüber, dass „alles mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründet wird.“ Seitens der Verwaltung sei gesagt worden, der vorhabenbezogene Bebauungsplan sei besser für die Bürger, dies sei jetzt aber nicht der Fall. Er hätte sich dagegen gewehrt, wenn er gewusst hätte, dass jeder Einwand der Bürger mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan begründet werden könne und so zu Lasten der Bürger gehe.</p> <p>Dieser Meinung ist auch GRM Eichinger. Letztlich habe man den Bürgern nur vorgespielt, dass sich nichts anderes als eine Kfz-Werkstätte und ein Fliesenleger ansiedeln dürften, wenn dies doch jederzeit mit einem Beschluss durch den Gemeinderat geändert werden könne. Der Erste Bürgermeister erklärt, die Bauwerber seien deutlich mehr eingeschränkt als bei einem normalen Bebauungsplan. Zudem könne der Gemeinderat nicht nach Gutdünken beschließen, sondern es seien Genehmigungen erforderlich. Es sei außerdem nicht erkennbar, dass der Gemeinderat in eine andere Richtung plane.</p>	
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>

<p>Bürger 5</p> <p>03.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „In dem Schreiben des Landratsamt Kelheims zum Thema Straßenverkehrsrecht wird vorwiegend über die Kreisstraße 10 befundet. Unsere vom geplanten Gewerbegebiet betroffene Saaler Straße wird nur beiläufig erwähnt. Der Verkehr wird definitiv von vorne bis hinten zur Ausfahrt durch die Saaler Straße durchfahren! Das ist schon alleine aufgrund der Navigationsgeräte geschuldet. Jeder Lieferant, der aus Richtung Hausen kommt, wird in die Saaler Straße einfahren (bei Kreuzung Kreisstraße Mitterfecking-Dorf und Siedlung) und wird dann die Saaler Straße komplett durchfahren. Meiner Meinung nach wurde hier in der Stellungnahme vom Landratsamt lediglich die Situation von der Saaler Straße aus "verkehrssicher" in die Kreisstraße begutachtet. Es geht aber um den Verkehr in der ganzen Saaler Straße (kein Bürgersteig, enge Straßenverhältnisse, etc.). Ich verweise vehement auf meine Stellungnahme vom 19.02.20 und bitte nochmals eindringlich um entsprechende Bearbeitung!</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme vom 19.02.2020:</p> <p><i>„Die Infrastruktur der Siedlung, einschließlich der Saaler Straße, ist nur für eine Wohnsiedlung ausgelegt. Es gibt z.B. keinen Bürgersteig und die Bushaltestelle hat keine Pufferzone, sondern ist direkt an die Straße gebaut. Die Saaler Straße wird von vielen als Spazierweg oder als Weg für sportliche Aktivitäten genutzt. Der Radweg von Saal nach Langquaid wurde damals nur gebaut und genehmigt, weil die Saaler Straße als sichere Zwischenverbindung bereits vorhanden war. Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen wurde bereits vor einigen Jahren eine verkehrsberuhigte Zone mit Tempo 30 eingeführt. Durch den zunehmenden Verkehr, der zwangsläufig durch Kunden und Zulieferer entstehen wird, entsteht eine unzumutbare Erhöhung der Risiken für die Bewohner der Waldsiedlung, deren Kinder und die Radfahrer und Fußgänger auf dem Verbindungsradweg. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet erfolgt direkt aus der Siedlungsstraße bzw. dem Fahrradverbindungswege Saaler Straße, so dass jeder, der in das Gewerbegebiet ein oder ausfährt die Saaler Straße queren muss. Durch den in unmittelbarer Nähe einmündenden Radweg aus Richtung Saal und der Zufahrt aus der Kreisstraße 10 in die Siedlung entsteht ein großer Gefährdungsschwerpunkt durch den entstehenden Kreuzungsknoten aus 4 sich treffenden Einmündungen an dieser Stelle. Es ist aus meiner Sicht ein Trugschluss anzunehmen, der Lieferverkehr würde nicht durch die Siedlung fahren, da sich die Lkw-Fahrer natürlich nach dem Navigationsgerät richten und nicht danach, wie sich die Bauinteressenten oder die Gemeinde dies theoretisch wünscht. Zusätzlich wird die Sicht in diesem Bereich, durch mehrere aufgestellte Glascontainer und einen Stromasten, der unmittelbar im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes steht, behindert.“</i></p> <p>Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt: <u>Der Einwand, dass „der Verkehr definitiv von vorne bis hinten zur Ausfahrt durch die Saaler Straße durchfahren wird, da dies alleine schon den Navigationsgeräten geschuldet sei“, kann nicht bestätigt werden.</u> Erfahrungsgemäß wird durch die heutigen Navigationsgeräte immer die schnellste Route empfohlen, woran insbesondere Lieferanten, welche oftmals zeitliche Vorgaben haben, interessiert sind. Da die Saaler Straße nur auf 30 km/h begrenzt ist,</p>
-----------------------------------	---	---

Bürger 5	<p>ist es für den Lieferanten immer noch die schnellere Route weiter über die auf 70 km/h begrenzte KEH 10 zur zweiten Zufahrt in die Saaler Straße- aus Richtung Hausen kommend- zu fahren.</p> <p>Testweise wurde im Routenplaner von Googlemaps als Startpunkt Langquaid und als Ziel die Saaler Straße 12 in Mitterfecking eingegeben, welche sich bereits auf Höhe des Endes des Handwerkerhofs- aus Richtung Saal a.d.Donau kommend gesehen-befindet. Der Routenplaner schlägt auch hier die Route weiter über die KEH 10 bis zur zweiten Zufahrt in die Saaler Straße – aus Richtung Hausen kommend gesehen-vor.</p> <p>Es ist zwar nie ausgeschlossen, dass unterschiedliche Navigationsgeräte andere Routen vorschlagen, dem Befahren der Saaler Straße auf ganzer Länge durch den Lieferverkehr, kann aber auch schon dadurch entgegengewirkt werden, dass die Gewerbetreibenden des Handwerkerhofes die vorgesehene Fahrtroute mit ihren Zulieferern kommunizieren.</p> <p>In den vorgebrachten Einwendungen wird nur von einer Erhöhung des Gefahrenpotentials in der Saaler Straße gesprochen, es wird jedoch nicht aufgeführt inwieweit sich die Gefahr konkret durch die Schaffung des Handwerkerhofes erhöht. Eine Bewertung im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen geht von maximal 143 zusätzlichen Fahrten pro Tag gesamt aus. Davon 135 Pkw-Fahrten und 8 Lkw-Fahrten.</p> <p>Für die Kurveinmündung in das Gewerbegebiet wird die Situation als ausreichend sicher bewertet, da die Fahrtgeschwindigkeit in der Saaler Straße zum einen auf 30 km/h begrenzt ist und zum anderen für den Einmündungsbereich in den Handwerkerhof ausreichend Sichtdreiecke einkalkuliert sind.</p> <p>In Situationen bei welchen beispielsweise ein LKW, welcher von der KEH 10 einfährt, weiter ausholen müsste, um besser um die Kurve in Saaler Straße einfahren zu können und dabei die andere Fahrbahn mit in Anspruch nehmen müsste, kann es dem Radfahrer oder Fußgänger, welcher sich genau zu diesem Zeitpunkt in diesem Bereich befinden müsste, zugemutet werden, abzuwarten bis der LKW seinen Abbiegevorgang nach schätzungsweise weniger als einer Minute abgeschlossen hat. Für den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend gilt ohne ohnehin beim Einfahren auf die Saaler Straße die Verkehrsregelung Vorfahrt achten.</p> <p>Wie bereits erwähnt, ergibt sich durch die Schaffung von Parkflächen im Seitenbereich der Saaler Straße, im Vergleich zur bis dahin vorherrschenden Situation, eine Verbesserung der Verkehrssituation auch für den Fußgänger- und Radverkehr und zwar dadurch, dass diese nicht wie bisher, den am Fahrbahnrand parkenden Autos ausweichen müssen.</p>
----------	---

<p>Bürger 5</p>		<p>Zu allen Zeiten gilt die Straßenverkehrsordnung, wonach die Teilnahme am Verkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht erfordert und jeder der am Verkehr teilnimmt, sich so zu verhalten hat, dass kein Anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird. Dies gilt für alle Fahrzeugführer als auch für die Fußgänger und Radfahrer die den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend benutzen. s.a verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.UM</p>
<p>Bürger 5</p>	<p>Eine ernsthafte und faire Suche bzw. Integration des Gewerbegebiets in bereits vorhandene Flächen (Gewerbefläche Saal, neues Baugebiet Bodenfeld) von Seiten der Gemeinde ist meiner Meinung nach nicht erfolgt! Dies ist auch dem Schreiben vom Amt für ländliche Entwicklung Niederbayerns zu entnehmen! Die Bemühungen können nicht schriftlich belegt werden!</p>	<p>Die Abarbeitung der Alternativenprüfung ist im Textteil zur Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt. Jedoch erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In diesem Fall tritt der Vorhabenträger mit der konkreten Planung auf der gewünschten Fläche an die Gemeinde heran.</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme des ALE vom 19.04.2019 wird die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde positiv sehen. Weiter wird ausgeführt, dass durch den direkten Anschluss an die bestehende Bebauung sowie die Abpufferung der Wohnbebauung gegenüber der Kreisstraße die städtebaulichen Erfordernisse und das Ziel des LEP zur Verhinderung der Zersiedelung erfüllt ist.</p> <p>Die darüber hinaus geforderte Prüfung von Flächenalternativen war bereits im Vorentwurfsstand der Planung enthalten und wurde zum Entwurfsstand weiter nachgearbeitet. Die Stellungnahme wurde im Rahmen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens als „normaler“ Bebauungsplan abgegeben und in der frühzeitigen Beteiligung zum jetzigen Verfahren darauf verwiesen, weshalb das ALE zum Zeitpunkt der Verfassung noch keine Kenntnis über die entsprechende Abarbeitung haben konnte.</p> <p>Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.</p>
	<p>Außerdem kann ich Ihre Aussage, dass unsere Immobilien durch das Gewerbegebiet keinen Wertverlust erleiden würden, in keiner Weise nachvollziehen. Wie begründen Sie dies? Durch ein Gewerbegebiet entstehen für die Anwohner fast immer Belastungen die automatisch zur Wertminderung führen!</p>	<p>Nach § 1 Abs. 1 und 3 BauGB ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Dies gilt auch bei Änderungen eines Flächennutzungsplanes, um auf geänderte Anforderungen und Entwicklungen zu reagieren. Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Das gilt auch dann, wenn ein Bebauungsplan die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundstückseigentümer ändert. Art. 14 GG schützt die Eigentümer nicht</p>

Bürger 5		<p>davor, dass bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich erfüllen (z.B. keine Bebauung angrenzend zu den bestehenden Grundstücken). Ziel des Bebauungsplans ist, ortsansässigen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu bieten anzusiedeln, da diese an ihrem bisherigen Standort nicht zukunftsorientiert und sicher arbeiten können. Es wird damit dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten, Rechnung getragen § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Anhaltspunkte dafür, dass die bestehenden Immobilien und Grundstücke abgewertet werden und eine Wertverlust entsteht, hat die Gemeinde nicht. Die Nutzungen innerhalb der am Plangebiet angrenzenden bestehenden Grundstücke werden weder aufgehoben noch geändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet geprüft, u.a. durch eine schalltechnische Untersuchung. Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt zudem grundsätzlich keinen schützenswerten Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N).</p>
	<p>Auch möchte ich mitteilen, dass ich bereits mehrfach von ortsfremden Spaziergängern angesprochen wurde und jeder nur mit Kopfschütteln dieses Vorhaben quittiert, eine vernünftige Argumentation für genau diese Fläche fehlt in jeglicher Hinsicht!“</p>	
	<p><u>Diskussion:</u> - GRM Fuchs bringt vor, dass der Handwerkerhof seitens der Anwohner bezüglich der Verkehrssituation kritisch gesehen wird und schlägt eine Gewichtsbeschränkung auf 3,5 t vor, falls sich die Befürchtungen der Anwohner erfüllen sollten. - GRM Eichinger sieht das Problem nicht in den Lkw's sondern den Lieferverkehr durch Transporter, weshalb eine Gewichtsbeschränkung auf 3,5 t nichts nützen würde.</p>	
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 5		Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5
Bürger 6 07.06.2020	Zu FNP und BBP ... „ich verweise auf meine Stellungnahme vom 19.02.20 und kritisiere, dass die Gemeinde Ihrer Verpflichtung nicht nachgekommen ist, eine Alternativfläche für das Gewerbegebiet zu suchen um für den Erhalt der sehr streng geschützten Zauneidechsen und deren Lebensstandort zu sorgen. Wie aus den Unterlagen der öffentlichen Auslegung der Gemeinde zu entnehmen ist, muss man davon ausgehen, dass eine Beeinträchtigung des Lebensraums der Zauneidechse durch die geplante Bebauung eintreten wird und ein Teilbestand der Art abnehmen kann!	Anmerkung: Die den Unterlagen beiliegende spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Diplom Biologen Bernhard Moos kommt zu dem Ergebnis, „dass bei Säugetieren, Reptilien und bei europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Für diese Arten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen und potenziell vorkommen können, sind die projektbedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (CEF- und Vermeidungsmaßnahmen) so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Population nicht entsteht.“ Das Vorkommen geschützten Tierarten stellt deshalb in diesem Fall kein Ausschlusskriterium für die Bauleitplanung an dieser Stelle dar.
	Die Gemeinde kann ihre Feststellung, dass es keine alternativen Flächen mit gleicher Standorteignung im Gemeindegebiet gäbe, nicht durch konkrete Nachweise belegen (Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern). Die Bürgerinitiative hat mehrere Alternativen vorgeschlagen! Die Gemeinde muss prüfen, ob es auf dem Gebiet der Gemeinde keinen anderen Ort gibt, an dem die beabsichtigte Planung mit geringeren Nachteilen für die geschützten Arten durchgeführt werden kann. Alternativlosigkeit liegt nicht schon dann vor, wenn gewisse Abstriche am Planungsziel gemacht werden müssen (BVerwG, Urteil vom 17.05.2002, BVerwGE 116, 254, 263 für den FFH Gebietsschutz).	Die Alternativenprüfung sollte, wie korrekt angemerkt, für den gesamten Bereich der Gemeinde Saal a.d.Donau durchgeführt werden. Jedoch erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In diesem Fall tritt der Vorhabenträger mit der konkreten Planung auf der gewünschten Fläche an die Gemeinde heran. Die Standortalternativenprüfung wurde dennoch für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt, allerdings wurde das Ergebnis nicht in der Bauleitplanung aufgeführt. Es finden sich jedoch keine alternativen Flächen, die ein geringeres Eingriffspotenzial bei gleicher Eignung aufweisen. Es wurde

<p>Bürger 6</p>	<p>Vor dem Hintergrund, dass parallel zu dem Bauvorhaben ein neues Baugebiet beschlossen werden soll, ist meiner Meinung hier ein Verstoß anzusehen!</p>	<p>deshalb die bisher dargestellte Alternativenprüfung auf den „Wunschraum“ für die Ansiedlung begrenzt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden insgesamt 4 Standortalternativen untersucht (s. Textteil). Der Bereich des geplanten Baugebietes „Bodenfeld“ wurde dabei als Standortalternative 2 betrachtet. Diese Fläche wurde jedoch auf Grund des dort vorhandenen Bodendenkmals sowie der kartierten Biotopflächen als nicht mit geringerem Eingriff realisierbar eingestuft. Entsprechend der Stellungnahme des ALE vom 19.04.2019 wird die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde positiv sehen. Die darüber hinaus geforderte Prüfung von Flächenalternativen war bereits im Vorentwurfsstand der Planung enthalten und wurde zum Entwurfsstand weiter nachgearbeitet. Die Stellungnahme wurde im Rahmen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens als „normaler“ Bebauungsplan abgegeben und in der frühzeitigen Beteiligung zum jetzigen Verfahren darauf verwiesen, weshalb das ALE zum Zeitpunkt der Verfassung noch keine Kenntnis über die entsprechende Abarbeitung haben konnte.</p> <p>Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.</p>
	<p>Außerdem geht aus ihren Unterlagen hervor, dass durch die Beleuchtung der Außenanlagen lediglich darauf zu achten ist, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden, das Licht nicht nach oben strahlen darf und Nachbarn dürften nicht ausgeblendet werden. Was ist mit der Lichtverschmutzung? Gerade auch für die Tierwelt? Hier vermisste ich eine detaillierte Stellungnahme.“</p> <p><u>Diskussion:</u> - GRM Russ moniert, es sei zwar nach einem alternativen Standort „lapidar“ gesucht worden, jedoch habe er den Eindruck, dass die Bauwerber nur diesen einen Standort haben möchten.</p>	<p>Im Sinne der Maßnahme aV2 (s. saP) wurde die Festsetzung 9.3 zur Verwendung von insektenfreundlicher Außen- und Straßenbeleuchtung in die Bauleitplanung aufgenommen. Entsprechend dieser dürfen als Leuchtmittel im Außenbereich nur LED-Lampen mit einem warm-weißen Licht eingesetzt werden, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen. Diese Lampen sind zusätzlich nach oben abzuschirmen. Dem Schutz der Tierwelt und der Lichtverschmutzung generell wird damit bereits Rechnung getragen.</p> <p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p>

Bürger 6		<p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
Bürger 7 07.06.2020	Zu FNP und BBP ... „ich möchte heute nochmals auf die bei uns angesiedelten und besonders geschützten Hornissen hinweisen. Ich vermisse in der Öffentlichen Auslegung die Behandlung meiner Stellungnahme und verweise heute nochmals auf meine bereits vorliegendes entsprechendes Schreiben. Ich befürchte mit dem Bau eines Gewerbegebietes den Rückgang dieser geschützten Tierart.	<p>Anmerkung:</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme vom 19.02.2020:</p> <p><i>„In unserer Waldsiedlung sind sehr viele Hornissen beheimatet, die ihre Nester in Baumhöhlen und im Bereich der Naturhecke haben. Die Hornisse ist in Deutschland eine nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art. Die einheimische Hornisse (Vespa crabro) zählt wegen ihrer akuten Bestandsgefährdung zu den besonders geschützten Arten. Sie wurde am 01.01.1987 in das Artenschutzgesetz aufgenommen und ist somit in Deutschland gesetzlich geschützt (BArtSchVO Anlg.I in Verbindung mit § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Ein Verstoß gegen diese Schutzbestimmung kann sogar mit bis zu 50.000 Euro Bußgeld geahndet werden (§ 65 BNatSchG). Ich befürchte mit dem Bau eines Gewerbegebietes den Rückgang dieser geschützten Tierart.“</i></p> <p>Entsprechend der Stellungnahme vom 19.02.2020 wird der bekannte Lebensraum der Hornisse mit Baumhöhlen sowie im Bereich der Naturhecke angegeben. Die Baumstandorte befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung. Die Heckenbestände befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs und sind in der Bauleitplanung als „zu</p>

<p>Bürger 7</p>		<p>erhaltend“ festgesetzt. Im Bereich des zukünftigen Baufeldes finden sich keine geeigneten Lebensräume für Hornissen – dagegen wird mit den auf den Ausgleichsflächen vorgesehenen Flächen sowie den grünordnerischen Festsetzungen eine Erweiterung des Lebensraumangebotes für die Hornisse geschaffen. Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Population von Hornissen können nicht erkannt werden.</p>
	<p>Aus Ihren Unterlagen geht hervor, dass, die Prognose bei einer Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung keine Veränderung ergeben würde. Hier bin ich ganz anderer Meinung. Mit ein bißchen Willen, noch dazu vor dem Hintergrund, dass derzeit Blühwiesen in aller Munde sind, könnte man diesem Fleckchen Grün sicherlich noch viel interessanter für unsere Insekten- und Tierwelt gestalten.“</p>	<p>Die Fläche wird derzeit intensiv als Acker genutzt. Eine freiwillige Nutzungsaufgabe wird nicht in Aussicht gestellt, so dass nicht von einer naturschutzfachlich positiven Entwicklung auf der Fläche ausgegangen werden kann.</p>
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p>Bürger 8 07.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP ... „In der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020 wird beschlossen, dass die Tore der Werkstatt des Autohauses Blaimer während lauter Arbeiten geschlossen bleiben müssen. Was sind laute Arbeiten? Wer überprüft den Beschluss?</p>	<p>Anmerkung: Teil der Bauleitplanung ist die Schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.SUM. Diese Untersuchung wurde unter Annahme der Bedingungen aus der Betriebsbeschreibung der anzusiedelnden Betriebe angefertigt. Diese ist verbindlich</p>

Bürger 8	Die Betriebszeiten sind bereits festgeschrieben, aber was ist mit den Nacht-Expresslieferungen? Wo bleibt da der Rahmen der üblichen Geschäftszeiten, laufende Motoren, schlagende Autotüren, lärmendes Entladen und das alles zur Nachtzeit?	einzuhalten. Entsprechend der Betriebsbeschreibungen sind keine Nacht-Anlieferungen vorgesehen und damit nicht zulässig. Frau Martin ergänzt, dass bereits in einem vorherigen Beschluss mitaufgenommen wurde, dass ein konkreter Höchstwert für die lauten Arbeiten definiert wird.
	Die Bewohner der Waldsiedlung fühlen sich durch die Beschlüsse der Großgemeinde Saal fremd bestimmt. Die Belange der betroffenen Siedlungsbewohner werden völlig ignoriert. Wo bleibt das Allgemeinwohl der Waldsiedlungsbewohner? Häuser und Grundstücke verlieren langfristig an Wert . Wer gleicht das aus? Die Wohnqualität sinkt enorm. Müssen wir Bürger dafür einstehen, wenn sich die Gemeinde nicht rechtzeitig um Gewerbeflächen abseits eines Wohngebiets kümmert? Weshalb wird hier ein höchstproblematischer Standort als Gewerbefläche ausgewiesen? Warum wurden für Fahrzeuge riesige Stellplätze erschlossen, aber keine Flächen für Handwerksbetriebe? - Wieso wurde der Widerstand der Bürger seitens des Gemeinderats und des Bürgermeisters schmunzelnd abgeschmettert? Wo bleibt die Demokratie? Wurden vor dem Beschluss des Gemeinderates alle möglichen Fragen im Zusammenhang mit dem Handwerkerhof ausführlich behandelt und die zu erwartenden Interessen der betroffenen Anlieger angemessen berücksichtigt?	Nach § 1 Abs. 1 und 3 BauGB ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Dies gilt auch bei Änderungen eines Flächennutzungsplanes, um auf geänderte Anforderungen und Entwicklungen zu reagieren. Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Das gilt auch dann, wenn ein Bebauungsplan die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundstückseigentümer ändert. Art. 14 GG schützt die Eigentümer nicht davor, dass bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich erfüllen (z.B. keine Bebauung angrenzend zu den bestehenden Grundstücken). Ziel des Bebauungsplans ist, ortsansässigen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu bieten anzusiedeln, da diese an ihrem bisherigen Standort nicht zukunftsorientiert und sicher arbeiten können. Es wird damit dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten, Rechnung getragen § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Anhaltspunkte dafür, dass die bestehenden Immobilien und Grundstücke abgewertet werden und eine Wertverlust entsteht, hat die Gemeinde nicht. Die Nutzungen innerhalb der am Plangebiet angrenzenden bestehenden Grundstücke werden weder aufgehoben noch geändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet geprüft, u.a. durch eine schalltechnische Untersuchung. Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt zudem grundsätzlich keinen schützenswerten Belang dar, der

Bürger 8		bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N).
	Wo ist bei dem Plangebiet der ausreichende Grünflächenpuffer zur Walsiedlung?	Entsprechend der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung können die gesetzlichen Grenzwerte für Lärmimmissionen eingehalten werden. „Puffer“, in welcher Form auch immer, sind deshalb nicht erforderlich.
	Wo bleibt die Sicherheit vor aggressivem Lieferverkehr für die Fußgänger und Radfahrer? Werden Bürgersteig und Radweg entlang des Plangebietes gebaut?	<p>Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt:</p> <p>In den vorgebrachten Einwendungen wird nur von einer Erhöhung des Gefahrenpotentials in der Saaler Straße gesprochen, es wird jedoch nicht aufgeführt inwieweit sich die Gefahr konkret durch die Schaffung des Handwerkerhofs erhöht.</p> <p>Eine Bewertung im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen geht von maximal 143 zusätzlichen Fahrten pro Tag gesamt aus. Davon 135 Pkw-Fahrten und 8 Lkw-Fahrten.</p> <p>Für die Kurveneinführung in das Gewerbegebiet wird die Situation als ausreichend sicher bewertet, da die Fahrtgeschwindigkeit in der Saaler Straße zum einen auf 30 km/h begrenzt ist und zum anderen für den Einmündungsbereich in den Handwerkerhof ausreichend Sichtdreiecke einkalkuliert sind.</p> <p>In Situationen bei welchen beispielsweise ein LKW, welcher von der KEH 10 einfährt, weiter ausholen müsste, um besser um die Kurve in Saaler Straße einfahren zu können und dabei die andere Fahrbahn mit in Anspruch nehmen müsste, kann es dem Radfahrer oder Fußgänger, welcher sich genau zu diesem Zeitpunkt in diesem Bereich befinden müsste, zugemutet werden, abzuwarten bis der LKW seinen Abbiegevorgang nach schätzungsweise weniger als einer Minute abgeschlossen hat.</p> <p>Für den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend gilt ohne ohnehin beim Einfahren auf die Saaler Straße die Verkehrsregelung Vorfahrt achten.</p> <p>Wie bereits erwähnt, ergibt sich durch die Schaffung von Parkflächen im Seitenbereich der Saaler Straße, im Vergleich</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 8		zur bis dahin vorherrschenden Situation, eine Verbesserung der Verkehrssituation auch für den Fußgänger- und Radverkehr und zwar dadurch, dass diese nicht wie bisher, den am Fahrbahnrand parkenden Autos ausweichen müssen. Zu allen Zeiten gilt die Straßenverkehrsordnung, wonach die Teilnahme am Verkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht erfordert und jeder der am Verkehr teilnimmt, sich so zu verhalten hat, dass kein Anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird. Dies gilt für alle Fahrzeugführer als auch für die Fußgänger und Radfahrer die den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend benutzen. s.a. verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.UM
	Wie sind die Werks- und Wochenendzeiten bei einem evtl. Bau einer Selbstwaschanlage ?"	Im Plangebiet sind nur Vorhaben wie im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Der Bau einer Selbstwaschanlage ist im Geltungsbereich nicht zulässig.
		Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5 <u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5
Bürger 9 07.06.2020	Zu FNP und BBP ... „Wie ist die erforderliche Regelung des Zulieferverkehrs für den Handwerkerhof in Verbindung mit den bis heute vorgeschriebenen Radfahrwegen, den Schulbussen und der Kinderwege zum Schulbushäuschen eingeplant worden? Gibt es darüber ein Sicherheitsgutachten ?"	Anmerkung: Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt: In den vorgebrachten Einwendungen wird nur von einer Erhöhung des Gefahrenpotentials in der Saaler Straße

Bürger 9		<p>gesprächen, es wird jedoch nicht aufgeführt inwieweit sich die Gefahr konkret durch die Schaffung des Handwerkerhofs erhöht.</p> <p>Eine Bewertung im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen geht von maximal 143 zusätzlichen Fahrten pro Tag gesamt aus. Davon 135 Pkw-Fahrten und 8 Lkw-Fahrten.</p> <p>Für die Kurvoneinmündung in das Gewerbegebiet wird die Situation als ausreichend sicher bewertet, da die Fahrtgeschwindigkeit in der Saaler Straße zum einen auf 30 km/h begrenzt ist und zum anderen für den Einmündungsbereich in den Handwerkerhof ausreichend Sichtdreiecke einkalkuliert sind.</p> <p>In Situationen bei welchen beispielsweise ein LKW, welcher von der KEH 10 einfährt, weiter ausholen müsste, um besser um die Kurve in Saaler Straße einfahren zu können und dabei die andere Fahrbahn mit in Anspruch nehmen müsste, kann es dem Radfahrer oder Fußgänger, welcher sich genau zu diesem Zeitpunkt in diesem Bereich befinden müsste, zugemutet werden, abzuwarten bis der LKW seinen Abbiegevorgang nach schätzungsweise weniger als einer Minute abgeschlossen hat. Für den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend gilt ohne ohnehin beim Einfahren auf die Saaler Straße die Verkehrsregelung Vorfahrt achten.</p> <p>Wie bereits erwähnt, ergibt sich durch die Schaffung von Parkflächen im Seitenbereich der Saaler Straße, im Vergleich zur bis dahin vorherrschenden Situation, eine Verbesserung der Verkehrssituation auch für den Fußgänger- und Radverkehr und zwar dadurch, dass diese nicht wie bisher, den am Fahrbahnrand parkenden Autos ausweichen müssen.</p> <p>Zu allen Zeiten gilt die Straßenverkehrsordnung, wonach die Teilnahme am Verkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht erfordert und jeder der am Verkehr teilnimmt, sich so zu verhalten hat, dass kein Anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird. Dies gilt für alle Fahrzeugführer als auch für die Fußgänger und Radfahrer die den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend benutzen.</p>
----------	--	---

		s.a. verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.U.M
Bürger 9	Wurde die Gefährdung des Grundwassers durch mögliche Öl- und/oder Kraftstoffrückstände ausreichend beurteilt?	Die Gefährdung des Grundwassers kann durch die entsprechende bautechnische Ausführung nach heutigem Ermessen ausgeschlossen werden. Die konkrete Regelung erfolgt im Rahmen des Bauantrag- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens und kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung erfolgen.
	Ist die Nutzung der beiden geplanten Gebäude nur für die vorgesehenen Verwendungszwecke (KfzHandwerk/ Fliesenlegehandwerk) festgeschrieben oder ist eine andere Nutzung möglicherweise auch erlaubt, z.B. Untermieter? Kann es sein, dass das restliche Gelände zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls in eine Nutzung eines Gewerbegebietes geändert werden kann?	Die Nutzung der Parzellen ist ausschließlich entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Jede Form von Bauleitplanung kann theoretisch geändert werden, ebenso wie Neuaufstellungen erfolgen können. Die Gestaltung und Lage der Ausgleichsflächen ist mit Satzungsbeschluss und Bekanntmachungen verbindlich. Eine Nutzung als Gewerbegebiet wäre nur mit einem erneuten Bauleitplanverfahren unter Schaffung von Ersatz-Ausgleichsflächen möglich.
	Ist es sichergestellt, dass der Zugang zu den Geschäftsräumen ausschließlich über die tieferliegende Erschließungsstraße vorgeschrieben ist und ist damit gleichzeitig ein Zugang des Besucherverkehres unmittelbar von der oben gelegenen Saaler Straße ausgeschlossen? Dies impliziert gleichzeitig die Frage ob die Saaler Straße nicht als Kundenparkplatz zugestell wird? Wo parken die Angestellten der Betriebe ihre Fahrzeuge?	Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist die Zufahrt zum Geltungsbereich ausschließlich im Norden der Parzelle wie dargestellt zulässig. Eine Ausnahme hierzu bildet lediglich die im Süden vorgesehene mögliche Pflegezufahrt für die Ausgleichsfläche. Weitere Zufahrtsmöglichkeiten von der Saaler Straße oder auch der Kreisstraße sind nicht möglich. Zu dem Einwand, dass die Saaler Straße durch parkende Kunden des Handwerkerhofs zugestellt werden könnte, wird von der örtlichen Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt: Im Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Handwerkerhof Mitterfecking“ sind große Flächen für u.a. Stellplätze ausgewiesen, die sowohl für Angestellte als auch für Kunden des Handwerkerhofs zur Verfügung stehen sollen. Zudem werden nach der Baumaßnahme durch die Gemeinde Saal a.d.Donau auf der westlichen Straßenseite der Saaler Straße, welche an den Handwerkerhof angrenzt, öffentliche

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 9		<p>Parkplätze auf Seitenstreifen geschaffen. Dadurch wird erreicht, dass auf dieser Fahrbahnseite im Bereich des Handwerkerhofs keine Fahrzeuge mehr auf der Fahrbahn parken und diese dem fließenden Verkehr uneingeschränkt zur Verfügung steht. Diese Maßnahme führt automatisch auch zu einer Verbesserung der Verkehrssituation für den aus Richtung Saal kommenden Fußgänger- und Radfahrverkehr, da diese nicht mehr vor auf der Fahrbahn geparkten Fahrzeugen zur Fahrbahnmitte ausweichen müssen.</p>
	<p>Warum wurde bisher die Verkehrsbelastung von der KEH10 ausgesehen und bewertet? Gibt es auch eine Bewertung der Saaler Straße, diese wurde durch die Gemeinde bisher ignoriert.</p>	<p>Die Ermittlung der Verkehrsbelastung erfolgte zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen durch die Bauleitplanung. Eine Verkehrstechnische Untersuchung liegt nicht vor und wird auf Grund der zu erwartenden Verkehrsströme auch nicht für notwendig erachtet.</p> <p>Der Verkehrsplanerische Stellungnahme entsprechend wird die Saaler Straße täglich von 350 Kfz im DTV befahren, werktätlich von 400 Kfz. Das Spitzenstunden-Verkehrsaufkommen beträgt 40 Fahrten/Stunde. Nach RASSt-0 beträgt die Verkehrsstärke bei Wohnsammelstraßen zwischen 400 und 800 Kfz pro Stunde, bei Wohnstraßen unter 400 KFZ pro <u>Stunde</u>. Das Verkehrsaufkommen der Saaler Straße bewegt sich mit dem Spitzenstundenaufkommen von rd. 40 Kfz deutlich darunter. Weder die tägliche noch die stündliche Zunahme des Verkehrs durch das geplante Gewerbegebiet stellt weder eine sicherheitstechnische noch verkehrstechnisch relevante Zunahme dar.</p> <p>s.a. verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.UM</p>
	<p>Wurden die Sicherheitsfragen bzgl. Fluchtwege, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ausreichend bewertet und wie sieht die Planung dazu aus?</p>	<p>Im Rahmen der Bauleitplanung können lediglich die entsprechenden Zufahrtsmöglichkeiten geregelt werden. Weitere Nachweise können erst im Rahmen des Bauantrag- bzw. Genehmigungsverfahren erfolgen.</p>
	<p>Wie kann die Gemeinde von einer Wertsteigerung der Waldsiedlung ausgehen? Bis dato war die Waldsiedlung eine naturnahe, ruhige Siedlung. Mit dem Bau des Handwerkerhofes steigt die Lärmbelastung</p>	<p>Nach § 1 Abs. 1 und 3 BauGB ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten, um die</p>

Bürger 9	stark an. Ebenso wird auch das Ortsbild erheblich gestört. Von einer Wertsteigerung kann hier nicht die Rede sein.“	städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Dies gilt auch bei Änderungen eines Flächennutzungsplanes, um auf geänderte Anforderungen und Entwicklungen zu reagieren. Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Das gilt auch dann, wenn ein Bebauungsplan die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundstückseigentümer ändert. Art. 14 GG schützt die Eigentümer nicht davor, dass bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich erfüllen (z.B. keine Bebauung angrenzend zu den bestehenden Grundstücken). Ziel des Bebauungsplans ist, ortsansässigen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu bieten anzusiedeln, da diese an ihrem bisherigen Standort nicht zukunftsorientiert und sicher arbeiten können. Es wird damit dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten, Rechnung getragen § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Anhaltspunkte dafür, dass die bestehenden Immobilien und Grundstücke abgewertet werden und eine Wertverlust entsteht, hat die Gemeinde nicht. Die Nutzungen innerhalb der am Plangebiet angrenzenden bestehenden Grundstücke werden weder aufgehoben noch geändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet geprüft, u.a. durch eine schalltechnische Untersuchung. Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt zudem grundsätzlich keinen schützenswerten Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N).
<p>Das Gremium erklärt sich einverstanden, dass Frau Martin bereits verlesene, gleiche Textpassagen der Anmerkungen des Ingenieurbüros Neidl ab sofort zusammenfasst.</p> <p>Der Erste Bürgermeister ergänzt, dass jederzeit Fragen gestellt werden könnten und das Gremium sich melden sollte, falls es wünscht, dass gleichlautende Anmerkungen vorgelesen werden sollten.</p>		

<p>Bürger 9</p>	<p><u>Diskussion:</u> - Auf Nachfrage von GRM Russ erklärt der Erste Bürgermeister, dass eine Untervermietung seitens der Eigentümer möglich ist, jedoch nur für die Zwecke im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und mit identischen Betriebszeiten. Auch die von GRM Eichinger angesprochenen Töpferkurse, von welchen sie gerüchteweise gehört habe, sind somit ausgeschlossen.</p>	<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p>Bürger 10 02.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „nach wie vor sehe ich den Trennungsgrundsatz von einem allgemeinen Wohngebiet zu einem Gewerbegebiet verletzt. Wie in meiner Stellungnahme vom 17.02.20 bereits ausführlich beschrieben, berufe ich mich auf den Abstandserlass BimSchG in NRW. Dieser wird bereits in viele Bundesländern angewandt. Wieso sich die Gemeinde Saal hier so vehement sträubt und glaubt, eine kleine Straße wie die Saaler Straße als Trennung anzuführen, kann ich nicht nachvollziehen.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme vom 17.02.2020 <i>Die Waldsiedlung ist seit 80 Jahren ein allgemeines Wohngebiet. Die geplante Ansiedlung von Gewerbeflächen wäre für die Bewohner der Waldsiedlung eine unzumutbare Belastung.</i> <i>Gemäß Abstandserlass zum BimSchG (Gültig in Nordrhein Westfalen), der die fiir den Immissionsschutz bedeutsamen Abstände regelt, muss bei einer KFZ-Reparaturwerkstatt ein Mindestabstand von 100m zu einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Dieser Abstand, der auch analog für die Bürger in Bayem angewendet werden sollte, wird bei der vorliegenden Planung definitiv nicht eingehalten.“</i></p> <p>Die Saaler Straße wird nicht als Argument für die Einhaltung des Trennungsgrundsatzes herangezogen. Viel mehr kann</p>

<p>Bürger 10</p>		<p>durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden, dass durch die zwei im Geltungsbereich anzusiedelnden Betriebe die zulässigen Grenzwerte an Lärmimmissionen gegenüber der schutzwürdigen Wohnbebauung eingehalten und deutlich unterschritten werden können. Der Trennungsgrundsatz ist in der Regel dann zu beachten, wenn Gewerbegebietsflächen entsprechend der Definition der Baunutzungsverordnung an Wohnbauflächen anschließen sollen. Im Gewerbegebiet müssen dann Nutzungen entsprechend der Vorgaben der Baunutzungsverordnung möglich sein, die wiederum Konflikte zur schutzbedürftigen Wohnbebauung erwarten lassen. Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die anzusiedelnden Betriebe konkret definiert und auch die möglichen Auswirkungen lassen sich fallbezogen ermitteln und bewerten. Dies ist erfolgt, die Ergebnisse der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung sind in die Bauleitplanung eingeflossen.</p> <p>Da faktisch keine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch die vorgesehene Bauleitplanung erfolgt, kann diese an der Stelle weiterverfolgt werden.</p>
	<p>Außerdem fühle ich mich durch die Aussage in der letzten Gemeinderatssitzung, dass unsere Grundstücke durch das Gewerbegebiet eine Aufwertung erfahren würden, verletzt und absolut nicht ernst genommen! Als würde ein Grundstück welches in einem solch reizvollen Tal wie des unseren liegt, durch ein Gewerbe aufgewertet werden würde!“</p>	
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u></p>

Bürger 10		<p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p>:</p>
Bürger 11 08.06.2020	<p>Zu FNP und BBP ... „Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes gibt es seit vielen Jahrzehnten eine Baumallee aus Birken und Ahornbäumen. In diesem Bereich leben Fledermäuse, Blindschleichen, Ringelnattern und Zauneidechsen.</p> <p>Aus diesem Grund wurden im Jahr 2013 von der Gemeinde auch Fledermauskästen angebracht (siehe Anhang). Fledermäuse, Ringelnattern und Zauneidechsen sind streng geschützt. Nicht nur diese Tiere sondern auch ihre Quartiere stehen unter gesetzlichem Schutz. Zum Artenschutz gehört bei Infrastrukturvorhaben auch, dass Maßnahmen direkt am betreffenden Bestand geschützter Arten angesetzt werden. Die gesetzliche Grundlage in Deutschland ergibt sich aus § 44 Abs. 5 i.V.m. § 15 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffsregelung). Entscheidend dabei ist, dass sie vor einem Eingriff in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt werden. Im Falle der Fledermäuse bedeutet das, dass die alternativen Quartiere in Form von Nisthilfen den Tieren rechtzeitig zur Umsiedlung aus den Winter- in die Sommerquartiere angeboten werden. Durch die geplante Ansiedlung der Gewerbebetriebe werden diese Tiere empfindlich gestört und aus ihren Lebensräumen vertrieben.</p> <p>Auf einen kurzen Nenner gebracht sind die wichtigsten Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none">• Abstimmung des Zeitplans der Bauarbeiten auf die Fortpflanzungszeit der Fledermäuse• Erhaltung der Einflugs- und Ausflugsöffnungen	<p>Anmerkung: Die Baumallee befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung und wird durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt. Die angebrachten Fledermauskästen sind bekannt und wurden auch in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Diplom-Biologen Bernhard Moos erfasst. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind lt. dem Ergebnis der saP nicht durch das Vorhaben betroffen. Die saP führt weiter aus: „Die bisher üblichen Leuchten in der Straßenbeleuchtung ziehen im starken Maße Insekten an. Dies führt dazu, dass auch Fledermäuse die Straßenlampen anfliegen, um die Insekten zu erbeuten. Über die Maßnahme aV2 „Verwendung insektenfreundlicher Außen- und Straßenbeleuchtung“ wird erreicht, dass Fledermäuse nur in einem geringen Umfang zur Nahrungssuche in die bebauten Flächen hineinfliegen, da deutlich weniger Insekten die Straßenleuchten umfliegen. Damit wird die Wahrscheinlichkeit gesenkt, dass Todesfälle von Fledermäusen durch Fahrzeugverkehr eintreten. Zudem findet die Hauptaktivität im Handwerkerhof tagsüber und damit außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse statt. Daher ergibt sich im Zuge der Herstellung und des Betriebs im Handwerkerhof keine signifikante Steigerung der individuellen Tötungswahrscheinlichkeit für streng geschützte Säugetiere im</p>

<p>Bürger 11</p>	<ul style="list-style-type: none">• Erhaltung klimatischen Situation im Quartier• Erhaltung von Fledermausquartieren <p>Konflikte entstehen fast ausschließlich dann, wenn die Belange des Fledermausschutzes zu spät erkannt werden und Bauzeitenpläne und Baumaßnahmen ohne Berücksichtigung des Fledermausschutzes beschlossen worden sind. Daher ist es von entscheidender Bedeutung, das rechtzeitig mit den Naturschutzbehörden zu besprechen, die fallweise die Koordinationsstellen für Fledermausschutz einbeziehen.</p> <p>Kurzbewertung: Das Plangebiet stellt aufgrund seines Freiflächencharakters und dem vorhandenen Insektenangebot sowie der Lage unmittelbar im Siedlungsbereich ein bedeutendes Jagdhabitat für Fledermäuse dar.</p> <p>Für die aktuelle Planung gilt es zu klären, ob durch den Eingriff Teilhabitate der lokalen Fledermauspopulationen beeinträchtigt oder zerstört werden, bzw. ob die Tiere unmittelbar geschädigt werden. Fledermäuse reagieren auf Veränderungen der Landschaft sehr sensibel. Sie stellen eine aussagekräftige Tiergruppe dar, um vor einem Eingriff in einem bestimmten Raum die Tierwelt und ihre biozönotischen Wechselbeziehungen zu untersuchen. Sie besitzen einen Stoffwechsel auf sehr hohem Niveau und benötigen deshalb sehr viel Nahrung. Diese finden sie aber nur in Gebieten, die aufgrund einer hohen Vielfalt in der kleinräumigen Struktur eine große Diversität an Nahrungstieren hervorbringt. Zudem benötigen Fledermäuse auch Rückzugsquartiere (Sommer- und Winter- sowie Zwischenquartiere), die je nach Art weiteren Aufschluss über besondere strukturelle Ausprägungen von Biotopen (z. B. Baumbeständen) geben können. Ihr Auftreten an solchen Orten zeigt somit eine Strukturvielfalt an, die auch für andere Tierarten von großer Bedeutung ist.</p> <p>Die betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Fledermausfauna bestehen vorwiegend durch das Auftreten von Lichtemissionen. Durch die Aufhellung angrenzender Bereiche (nächtliche Leuchtreklame) kann es zu einer Verdrängung von Fledermäusen aus ihren Jagdgebieten in Richtung KEH 10 kommen wodurch Konflikte mit dem dortigem Verkehr zu erwarten sind. Weiterhin werden Insekten von den künstlichen Lichtquellen angezogen und ggf. aus dem angrenzenden Umfeld abgezogen. Enthalten Lampenschirme Spalten, können zahlreiche</p>	<p>Vergleich zum bisherigen Zustand.“ Zudem wird weiter ausgeführt, dass durch die naturbetonten Ausgleichsflächen das Nahrungsangebot für Fledermäuse verbessert wird. Die Art der Störung – Verkehrsemissionen und Gewerbebetrieb sowie Baulärm sind in diesem Bereich nicht so grundlegend neu, dass eine komplett andere Störungssituation für potenzielle Quartiere gegeben ist. Erhebliche Störungen werden deshalb ausgeschlossen.</p> <p>Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht geschädigt oder entfernt oder die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang beeinträchtigt. Ein Ausschluss der Beleuchtung ab Einbruch der Dunkelheit erscheint deshalb unverhältnismäßig.</p>
------------------	---	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 11	Insekten zu Tode kommen und in den Leuchten verenden. Diese sollten deshalb bei Einbruch der Dunkelheit abgeschaltet werden.“	<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
Bürger 12 04.06.2020	Zu FNP und BBP ... „Laut der bisherigen Planung wird die bis dato landwirtschaftlich genutzte Fläche unterhalb der Waldsiedlung in Mitterfecking mit zwei Großgebäuden (Hallen) und dazugehörigen Abstellmöglichkeiten dauerhaft versiegelt. Dies verhindert eine Versickerung der Niederschläge und beraubt der Natur Lebensräume. Wie schon im Koalitionsvertrag zwischen Freien Wählern und CSU vereinbart, soll der Flächenverbrauch dauerhaft reduziert werden: "Wir wollen den Flächenverbrauch im Freistaat deutlich und dauerhaft senken. Ein schonender Umgang mit der Fläche dient dem Schutz unserer Lebensgrundlagen und unserer Heimat. Wir bekennen uns zum Ziel der Bundesregierung, bis 2030 den Flächenverbrauch auf bundesweit unter 30 ha pro Tag zu reduzieren. Auch in Bayern wollen wir sorgsamer mit der Fläche umgehen. Wir werden daher in Bayern eine Richtgröße für den Flächenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche) von 5 ha je Tag im Landesplanungsgesetz anstreben. Dazu werden wir gemeinsam mit den Kommunen wirkungsvolle Steuerungsinstrumente entwickeln." In Saal werden ständig neue Wohngebiete, welche auch benötigt werden, ausgewiesen und realisiert. Dadurch ist der Flächenverbrauch	<p>Anmerkung:</p> <p>Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass im Rahmen der Bauleitplanung die Versiegelung von Flächen erfolgt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wurde deshalb ein umfangreiches Konzept für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entwickelt, welches die Eingriffe in die Schutzgüter entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen kompensiert. Alternative, bereits versiegelte Flächen stehen für die Ansiedlung der beiden Betriebe im Gemeindegebiet von Saal a.d. Donau nicht zur Verfügung. Der Gemeinderat hat sich deshalb für die Neuausweisung in diesem Bereich entschieden.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 12	der Gemeinde bereits sehr hoch, was dem Ziel der beiden Parteien widerspricht. Ein zusätzlicher Verbrauch an offenem Boden durch das Gewerbegebiet bedeutet unnötige Belastung der Natur. Es sollten zunächst vorhandene Gewerbeflächen genutzt und bereits versiegelte "Brachen" bebaut werden.	
	<p>Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Südhanglagen an dem Acker bevorzugte Orte für seltene Insekten und Reptilien. Entgegen der Behauptung bei der öffentlichen Anhörung durch Herrn Neidel handelt es sich bei der Landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht um eine "intensiv" genutzte Fläche, sondern um eine "extensiv" genutzte Fläche die in der Vergangenheit teilweise mit mehrjährigem Klee gras bepflanzt war und auch schon einige mal "brach" gelassen wurde. Dies hatte in der Vergangenheit zu Folge, dass sich sowohl auf der Fläche als auch im ungenutzten Hang schützenswerte Fauna und Flora dort ansiedeln konnte. Eine Bebauung nach dem Planungsvorschlag würde die schützenswerte Südhanglage vollkommen zerstören.</p> <p>Die jetzt angelegten Biotope sind nicht miteinander vernetzt. Dies verhindert einen Austausch der dort lebenden Arten und führt, früher oder später zu dessen Abwanderung und der Vernichtung dieser seltenen Arten. Außerdem würde durch die Lärmbelästigung ausgehend von den Handwerksbetrieben ein Brüten der Vögel in der Allee an der Saaler Straße weitgehend unmöglich gemacht. Des Weiteren werden durch eine dauerhafte Beleuchtung und anzunehmendem Lieferverkehr weitere Störungen für Fledermäusen, welche unter besonderem Schutz stehen, billigend hingenommen.</p> <p>Somit wird das Gewerbegebiet nicht nur Lebensräume von Tieren zerstören, sondern auch die Lebensqualität der Anwohner stark in Mitleidenschaft ziehen.</p>	Entsprechend der aktuellen Kartierung wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Deshalb ist im Geltungsbereich nicht von schützenswerter Fauna und Flora auszugehen. Zur Erfassung von zu schützenden Tierarten wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos erstellt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Schädigung und Tötung dieser entwickelt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dieses Maßnahmenkonzept ist bereits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.
	<p><u>Diskussion:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Für GRM Russ sind die beiden Ausgleichsflächen im Norden und Südosten ausreichend und ansehnlich, trotzdem seien diese nur ein „Aufhübschen“, um die Sorgen der Bürger zu schmälern, für die Tiere und Insekten sei dies jedoch nicht besser. Der Erste Bürgermeister argumentiert, die Tierwelt habe jetzt sogar mehr Raum mit Blumenwiesen als zuvor auf der bewirtschafteten Ackerfläche.- GRM Kasper ist der Meinung, das Gewerbegebiet störe die Tiere, da es sich in unmittelbarer Nähe befinde.	

<p>Bürger 12</p>	<p>GRM Wolter verlässt den Sitzungssaal.</p> <ul style="list-style-type: none"> - GRM Eichinger bemerkt, dass eine Ausgleichsfläche keine Blumenwiese sei. - Der Erste Bürgermeister entgegnet, dass auf den Ausgleichsflächen auch eine Blumenwiese entstehen wird und verweist auf die Planung. 	<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 17 Ja: 12 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 17 Ja: 12 Nein: 5</p>
<p>GRM Wolter betritt den Sitzungssaal.</p>		
<p>Bürger 13 06.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „Der Petitionsausschuß des Bayerischen Landtages, der aus Mitgliedern aller im Landtag vertretenen Parteien besteht, hat in seiner Sitzung vom 10.07.2019 einstimmig über alle Fraktionen hinweg die Empfehlung an die Gemeinde Saal a.d. Donau ausgesprochen, die Nutzung der bestehenden bzw. der in Planung befindlichen Gewerbegebiete wie z.B. "Auf dem Gries" voranzutreiben und keine neuen Gewerbegebiete auszuweisen.“</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Petition beim Bayerischen Landtag ist im Rahmen der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet erfolgt, die nicht weiterverfolgt wird.</p> <p>Im jetzt laufenden Verfahren soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplans zur Ermöglichung der Errichtung eines KFZ-Betriebes sowie eines Fliesenlegerbetriebes aufgestellt werden. Diese Variante bietet den Vorteil, Emissionen/Immissionen konkret fassen und auch die Festsetzungen zur Gestaltung der Betriebe sehr detailliert gestalten zu können. Dies führt zur starken Beschränkung der Möglichkeiten für die Vorhabenträger und einer erhöhten Planungssicherheit für die Bewohner der</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 13		<p>Waldsiedlung. Damit sind wesentlichen Bedenken, die zur Eingabe geführt haben, nun nicht mehr vorliegend.</p> <p>Die Ausführungen von Herr Dr. Hans Reichhart vom 26.04.2019 zur Eingabe kommen zu dem Schluss, dass die Bedenken der Petenten entweder nicht geteilt werden können oder aber Belange darstellen, die die Gemeinde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (welches nicht mehr verfolgt wird) gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Drohende Eingriffe in die Rechte der Petenten wurden nicht erkannt.</p> <p>Zum gewünschten Gewerbegebiet „Auf dem Gries“ gibt es derzeit nur ein Vorkonzept. Bis zu einem eventuellen Einstieg in das konkrete Bauleitplanverfahren sind auf Grund der schwierigen Grundbedingungen umfangreiche Voruntersuchungen und Verhandlungen erforderlich. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass dieses Gebiet in der nächsten Zeit erschlossen werden kann.</p>
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>

Bürger 14

Zu FNP und BBP

04.06.2020

... „Bei der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020 führte Frau Martin vom Planungsbüro Neidl & Neidl aus, dass sich die geplanten Gewerbehallen harmonisch in das Ortsbild der Waldsiedlung einfügen, ja sogar das Ortsbild der Waldsiedlung verschönern würden. Diese Meinung kann ich nicht teilen!

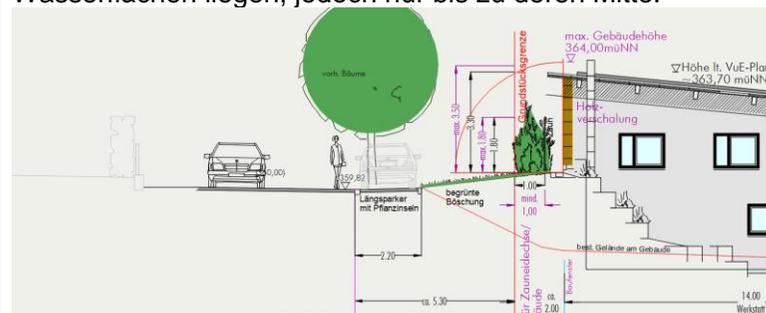
Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird der beschauliche Wohnsiedlungscharakter der Waldsiedlung empfindlich gestört. Hässliche Flachdächer, die bei Gewerbehallen üblich sind, können sich nicht harmonisch in das bestehende Siedlungsbild eingliedern. Zwei Firmen wollen laut Bebauungsplan parallel zu unserer Siedlungsstraße (Saaler Straße) zwei Hallen errichten mit den Maßen 40,5 x 15 Meter und 35 x 15 Metern. Die 7 Meter hohen Hallen verschandeln unsere verkehrsberuhigte 30 km/h-Zone, die als Verbindung des Radweges Saal - Langquaid, ohne Bürgersteig von vielen Spaziergängern und Radfahrern genutzt wird.

Die Hallen ragen laut Planungsunterlagen 4,20 Meter über die Fahrbahnhöhe der Saaler Straße hinaus. Die **Verschattung** der angrenzenden Wohnbebauung ist deshalb nicht ausgeschlossen. Der Abstand der Kfz-Halle bzw. der Lagerhalle des Fliesenlegers zu den Grundstücken beträgt lediglich 13 Meter. Dieser Abstand ist bei weitem nicht ausreichend und meines Erachtens auch nicht rechtskonform! Der Hinweis von Frau Martin, dass eine unbillige Verschattung der westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke praktisch ausgeschlossen sei, und der Vergleich mit vorhandenen Wohngebäuden, die über 25 m bzw. 31 m Länge aufweisen sollen, wird meinerseits sehr bezweifelt.

Ein Nachweis, dass es Gebäude in der Waldsiedlung gibt, die die vorgenannten Ausmaße aufweisen, wurde von der Fa. NEIDL + NEIDL nicht geführt. In jedem Fall ist aber ein Vergleich von Wohngebäuden mit Gewerbehallen wie ein Vergleich von Äpfel mit Birnen!

Anmerkung:

Entsprechend der Bayerischen Bauordnung bemisst sich die Tiefe der notwendigen Abstandsfläche aus der Wandhöhe, jedoch mindestens 3 m. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die relevante Wandhöhe in Richtung Saaler Straße maximal 3,50 m betragen. Diese Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.



Die notwendigen Abstandsflächen können damit eingehalten werden.

Bürger
14

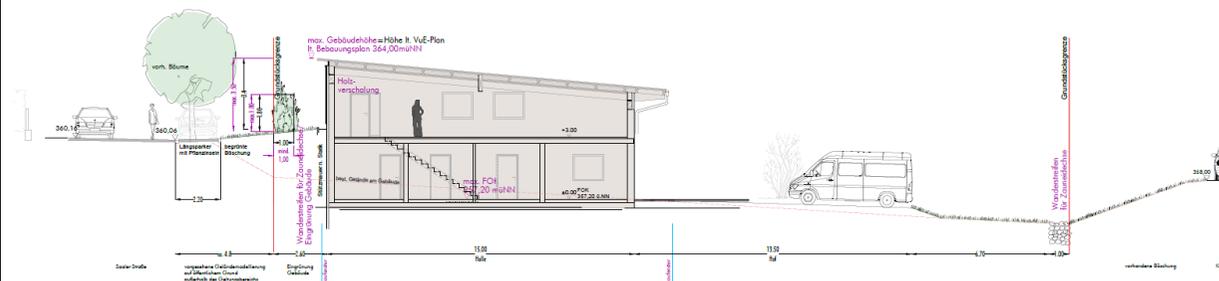
Laut NEIDL + NEIDL sieht der Bebauungsplan "Handwerkerhof Mitterfecking" vom 14.01.2020 vor, dass das **natürliche Gelände weitestgehend** unverändert beibehalten werden soll. Deshalb ist die Geländehöhe in den jeweiligen Parzellen nur begrenzt zu variieren und die entsprechende Planung im Rahmen der Ausführungsplanung darzulegen.

Zum Schutz der Anlieger der Saaler Straße ist im Nordosten die Einbindung der Gebäude in das Gelände verpflichtend vorgeschrieben. Die Gebäudeoberkante darf hier maximal 3,50 m über das geplante Gelände reichen.

Zumindest bei der Halle des Fliesenlegerbetriebes wird diese Höhe erheblich überschritten durch das ansteigende Gelände des Baugrundes. Die Planungsunterlagen lassen eine genaue Bestimmung der Hallenmaße nicht zu. Diese sind durch einen korrekten Plan zu ergänzen!

Im Gegensatz zu den Ausführungen der Fa. NEIDL + NEIDL zum Bebauungsplan vom 14.01.2020 führte Herr Neidl bei der Informationsveranstaltung zur Vorstellung des Bebauungsplanes am 17.02.2020 aus, dass erhebliche Erdbewegungen für die Verwirklichung der Bauvorhaben notwendig werden. Die angrenzende Ausgleichsfläche muss also folglich erheblich höher liegen als die Gewerbehallen. Es kann

Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan bindet das geplante Gebäude „Blomberger“ im Osten um ca. 1,40 m ein, während im Westen des Gebäudes ein fast ebener Übergang vom Ursprungsgelände erfolgt. Da die Gebäude in Richtung Westen in das Gelände eingebunden werden sollen, ergibt sich hier ein schlüssiger Übergang in die natürliche Topographie.



Schnitt Nordwesten
Fliesen Blomberger

<p>Bürger 14</p>	<p>somit nicht davon ausgegangen werden, dass das natürliche Gelände weitestgehend unverändert bleibt.</p>	
	<p>Für mich als Anwohner der Saaler Straße ist es unzumutbar die riesigen Hallenrückwände von meinem Garten aus anschauen zu müssen, statt wie bisher den Blick auf das idyllische Grün der Wiesen und den sich dahinschlängelnden Feckinger Bach zu genießen. Der Ortsteil verliert damit seine Attraktivität für die Bewohner und Benutzer des beliebten Freizeitweges.</p>	<p>Im Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die maximalen Gebäudehöhen auf 364,00m über NN festgesetzt. Die Höhe der Saaler Straße liegt bei ca. 360,00 m über NN. Das Gebäude darf dabei maximal 3,50m Höhe ab dem anschließenden Gelände aufweisen. Die Gebäudewand kommt dabei in einem Abstand von mind. 5,50 m, meist jedoch ca. 7,00 m zur jetzigen Straßenkante zum stehen.</p> <p>Die tatsächlich wahrnehmbare Wandhöhe von der Saaler Straße entspricht damit ca. dem eines Einfamilienhauses, ausgebildet als E + D mit einem Kniestock von 60 cm, wobei die Bebauung mit Wohngebäuden, wie z.B. auch in der Waldsiedlung, häufig mit lediglich 3 m Abstand zur Fahrbahn erfolgt. Zusammen mit der vorgesehenen und auch bereits vorhandenen Eingrünung wird eine Einbindung in das Ortsbild erreicht.</p>

<p>Bürger 14</p>	<p>Unsere Anwesen verlieren einen erheblichen Teil des bisherigen Immobilienwertes durch die Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe.</p>	<p>Nach § 1 Abs. 1 und 3 BauGB ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Dies gilt auch bei Änderungen eines Flächennutzungsplanes, um auf geänderte Anforderungen und Entwicklungen zu reagieren. Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Das gilt auch dann, wenn ein Bebauungsplan die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundstückseigentümer ändert. Art. 14 GG schützt die Eigentümer nicht davor, dass bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich erfüllen (z.B. keine Bebauung angrenzend zu den bestehenden Grundstücken). Ziel des Bebauungsplans ist, ortsansässigen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu bieten anzusiedeln, da diese an ihrem bisherigen Standort nicht zukunftsorientiert und sicher arbeiten können. Es wird damit dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten, Rechnung getragen § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Anhaltspunkte dafür, dass die bestehenden Immobilien und Grundstücke abgewertet werden und eine Wertverlust entsteht, hat die Gemeinde nicht. Die Nutzungen innerhalb der am Plangebiet angrenzenden bestehenden Grundstücke werden weder aufgehoben noch geändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet geprüft, u.a. durch eine schalltechnische Untersuchung. Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt zudem grundsätzlich keinen schützenswerten Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N).</p>
	<p>Die Lage der Ausgleichsflächen unmittelbar im Geltungsbereich wertet das Planungsbüros NEIDL+ NEIDL als Aufwertung für Anlieger und Landschaftsbild, jedoch wiegen diese Flächen die negativen Auswirkungen auf die Bewohner sowie auf das Landschaftsbild nicht auf.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen führen gegenüber der bisherigen Ackernutzung zu einer Verbesserung in diesen Bereichen und zu einer Minimierung des Eingriffs und sind deshalb verbindlich umzusetzen. Zusammen mit den Grünordnerischen Maßnahmen ergibt sich ein Gesamtkonzept, mit dem die gesetzlichen Vorgaben erfüllt werden können. (s. Stellungnahme uNB)</p>

<p>Bürger 14</p>	<p>Auf die Nachfrage von Herrn Gemeinderat Fuchs in der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020 beschränkte sich die Alternativprüfung für geeignete Gewerbeflächen nur auf Mitterfecking. Da jedoch Mitterfecking seit 1978 zu Saal gehört, ist eine Alternative auch im Bereich Saal zu prüfen. Beide Bauwerber haben bereits jetzt schon einen direkten Bezug zum Ortskern Saal. Der Inhaber der Fa. Autohaus Blaimer, Herr Schmid, wohnt in Saal und der Inhaber der Fa. Blomberger hat seinen Firmensitz derzeit ebenfalls in Saal. Bei den genannten alternativen Standortvarianten wurde der unmittelbare Anschluss an eine Wohnbebauung als Ausschlusskriterium gewertet. Im gewählten Planungsgebiet "Handwerkerhof Mitterfecking Waldsiedlung" ist diese unmittelbare Wohnbebauung ebenfalls vorhanden und wird nicht respektiert.</p>	<p>Die Alternativenprüfung sollte, wie korrekt angemerkt, für den gesamten Bereich der Gemeinde Saal a.d. Donau durchgeführt werden. Jedoch erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In diesem Fall tritt der Vorhabenträger mit der konkreten Planung auf der gewünschten Fläche an die Gemeinde heran. Die Standortalternativenprüfung wurde jedoch für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt, allerdings wurde das Ergebnis nicht in der Bauleitplanung aufgeführt. Es finden sich jedoch keine alternativen Flächen, die ein geringeres Eingriffspotenzial bei gleicher Eignung aufweisen. Es wurde deshalb die bisher dargestellte Alternativenprüfung auf den „Wunschraum“ für die Ansiedlung begrenzt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden insgesamt 4 Standortalternativen untersucht (s. Textteil). Der Bereich des geplanten Baugebietes „Bodenfeld“ wurde dabei als Standortalternative 2 betrachtet. Diese Fläche wurde jedoch auf Grund der ebenfalls dort anschließenden Wohnbebauung, zusätzlich zu dem dort vorhandenen Bodendenkmals sowie der kartierten Biotopflächen als nicht mit geringerem Eingriff realisierbar eingestuft.</p>
	<p>Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.</p> <p>Im Übrigen bleiben meine bisherigen Einwendungen zur Planung zur gewerblichen Nutzung der Fläche zwischen KEH 10 und der Saalerstraße im Ortsteil Mitterfecking-Waldsiedlung vom 12.12.2018 aufrecht erhalten.</p>	<p>Auszug aus der Stellungnahme vom 12.12.18 <i>... „im Namen der Interessensgruppe ‚Gegen Gewerbegebiet in Wohnsiedlungen‘ stelle ich den Antrag die Planung für eine gewerbliche Nutzung der Fläche zwischen der KEH 10 und der Saaler Straße im Ortsteil Mitterfecking-Waldsiedlung zu verwerfen. Begründung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die Waldsiedlung ist ein besonders idyllischer, sonniger Hang, den es gilt für Wohnzwecke zu erhalten. Die Untere Naturschutzbehörde hat dies bei unseren Bemühungen, die bestehende Birkenallee durch andere Bäume zu ersetzen, mehrfach ins Gewicht geworfen. Es wurden sogar Fledermaus-Zufluchtkästen an den noch stehenden Birken angebracht. Eine Gewerbeansiedlung, insbesondere</i>

Bürger 14		<p><i>metallverarbeitende Firmen oder eine Autowerkstatt wäre hier nicht angebracht.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Der von Fußgängern und Radfahrern viel genutzte Radweg von Saal, über Hausen nach Langquaid führt entlang der Saaler Straße und sollte nicht durch zusätzlichen Verkehr an Attraktivität verlieren.</i>- <i>Mehrere in die Jahre gekommene Häuser wurden durch Generations- und Eigentümerwechsel von jungen Familien erworben und renoviert. Die Anzahl der Kinder in dieser Siedlung nimmt eine positive Entwicklung und ist nicht zuletzt durch Zuzug merklich gestiegen.</i> <p><i>Die erst jüngst vorgenommene Verkehrsberuhigung durch die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h und die Vorfahrtsänderung war ein richtiger Schritt, um die Sicherheit der Bewohner, vor allem der Kinder, im Verkehr zu erhöhen.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Eine steigende Entwicklung des Verkehrs im Bereich der Saaler Straße durch die Ansiedlung von Gewerbetreibenden, hinsichtlich des Kunden- und Lieferverkehrs, wäre kontraproduktiv.</i> <p><i>Schon die Ansiedlung der Fa. Ipfelkofer führte zu Lärmbelästigung der unmittelbaren Nachbarn. Die Firma wird mehrmals pro Tag von LKWs beliefert. In den Sommermonaten bringt der erste LKW schon vor 6:00 Uhr seine Ware und deponiert sie lautstark vor den Toren des Gebäudes. Wenn reguläre Arbeitnehmer Feierabend haben und sich zu Hause erholen wollen, nimmt der metallverarbeitende Betrieb seine Arbeit in der Werkstatt auf, denn tagsüber arbeitet er auf der Baustelle.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mindert den Immobilien- und Wohnwert der Anwesen in der Waldsiedlung.</i> <p><i>Sehr geehrte Damen und Herren, die Aussage von Herrn Robert Fuchs, Mitglied des Gemeinderats „Es sei wichtiger, nicht die Anwohner zu berücksichtigen, sondern die ganze Gemeinde“, kann ich nicht teilen. Er sollte sich fragen, wer die Gemeinde ist. Die Gemeinde ist die Gemeinschaft jedes einzelnen Bürgers. Ich darf daran erinnern, dass die Mitglieder des Gemeinderats von den Bürgern gewählt</i></p>
-----------	--	---

Bürger 14		<p>wurden, um die Belange der Gemeinde zum Wohl der Bürger zu beraten und zu entscheiden.</p> <p><i>Die Interessensgruppe "Gegen Gewerbegebiete in Wohnsiedlungen" will noch vor der nächsten Sitzung des Gemeinderats am 18.12.2018 ausdrücklich ihre ablehnende Haltung zu der geplanten gewerblichen Nutzung der Fläche zwischen der KEH 10 und der Saaler Straße deutlich zum Ausdruck bringen!"</i></p> <p>Die Stellungnahme wurde u.a. in der Sitzung des Gemeinderats am 18.12.2018 diskutiert. Anschließend erfolgte die Fassung des Aufstellungsbeschluss für ein Gewerbegebiet, der jedoch aufgehoben und in die nun vorliegende Bauleitplanung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überführt wurde. Nachdem die angesprochenen Themen auch in den neu eingegangenen Stellungnahmen angesprochen wurden, ist eine erneute, zusätzliche Behandlung im Gemeinderat nicht erforderlich.</p>
<p>GRM Plank verlässt den Sitzungssaal.</p> <p><u>Diskussion:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Auf Nachfrage von GRM Kasper zur relevanten und wahrnehmbaren Wandhöhe von der Saaler Straße aus erklärt Frau Martin, dass die Höhe der Saaler Straße bei ca. 360,00 m über NN liegt. Die Gebäudehöhe darf max. 364,00 m über NN sein. Somit gibt es eine absolute Höhe von 4,00 m- Auf Nachfrage von GRM Eichinger ergänzt Frau Martin, dass für beide Bauwerber die Oberkante von max. 364,00 m über NN gilt, also auch für den Fliesenlegerbetrieb.		
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 17 Ja: 12 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 17 Ja: 12 Nein: 5</p>

GRM Plank betritt den Sitzungssaal.		
<p>Bürger 15 04.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „Mit Hinweis auf meinen Widerspruch vom 11.02.2020 stelle ich fest, dass dieser nicht vom Adressaten, dem Bürgermeister und Gemeinderat, beantwortet wurde, sondern vom Planungsbüro Neidl. Die Stellungnahmen der Mitglieder der "Bürgerinitiative gegen das Gewerbegebiet Waldsiedlung Mitterfecking" wurden im Vortrag des Planungsbüros bei der Gemeinderatssitzung am 21.04.2020 mutwillig zusammen gefasst und nicht gesetzeskonform einzeln vorgetragen und im Gemeinderat diskutiert. Den erfolgten Beschlussfassungen wird deshalb ausdrücklich widersprochen.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen in zusammengefasster Form durch den Gemeinderat ist nach Rücksprache mit Verwaltung und dem in diesem Verfahren beratenden Anwalt RA Bohl erfolgt. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist eine Behandlung der Anregungen und Abwägung durch den Gemeinderat nicht vorgesehen. Die eingegangenen Stellungnahmen führen i.d. Regel lediglich zu einer Überarbeitung des Vorentwurfs. Die eingegangenen Stellungnahmen lagen dem Gemeinderat vor Beschlussfassung vor. Ein Abwägungsfehler wird deshalb nicht gesehen.</p>
	<p>Der Bereich der Waldsiedlung Mitterfecking ist mit seiner Südhanglage ein wertvoller schützenswerter Bereich. Südlich der Siedlung als Abgrenzung zur KEH 10 befindet sich eine lange Naturhecke, die sich durch eine große Vogelvielfalt auszeichnet. Der Bereich des Baugebietes ist aufgrund seiner Sonnenhanglage sehr stark von streng geschützten Zauneidechsen und Mauereidechsen besiedelt.</p> <p>Der Punkt Naturschutz wird in der Öffentlichen Auslegung durch die Aussage des naturschutzfachlichen Gutachters Bernhard Moos, es wären außer Eidechsen keine nennenswerten geschützten Pflanzen und Tiere vorhanden, nicht ausreichend bewertet. Im weiteren Verlauf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche befindet sich außerdem eine höchst schützenswerte Weißdornhecke.</p> <p>Die in dem Gutachten getroffenen Feststellungen und Maßnahmen, insbesondere im Fall der Umsiedlung der Zauneidechsen, führen meines Erachtens nicht zum gewünschten Erfolg. Die Anzahl dieser streng geschützten Tiere würde erheblich reduziert.</p> <p>Wie im vorhabenbezogenen Baugebungs- und Grünordnungsplan "Handwerkerhof Mitterfecking" vom 14.01.2020 aufgeführt ist für die relevanten Arten der Lebensstättenchutz, ein Tötungs- und Verletzungsverbot sowie das Störungsverbot zu beachten. In</p>	<p>Die angesprochene Hecke ist innerhalb des Geltungsbereichs als zu erhalten festgesetzt. Da sie zukünftig an die geplante Ausgleichsfläche anschließt, ist deren Erhalt sowie positive Weiterentwicklung langfristig gesichert.</p> <p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), angefertigt durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und wurde von deren Inhalt, Untersuchungsrahmen und die entwickelten Maßnahmen als fachlich korrekt bestätigt.</p>

Bürger 15	<p>einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (I) i.V.m. (5) BNatSchG ermittelt. Für dieses Vorhaben wurden zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange das Vorhandensein artenschutzrechtlich bedeutsamer Strukturen (Baumhöhlen, Fledermausquartiere, Vogelhorste) in den Alleebäumen sowie der Bestand der Zauneidechse in den Randzonen des Geltungsbereichs überprüft. Es wurde ebenfalls ermittelt, ob das Areal als Brutgebiet von bodenbrütenden Feldvögeln bzw. heckenbrütenden Feldvögeln genutzt wird. Laut Gutachter Bernhard Moos sind in den Alleebäumen keine Quartiere oder Verstecke für Fledermäuse vorhanden. Fledermäuse bzw. weitere streng geschützte Säugetierarten sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Der vorhandene Baumbestand an der Straße bleibt erhalten. Dieses Ergebnis ist stark anzuzweifeln, da in warmen Sommernächten im Bereich der Waldsiedlung des öfteren Fledermäuse in den Gärten beobachtet werden. Außerdem wurde 2013 von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass Fledermäuse in den Alleebäumen (Birken) Unterschlupf finden. Die Gemeinde Saal und die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim ließen im Jahr 2013 entlang der Saaler Straße, die vom BBW Abensberg gebauten Fledermausnistkästen anbringen, um die Population der geschützten Tierart zu unterstützen (siehe den beiliegenden Zeitungsartikel der MZ vom 30.07.2013).</p> <p>Die Erfassungstermine für Reptilien und sonstige geschützte Tierarten wurden in einem Zeitraum von drei Monaten an sechs Tagen, im Juni, August und September vorgenommen. Ob sechs Tage, jeweils 1,5 Stunden im Jahr zu einem aussagekräftigen Ergebnis führen, ist mehr als fraglich. Im Gutachten der Fa. Moos wird außerdem aufgeführt, dass die Überprüfung im Juni 2019 augenscheinlich vom Boden aus erfolgte. Ich glaube nicht, dass es möglich ist tagsüber vom Boden aus zu beurteilen, ob die Nistkästen der Fledermäuse genutzt werden. Ebenso verhält es sich bei Blindschleichen und Ringelnattern. Diese sind in der Waldsiedlung in Gärten mit Gartenteichen im Sommer zuverlässig anzutreffen. Die sonnige Hanglage des entsprechenden Bauareals bieten sich als</p>	
-----------	--	--

<p>Bürger 15</p>	<p>Lebensraum für diese Reptilien an. Ein Beweis für die Ansiedlung von Blindschleichen ist auch die Tatsache, dass an heißen Sommertagen immer wieder tote Tiere auf der Saalerstraße und dem Radweg zwischen Mitterfecking und Saal gefunden werden, die dem Verkehr zum Opfer fielen. Die Fa. Bernhard Moos stellte außerdem fest, dass an der Böschung des geplanten Baugebiets ein kleiner Teilbestand der Zauneidechse mit geschätzten 10 bis 30 Exemplaren im Mittel einiger Jahre vorkommen. Die Art der Zauneidechsen ist streng geschützt. Da die Zauneidechse im Anhang der FaunaFlora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union aufgelistet wird, ist es zudem verboten, ihre Lebensräume zu beschädigen oder zu zerstören. Dennoch sind Zauneidechsen bei großen Bauvorhaben oft die Leidtragenden und geraten durch teure Abfang- und Umsiedlungsaktionen in den Blick einer kritischen Öffentlichkeit. Anstatt solcher, nur selten erfolgversprechender Maßnahmen sind die Eingriffsvermeidung sowie Sicherung, Vergrößerung und Vernetzung vorhandener Lebensräume die bessere Lösung. Das Maßnahmenkonzept muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Der natürliche Lebensraum dieser Population ist zu erhalten.</p>	
	<p>Im Zuge der aktuellen Diskussion zum Schutz der Bienen und der immer weniger werdenden Insektenvielfalt sollte der Wert von derartigen Flächen deutlich höher bemessen und nicht durch unnötige Ansiedlungen von Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe zusätzlich belastet werden. Unsere Waldsiedlung ist eine reine, wunderbar gelegene Wohnsiedlung. Sie umfasst 80 Wohnhäuser und besteht schon seit 80 Jahren ohne Gewerbegebiet. Angeregt durch das Volksbegehren "Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern – rettet die Bienen" würde sich das Areal, das jetzt zum Gewerbegebiet werden soll, viel mehr als Blüh- oder Streuobstwiese anbieten. An den Böschungen des geplanten Gewerbegebiets leben außerdem nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Weinbergschnecken. Deren Lebensraum darf nicht zu Gunsten von wirtschaftlichen Interessen zweier Bauwerber zerstört werden!</p>	<p>Alternative Nutzungen des Geltungsbereichs mit höherem ökologischen Wert sind sicherlich denkbar. Dafür stehen diese Flächen jedoch auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 15	Für Naturliebende und Sportaktivisten ist die Saaler Straße ein Teil des Rundwegs von Saal über Mitterfecking, nach Oberfecking, vorbei am Sippenauer Moor, entlang der Flurbereinigungsstraße zum ehemaligen Wildschweingehege und zurück nach Saal. Durch ein Gewerbegebiet verliert diese Strecke erheblich an Attraktivität!	
	Im Übrigen bleiben meine bisherigen Einwendungen zur Planung der gewerblichen Nutzung der Fläche zwischen der KEH 10 und der Saalerstraße im Ortsteil Mitterfecking Waldsiedlung vom 11.02.2020 aufrecht erhalten.	<p>Auszug aus der Stellungnahme vom 11.02.2020: ... „Der Bereich der Waldsiedlung Mitterfecking ist mit seiner Südhanglage ein wervoller schützenswerter Bereich. Südlich der Siedlung als Abgrenzung zur KEH 10 befindet sich eine lange Naturhecke, die sich durch eine große Vogelvielfalt auszeichnet. Der Bereich des Bebauungsgebiets ist aufgrund seiner Sonnenhanglage sehr stark von streng geschützten Zauneidechsen und Mauereidechsen besiedelt. Wie im vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Handwerkehrhof Mitterfecking“ vom 14.01.2020 aufgeführt ist für die relevanten Arten der Lebensstättenchutz, ein Tötungs- und Verletzungsverbot sowie das Störungsverbot zu beachten. In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) i.V.m. (5) BNatSchG ermittelt. Für dieses Vorhaben wurden zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange das Vorhandensein artenschutzrechtlich bedeutsamer Strukturen (Baumhöhlen, Fledermausquartiere, Vogelhorste) in den Alleebäumen sowie der Bestand der Zauneidechse in den Randzonen des Geltungsbereichs überprüft. Es wurde ebenfalls ermittelt, ob das Areal als Brutgebiet von bodenbrütenden Feldvögeln bzw. heckenbrütenden Feldvögeln genutzt wird. Laut NEIDL+NEIDL sind in den Alleebäumen keine Quartiere oder Verstecke für Fledermäuse vorhanden. Fledermäuse bzw. weitere streng geschützte Säugetierarten sind vom Vorhaben ebenfalls nicht betroffen. Der vorhandene Baumbestand an der Straße bleibt zudem erhalten. Dieses Ergebnis ist stark anzuzweifeln, da in warmen Sommernächten im Bereich der Waldsiedlung des öfteren Fledermäuse in den Gärten beobachtet werden. Außerdem wurde 2013 von der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt, dass Fledermäuse in den Alleebäumen (Birken) Unterschlupf finden. Die</p>

Bürger 15		<p>Gemeindeverwaltung ließ in den letzten Jahren entlang der Saaler Straße Fledermausnistkästen anbringen, um die Population der geschützten Tierart zu unterstützen. Vermutlich ist die Prüfung durch die Fa. Neidl + Neidl zu einer ungünstigen Jahreszeit erfolgt. Ebenso verhält es sich bei Blindschleichen und Ringelnattern. Diese sind in der Waldsiedlung in Gärten mit Gartenteichen im Sommer zuverlässig anzutreffen. Die sonnige Hanglage des entsprechenden Bauareals bieten sich als Lebensraum für diese Reptilien an.</p> <p>Die Fa. NEIDL + NEIDL stellte fest, dass an dieser Böschung ein kleiner Teilbestand der streng geschützten Zauneidechse mit geschätzten 10 bis 30 Exemplaren im Mittel einiger Jahre vorkommen. Obwohl diese Böschung weitgehend außerhalb des Geltungsbereichs liegt, muss man davon ausgehen, dass eine Beeinträchtigung des Lebensraums der Zauneidechse durch die geplante Bebauung eintreten wird und der kleine Teilbestand der Art abnehmen kann.</p> <p>Die Art der Zauneidechsen ist streng geschützt. Da die Zauneidechse im Anhang der FaunaFlora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union aufgelistet wird, ist es zudem verboten, ihre Lebensräume zu beschädigen oder zu zerstören. Dennoch sind Zauneidechsen bei großen Bauvorhaben oft die Leidtragenden und geraten durch teure Abfang- und Umsiedlungsaktionen in den Blick einer kritischen Öffentlichkeit. Anstatt solcher, nur selten erfolgversprechender Maßnahmen sind die Eingriffsvermeidung sowie Sicherung, Vergrößerung und Vernetzung vorhandener Lebensräume die bessere Lösung. Das Maßnahmenkonzept muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden. Der natürliche Lebensraum dieser Population ist zu erhalten. Im Zuge der aktuellen Diskussion zum Schutz der Bienen und der immer weniger werdenden Insektenvielfalt sollte der Wert von derartigen Flächen deutlich höher bemessen und nicht durch unnötige Ansiedlungen von Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe zusätzlich belastet werden. Unsere Waldsiedlung ist eine reine, wunderbar gelegene Wohnsiedlung. Sie umfasst 80 Wohnhäuser und besteht schon seit 80 Jahren ohne Gewerbegebiet.</p> <p>Angeregt durch das Volksbegehren "Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern – Rettet die Bienen" würde sich das Areal, das jetzt zum Gewerbegebiet werden soll, viel mehr als Blüh- oder Streuobstwiese anbieten. An den Böschungen des geplanten Gewerbegebiets leben</p>
-----------	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 15		<p><i>nach der Bundesartenschutzverordnung geschützte Weinbergschnecken. Deren Lebensraum darf nicht zu Gunsten von wirtschaftlichen Interessen einiger Weniger zerstört werden! Für Naturliebende und Sportaktivisten ist die Saaler Straße ein Teil des Rundwegs von Saal über Mitterfecking, nach Oberfecking, vorbei am Sippenauer Moor, entlang der Flurbereinigungsstraße zum ehemaligen Wildschweingehege und zurück nach Saal. Durch ein Gewerbegebiet verliert diese Strecke erheblich an Attraktivität!“</i></p> <p>Die angesprochenen Themen sind auch in der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 enthalten und bedürfen keiner weiteren Behandlung.</p>
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
Bürger 16 06.06.2020	Zu FNP und BBP ... „hiermit möchte ich nochmals meine Bedenken zum geplanten Gewerbegebiet in der Waldsiedlung Mitterfecking zum Ausdruck bringen. 1) Bei Gewittern, Starkregen oder langanhaltenden Regenperioden sowie Schneeschmelze sammelt sich erfahrungsgemäß das Oberflächenwasser am tiefsten Punkt der geplanten Baufläche.	<p>Anmerkung:</p> <p>Zu 1. Am generellen Entwässerungssystem für den Geltungsbereich erfolgt keine Änderung. Die zusätzlich anfallenden Wassermengen auf Grund der Versiegelung werden in Sickerbecken entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und</p>

<p>Bürger 16</p>	<p>Wird das Rohr, das unter der KEH 10 durchgeht nun dicht gemacht oder soll dort weiterhin Oberflächenwasser durchgeleitet werden? Momentan versickert das meist Oberflächenwasser im Feld, bei Bodenversiegelung steigt die Menge an abfließenden Oberflächenwasser. Wohin damit? Wie bei meiner ersten Stellungnahme erwähnt, liegt die größere der beiden Ausgleichsflächen am höchsten Punkt des Geländes. Wasser fließt aber nicht nach oben. Kann diese Fläche als Sickerfläche für anfallendes, sauberes Oberflächenwasser verwendet werden? Wurden die von Herrn Schraner (Wasserwirtschaftsamt Landshut) empfohlenen Sickerproben (siehe Gemeinderatssitzungsprotokoll vom 21.4.2020 Seite 21 Punkt 15/2) vom Ingenieurbüro Wutz, die ein Entwässerungskonzept entwickelt haben, durchgeführt?</p>	<p>Erschießungsplan lt. Entwässerungskonzept Büro Wutz abgeleitet. Lt. Auskunft des Büros Wutz sind die Aussagen der vorliegenden Baugrunduntersuchung inkl. Sickergutachten ausreichend für die Bemessungen des Entwässerungskonzepts. Dieses ist auch bereits mit dem WWA abgestimmt.</p>
	<p>2) Sollte im geplanten Gewerbegebiet alles Oberflächenwasser aufgefangen und zusätzlich zum Schmutzwasser dem Kanal zugeführt werden, stellt sich die Frage, ob das Fassungsvermögen des Kanals der Waldsiedlung ausreichend ist. Wurde die Kapazität des Mitterfeckinger Kanals im Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Wutz so berechnet, dass keine Gefahr von Rückstau oder Ablaufschwierigkeiten für die Anwohner besteht?</p>	<p>Zu 2. Der Zweckverband zur Abwasserbeseitigung zusammen mit dem IB Bauer führt in seiner Stellungnahme aus, dass das Schmutzwasser über die öffentliche Kanalisation ohne hydraulische Beeinträchtigungen abgeleitet werden kann. Das Oberflächenwasser wird nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet.</p>
	<p>3) Auf das Problem des Wassers, das auf der Saaler Straße bei Starkregen, Schneeschmelze, etc., stehen bleiben würde, wurde nicht eingegangen. In den Bauplänen der Autowerkstatt ist in der Seitenansicht zu sehen, dass von der Straße aus leicht angeböschd wird. Bisher ist das Regen- und Schmelzwasser von der Saaler Straße den kleinen Abhang hinuntergeflossen und, wie oben schon erwähnt, im Feld versickert. Da weder Kanalisation noch Gullys vorhanden sind, würde das Wasser auf der Saaler Straße stehen bleiben. Tauwetter und anfrirende Nässe stellen somit ein großes Risiko für Fahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger dar.</p>	<p>Zu 3. Die Entwässerung der Straße muss weiterhin gewährleistet werden. Dies ist z.B. durch Ausbildung einer leichten Gegenmulde möglich. Eine detaillierte Planung kann erst im Zusammenhang mit der Ausführung der vorgesehenen Parkplätze erfolgen. Der Bereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs.</p>

Bürger 16	Ein gesicherter, von der Fahrbahn abgrenzender Fußgänger- und Radweg fehlt.	<p>Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt:</p> <p>In den vorgebrachten Einwendungen wird nur von einer Erhöhung des Gefahrenpotentials in der Saaler Straße gesprochen, es wird jedoch nicht aufgeführt inwieweit sich die Gefahr konkret durch die Schaffung des Handwerkerhofs erhöht.</p> <p>Eine Bewertung im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen geht von maximal 143 zusätzlichen Fahrten pro Tag gesamt aus. Davon 135 Pkw-Fahrten und 8 Lkw-Fahrten.</p> <p>Für die Kurveineinmündung in das Gewerbegebiet wird die Situation als ausreichend sicher bewertet, da die Fahrtgeschwindigkeit in der Saaler Straße zum einen auf 30 km/h begrenzt ist und zum anderen für den Einmündungsbereich in den Handwerkerhof ausreichend Sichtdreiecke einkalkuliert sind.</p> <p>In Situationen bei welchen beispielsweise ein LKW, welcher von der KEH 10 einfährt, weiter ausholen müsste, um besser um die Kurve in Saaler Straße einfahren zu können und dabei die andere Fahrbahn mit in Anspruch nehmen müsste, kann es dem Radfahrer oder Fußgänger, welcher sich genau zu diesem Zeitpunkt in diesem Bereich befinden müsste, zugemutet werden, abzuwarten bis der LKW seinen Abbiegevorgang nach schätzungsweise weniger als einer Minute abgeschlossen hat.</p> <p>Für den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend gilt ohne ohnehin beim Einfahren auf die Saaler Straße die Verkehrsregelung Vorfahrt achten.</p> <p>Wie bereits erwähnt, ergibt sich durch die Schaffung von Parkflächen im Seitenbereich der Saaler Straße, im Vergleich zur bis dahin vorherrschenden Situation, eine Verbesserung der Verkehrssituation auch für den Fußgänger- und Radverkehr und zwar dadurch, dass diese nicht wie bisher, den am Fahrbahnrand parkenden Autos ausweichen müssen.</p> <p>Zu allen Zeiten gilt die Straßenverkehrsordnung, wonach die Teilnahme am Verkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht erfordert und jeder der am Verkehr teilnimmt, sich so</p>
-----------	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 16		zu verhalten hat, dass kein anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird. Dies gilt für alle Fahrzeugführer als auch für die Fußgänger und Radfahrer die den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend benutzen. s.a. verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.UM
	Ich würde Sie bitten meine Bedenken nochmals zu prüfen. Zum Wohle der Anwohner und der Umwelt.“	
	<u>Diskussion:</u> - GRM Eichinger informiert, dass es sich hierbei um ihre Einwendung handelt. Sie fragt nochmals nach dem Rohr, welches unter der KEH 10 verläuft. Frau Martin erklärt, dass am Gesamtentwässerungssystem prinzipiell nichts geändert wird, jedoch mehr in Mulden versickern soll. Die Versickerungswerte seien vom Ingenieurbüro Eigenschenk ermittelt worden und auch die Flächen, um auftretende Wassermengen versickern zu lassen. Es können Maßnahmen ergriffen werden z.B. durch den Bodenaufbau, damit mehr versickert wird. Das von GRM Eichinger angesprochene Auffangbecken diene der Entwässerung des Fliesenlegebetriebs. GRM Eichinger zweifelt an, dass die Entwässerung von der Höhe her an der Stelle möglich ist. Frau Martin entgegnet, dass das Entwässerungskonzept, welches vom IB Wutz erstellt wurde, zu dem Schluss kommt, dass dies funktioniert. - GRM Eichinger spricht Punkt 3 ihrer Stellungnahme an bezüglich des stehenden Wassers. Der Erste Bürgermeister entgegnet, wenn eine Entwässerung nötig sei, dies beim Bau der Parkplätze berücksichtigt würde. - GRM Kasper moniert, dass man zwar ein Gewerbegebiet zulasse, aber nicht wisse, welche Kosten (bzgl. Entwässerung) auf die Gemeinde zukommen würden. Schlimmstenfalls müsste ein Kanal gelegt werden, was viel Geld koste. Der Erste Bürgermeister äußert, ein Kanal müsse nicht gebaut werden. Durch die Baumaßnahmen habe man erst die Möglichkeit, Parkstreifen zu bauen, Entwässerung sei beim Bau des Parkplatzes enthalten.	
		Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5 <u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5

<p>Bürger 17</p> <p>09.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „1.) Alternativen zum Standort in Mitterfecking Waldsiedlung</p> <p>Die Gemeinde Saal ist topographisch 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.</p> <p>Saal ist ferner zur Donau hin von der stark befahrenen B 16 eingegrenzt und wird durch die Eisenbahnstrecke Regensburg - Ingolstadt, die den Ort teilt, in ein Wohn- und ein Gewerbegebiet nochmals dominiert.</p> <p>Die Lage der Gemeinde zwischen den Automobilstandorten Regensburg und Ingolstadt und zudem der direkt angrenzende Hafen beschenken dieser ein ungewöhnlich rasantes und reges Gewerbe- und Industriewachstum. Die Nachfrage nach Gewerbegrund konnte jeweils durch die angebotenen Flächen der Landwirte befriedigt werden.</p> <p>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 eine Erweiterung der Unternehmen zu ermöglichen.</p> <p>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.</p> <p>Durch langjährige Verhandlungen mit Grundbesitzern konnte nun eine Einigung zum Erwerb einer Fläche zwischen B 16 und Bahnlinie von mehr als 200.000 Quadratmeter erzielt werden, die zeitnah erschlossen für Gewerbe und Industrie zur Verfügung steht.</p> <p>Saal wächst aber nicht nur überproportional hinsichtlich Gewerbeflächen, sondern ebenfalls durch ein enormes Wachstum der Wohnbautätigkeit.</p> <p>Freie landwirtschaftliche Flächen inmitten eines Wohngebietes konnten nun von Seiten der Gemeinde den jeweiligen Bauwilligen zur Bebauung überlassen werden.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p>
------------------------------------	---	---

<p>Bürger 17</p>	<p>An dieses Wohnbaugebiet grenzt durch die Hauptzufahrtsstraße geteilt das Wohngebiet, an das Freizeitgebiet mit Fußballplatz, Stockbahnen, Motocrostrecke, 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 eingebettet, 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 getrennt werden, dass den Interessen und Anliegen der Anwohnern, den Gewerbetreibenden und der Öffentlichkeit in hohem Maße entsprochen werden kann.</p>	
	<p>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 mäandrierenden 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 taiansässigen ursprünglichen und landwirtschaftlich geprägten Ort, der sich im Laufe der Zeit durch ein</p>	<p>Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

<p>Bürger 17</p>	<p>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 zwei Mitarbeiter und einer Bürokräft 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 vier 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 <i>" ... 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".</i></p> <p>Im folgenden Gemeinderatsbeschluss wurde bereits darauf warnend hingewiesen, dass die Ansiedlung für den Kfz- Betrieb problematisch sei</p>	
----------------------	---	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

<p>Bürger 17</p>	<p>und von verschiedenen 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.</p> <p>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.</p> <p>Schon hier wurde vom selben Gemeinderat bereits die Prüfung eines Alternativstandortes zur Sprache gebracht.</p> <p>Im selben Sitzungsprotokoll erklärt Bürgermeister Nerb: <i>" ... wenn erkennbar sei, dass eine deutliche Störung der Anwohner entstehe, auch er gegen eine Bebauung wäre. Bei der geplanten Ansiedlung ist davon nicht auszugehen ...</i></p> <p>Ohne einzelne kritische Stimmen hier weiter zu zitieren, wurde in zahlreichen Redebeiträgen auf die Schwierigkeiten aufmerksam gemacht, aber auch Zustimmung zu dem Baugesuch bekundet.</p> <p>Am 21.02.2019 wurde dann in der Gemeinderatssitzung darauf hingewiesen, dass beschlossen wurde, in öffentlicher Sitzung am 18.12.2018 den Bebauungsplan .. Handwerkerhof Mitterfecking" aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 8 zu ändern.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens und im Zeitfenster für das Einspruchsverfahren wurden von Seiten der Bewohner der Waldsiedlung zahlreiche Einsprüche gg. den Bebauungsplan eingelegt.</p> <p>Im Sitzungsprotokoll v. 07.05.2019 wurde darauf auf die einzelnen Stellungnahmen der Bewohner der Waldsiedlung eingegangen. Es wurde darauf verwiesen, dass für die Themenbereiche <i>-Lärm- und Immissionsschutz und -Artenschutz</i></p> <p>durch entsprechende gutachterliche Bearbeitung eine fundierte Abwägungsbasis geschaffen werde.</p> <p>Insbesondere die angesprochenen Themen: <i>- Trennungsgrundsatz - Alternativprüfung - Zusammensetzung des Abstimmungsgremiums</i></p>	
----------------------	--	--

Bürger 17	<p>bedürfen aus der Sicht des Planungsbüros die Behandlung eines Juristen mit entsprechender fachlicher Ausrichtung.</p> <p>Darauf erklärte der Baubewerber Schmid sich fachlichen Rat einer Kanzlei einzuholen. Die Kosten trägt er persönlich.</p> <p>Am 14.01.2020 beinhaltet das Protokoll Nr. 1303 Aufstellung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplanes "Handwerkerhof Mitterfecking"</p> <p>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.</p> <p>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 könne, Frau Martin erklärt:</p> <p><i>, dies läge jedoch nicht in der Hand des Vorhabenträgers. Eine Änderung des Bebauungsplanes würde wieder durch das Gremium entschieden".</i></p> <p>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.</p> <p>Einer zukunftsweisenden und den Bewohnern der Waldsiedlung als sichere und endgültige angetragene Planung wurde hier deutlich widersprochen.</p> <p>Im Zuge der Umplanung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde die Fläche zwischen KEH 10 zur Waldsiedlung, die als gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Fläche beschrieben ist, in "Gewerbegebiet" umgeplant.</p> <p>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 verschiedener Gemeinderäte mit nicht nachvollziehbaren Argumenten abgewiegelt.</p> <p>Es wurde von Seiten des Bürgermeisters stets ins Feld geführt, dass die Bauwerber unbedingt in ihrem Heimatort und genau an der Waldsiedlung ihr Bauvorhaben verwirklichen wollen und deshalb alle Alternativen entweder wegen zu hoher Grundstückskosten oder der Örtlichkeit wegen ablehnten.</p> <p>Hierzu ist festzustellen</p>	
--------------	--	--

<p>Bürger 17</p>	<p>-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.</p> <p>-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.</p> <p>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 zwei Feldscheunen grenzt, die in Höhe und Ausmaß den Handwerkerhof-Hallen entsprechen, an denen dann anschließend das Gewerbegebiet ohne Beeinträchtigung der Anwohner zu verwirklichen ist. Der Bürgermeister ist zu dieser Alternative angesprochen worden und antwortet in einem Zeitungsinterview: .Jch 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, " 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.</p>	
----------------------	---	--

<p>Bürger 17</p>	<p>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" 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.</p> <p>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 für den Fliesenbetrieb und den Kfz-Betrieb. Wenn die Zeiten des Besuches zur Besichtigung der Fahrzeuge hinzuzurechnen sind, so ergibt sich eine Kunden- und Besucherfrequenz des Handwerkerhofes an 7 Tagen 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.</p> <p>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.</p> <p>Die Kinder der 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.</p>	
----------------------	---	--

<p>Bürger 17</p>	<p>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, da sie nur wenige Meter versetzt voneinander stehen, 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 einer 1334qm großen Photovoltaikanlage und hunderten Fahrzeugen wird den Anwohner als ortsbildtypisch angetragen. Ferner ist davon auszugehen, dass die Größe der Gewerbefläche darauf hinweist, dass auf dem Grundstück des Kfz-Betriebes Neu- und Gebrauchtfahrzeuge in größerer Menge ganzjährig abgestellt werden. Ebenso lässt die Höhe der Investition des Kfz-Betriebes mit der Vielzahl der möglichen Arbeitsplätze darauf schließen, dass bei Bedarf sogar die überdimensionierte Fläche des Fliesenlegebetriebes ebenfalls zur Abstellfläche für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge genutzt werden wird. Es entsteht im Feckinger Tal eine Blechwüste, die einer optischen Katastrophe gleicht. Das Feckinger Tal verliert seinen Naturcharakter, der bisher geprägt war von zwei Ortschaften umgeben von bewaldeten Hängen und den Auwiesen mit dem Feckinger Bach, 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.</p> <p>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 C02 Kollaps steht und dringend nach Lösungen sucht. Bei dem Termin "Runder Tisch" zwischen Bürgermeister- Gemeinderat- Verwaltung Bauwerber und Anwohner haben gefordert und angemahnt, sich nach Alternativen umzusehen:</p>	
----------------------	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

<p>Bürger 17</p>	<p>Für Alternativen und gegen Flächenverbrauch haben sich ausgesprochen: -Mitglieder des Gemeinderates -Der Landtagsabgeordnete Dr. Faltermeier (Freie Wähler) -Anwohner der Waldsiedlung Mitterfecking. -Verein "Bürgerinitiative gegen ein Gewerbegebiet in der Waldsiedlung Mitterfecking eV." - Koalitionspapier CSU und Freie Wähler zum Thema Flächenverbrauch -Petitionsausschuss des Bayerischen Landtages</p>	
	<p>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. 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, 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</p>	<p>Zu 2. Gemeinderat Puntus: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zulässigkeit der Beteiligung von Herrn Gemeinderat Puntus an der Abstimmung wurde von der Rechtsaufsicht am Landratsamt geprüft und für korrekt befunden.</p>

<p>Bürger 17</p>	<p>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.</p> <p>Mir liegt keine Kenntnis vor, welche Tatsachen in das Schreiben LS. 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.</p> <p>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:</p> <p><i>Rechtsgrundlage</i> <i>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.</i> <i>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, DVB11981, 989, 991, der das Rechtsverhältnis des einzelnen Mitglieds zur Körperschaft als öffentlich-rechtliches Schuldverhältnis versteht, mit der Folge der Haftung entsprechend § 280 BGB).</i></p>	
----------------------	--	--

<p>Bürger 17</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Schaden</i></p> <p><i>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 Rechtsstreits (VG Minden, Besch! v. 26.5.2008, Az. 3 L 231 108) Kausalität</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Bei Stimmenthaltung, Fembleiben von der Sitzung oder bloßer Nichtverhinderung der Beschlussfassung ist eine Kausalität erst dann zu</i></p>	
----------------------	--	--

<p>Bürger 17</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>Verschulden</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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).</i></p> <p><i>Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass Herr Puntus seit einiger Zeit als Bauhofleiter der Stadt Neustadtl Donau auf der Internetseite der Stadt Neustadt gelistet ist.</i></p> <p><i>Die Stelle in einer weit größeren Kommune als der bisherige Arbeitsplatz bei der Gemeinde Saal als "Kordinator", lässt darauf schließen, dass die Ausschreibung für diesen Arbeitsplatz eine Qualifikation weit höher als die vor allem unserer Bürgerinitiative gegenüber kommunizierte einfache Tätigkeit in Saal erforderte.</i></p> <p><i>Es wäre im Streitfall zu prüfen, wie die Ausschreibung der Stadt Neustadt und das Arbeitszeugnis der Gemeinde Saal zueinander passen, bzw. wie im Bewerbungsgespräch Herr Puntus seine Tätigkeit in der Gemeinde Saal beschrieben und dargestellt hat und dies in Gänze letztlich zu der Stellungnahme der Gemeinde Saal an die Kommunale Aufsicht des Landkreises passt, in der eine leitende Tätigkeit des Gemeinderates Puntus verneint wurde.</i></p> <p><i>Ich widerspreche dem Bebauungsplan und fordere den Bürgermeister und Gemeinderat auf, meinem Antrag zu stattzugeben.</i></p>	
----------------------	--	--

<p>Bürger 17</p>	<p>3.) Lärmgutachten</p> <p>Im Gutachten des zu erwartenden Lärmpegels wurden Angaben verwendet, die vom Bauwerber des Kfz-Betriebes stammten. Hierzu ist zu bemerken, dass hier Daten verwendet wurden die nur der Tatsache geschuldet sind, das Bauvorhaben zu genehmigen. Die Investitionssumme sowie die Fläche lassen von der Dimension her gesehen darauf schließen, dass mit einem Vielfachen des Verkehrs zu rechnen ist, als ursprünglich angegeben. Aufgrund der geplanten Anzahl der Hebebühnen und Arbeitsplätzen, sowie der Fläche für abzustellende Neu- und Gebrauchtfahrzeuge ist mit einem Kundenaufkommen zu rechnen, das vom vorgelegten Lärmgutachten bei Weitem unterschritten wird. Ein Reifenlager für hunderte Neureifen sowie Sommer- bzw. Winterreifen von Kunden lassen auf einen Betriebsverkehr schließen, der für die Zukunft auf ein deutliches Überschreiten des Lärmpegels hinweist und in dem Lärmgutachten überhaupt keine Beachtung und Hinweis einer künftigen Entwicklung des Betriebes findet. Im schlimmsten Fall ist zu befürchten, dass die völlig überdimensionierte Fläche für den Fliesenlegebetrieb zur Abstellung von Fahrzeugen genutzt wird. Der Hol- und Bringverkehr sowie der zeitlich unlimitierte Besuch von Interessenten an sieben Tagen der Woche während des gesamten Jahres tragen einen nicht hinnehmbaren Lärm in die Wohnsiedlung, der eine Genehmigung unter keinen Umständen rechtfertigt.</p>	<p>Zu 3. Lärmgutachten Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Lärmgutachten basiert auf der Betriebsbeschreibung der zulässigen Betriebe. Die Öffnungszeiten der Betriebe sind in den Betriebsbeschreibungen definiert und verbindlich einzuhalten.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Betriebs der Anlagen entsprechend der gesetzlichen Grundlagen berücksichtigt.</p>
	<p>4.) Zufahrt Richtung Saal zur Waldsiedlung</p> <p>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 innerhalb 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</p>	<p>Zu 4. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Zufahrt von der Kreisstraße in die Saaler Straße wurde von den zuständigen Stellen am Landratsamt im Rahmen der Behördenbeteiligung geprüft und für ausreichend verkehrssicher und leistungsfähig befunden.</p> <p>Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt:</p>

<p>Bürger 17</p>	<p>seiner Fahrzeuglänge in die Fahrspur der KEH 10 aus Richtung Hausen kommend. Eine Einfahrt aus Richtung Hausen stellt das abbiegende Fahrzeug vor ein ungleich größeres Problem, da 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, z.B. 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 Verkehrsteilnehmern 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. 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</p>	<p>Der Einwand, dass bereits Pkws, welche von der Saaler Straße in die Waldsiedlung und in Richtung Saal abbiegen wollen, auf die gesamte Straßenbreite zurückgreifen müssen, ist nicht nachvollziehbar, da die Saaler Straße eine Breite von 5,20 Metern aufweist und PKWs in der Regel nur ein Breite von bis zu maximal 2 Metern aufweisen. Das Abbiegen mit einem PKW in die Waldsiedlung oder auf die KEH 10 in Richtung Saal a.d.Donau ist möglich, ohne dabei beide Fahrbahnseiten der Saaler Straße voll in Anspruch zu nehmen. In den vorgebrachten Einwendungen wird nur von einer Erhöhung des Gefahrenpotentials in der Saaler Straße gesprochen, es wird jedoch nicht aufgeführt inwieweit sich die Gefahr konkret durch die Schaffung des Handwerkerhofs erhöht. Eine Bewertung im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen geht von maximal 143 zusätzlichen Fahrten pro Tag gesamt aus. Davon 135 Pkw-Fahrten und 8 Lkw-Fahrten. Für die Kurveineinmündung in das Gewerbegebiet wird die Situation als ausreichend sicher bewertet, da die Fahrtgeschwindigkeit in der Saaler Straße zum einen auf 30 km/h begrenzt ist und zum anderen für den Einmündungsbereich in den Handwerkerhof ausreichend Sichtdreiecke einkalkuliert sind. In Situationen bei welchen beispielsweise ein LKW, welcher von der KEH 10 einfährt, weiter ausholen müsste, um besser um die Kurve in Saaler Straße einfahren zu können und dabei die andere Fahrbahn mit in Anspruch nehmen müsste, kann es dem Radfahrer oder Fußgänger, welcher sich genau zu diesem Zeitpunkt in diesem Bereich befinden müsste, zugemutet werden, abzuwarten bis der LKW seinen Abbiegevorgang nach schätzungsweise weniger als einer Minute abgeschlossen hat. Für den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend gilt ohne ohnehin beim Einfahren auf die Saaler Straße die Verkehrsregelung Vorfahrt achten.</p>
----------------------	---	---

Bürger
17

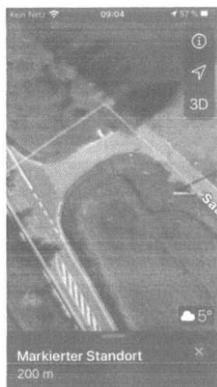
aus Richtung Saal kommend, einmündet. Die geringe Breite der Straße lässt bereits die Pkw in Richtung Waldsiedlung und ebenfalls in Richtung Saal zum Abbiegen auf die gesamte Straßenbreite zugreifen. Mit anderen Worten, die Fußgänger und Radfahrer sind nicht mehr in der Lage ihren Weg fortzusetzen und 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. 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 Fußgängern und Radfahrern tritt hier zu Tage. Zudem ist der Fahrzeugverkehr aus beiden Richtungen in und aus der Waldsiedlung kommend, permanent in diese beiden Gefahrenquellen involviert, im 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, trägt man den gesamten Verkehr 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.

Wie bereits erwähnt, ergibt sich durch die Schaffung von Parkflächen im Seitenbereich der Saaler Straße, im Vergleich zur bis dahin vorherrschenden Situation, eine Verbesserung der Verkehrssituation auch für den Fußgänger- und Radverkehr und zwar dadurch, dass diese nicht wie bisher, den am Fahrbahnrand parkenden Autos ausweichen müssen. Zu allen Zeiten gilt die Straßenverkehrsordnung, wonach die Teilnahme am Verkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht erfordert und jeder der am Verkehr teilnimmt, sich so zu verhalten hat, dass kein anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird. Dies gilt für alle Fahrzeugführer als auch für die Fußgänger und Radfahrer die den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend benutzen.

<p>Bürger 17</p>	<p>5.) 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 und eines Reifenlagers mit mehreren hundert gelagerten Reifen sowie die Stromleitung genau über der Kfz-Halle eine sehr ernstzunehmende Gefahr für die anliegenden Wohnhäuser dar. Ferner stehen entlang der gesamten Länge der Hallen unmittelbar 11 Bäume, von denen fünf Bäume eine Höhe von weit über 10 Meter haben. Die Hallen stehen mit einer Höhe von vier Meter direkt an diesen Bäumen. Im Brandfall erreichen die brennenden Bäume, falls sie in die Richtung der Wohnhäuser niederfallen die Gartenhäuser und die Wohnhäuser. Eine Nutzung der Saaler Straße kommt für die Feuerwehren in einem solchen Brandfall weder als Zufahrt noch als Fläche für die Brandbekämpfung in Frage. Der Schutz der Wohnhäuser und Bewohner ist nicht gewährleistet. Bei einer Fläche der PV Anlagen von ca. 1300 qm stellt sich die Kontrolle eines Brandes zudem 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, sowie der Reifenhalle mit hunderten gelagerten Reifen nicht zu bewältigen, um die angrenzenden Wohngebäude vor der Thermik zu schützen, ist von einer wahrscheinlichen Brandkatastrophe auszugehen. Ferner ist bei der bei uns vorherrschenden westlichen Windlage die Gefahr eines Übergreifens durch Funkenflug auf die umliegenden Wohnhäuser auszugehen, ebenso durch die Hanglage in den angrenzenden Wald möglich. Diese Waldbrandgefahr wird durch die Stichstraße, die von der Saaler Straße über die Blumenstraße bis zu Waidstraße und weiter hinauf zum Hochwald hin zwischen zwei Wohnhäuser führt, durch eine Kamineffekt noch zusätzlich verstärkt. Der Fluchtweg für die Bewohner der Waldsiedlung ist bei einer Panik wegen den relativ schmalen Straßen nicht gegeben, 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.</p>	<p>Zu 5. Brandgefahr Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der eingeholten Stellungnahme des Kreisbrandrats werden keine Problempunkte von Seiten des abwehrenden Brandschutzes gesehen. Im Rahmen des Bauantrag- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist die Einhaltung der Vorgaben entsprechend BayBO zum Brandschutz nachzuweisen.</p>
----------------------	--	--

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

<p>Bürger 17</p>	<p>Die Gefahr durch einen Brand von Gewerbegebäuden mit ca. 13.000 Kubikmeter und einer PV Fläche von 1300 Quadratmeter sowie einem Reifenlager mit einer Kapazität von einigen hundert Reifen ist ein Übergreifen der Flammen in die Wohnsiedlung sehr wahrscheinlich. Die engen Straßen der Waldsiedlung sind für die Bewältigung einer solchen Gefahrenlage nicht ausreichend und deshalb völlig ungeeignet zur Bekämpfung des Brandes und dem Schutz der anliegenden Wohnhäuser sowie der Bewohner.</p> <p>Die für einen entsprechenden Brandfall erforderlichen Feuerwehren wären auf Grund dieser ungünstigen Situationen kaum in der Lage für eine entsprechende Sicherheit der Bewohner und deren Besitz zu sorgen. Eine Brandkatastrophe wäre die Folge einer so verharmlosten Gefahr durch den Handwerkerhof, der sich an ein Wohngebiet in so unmittelbarer Nähe ansiedelt.</p> <p>Ich fordere deshalb den Bebauungsplan nicht zu genehmigen und meinem Antrag zu entsprechen.</p>	
	<p>2. 1. 1.8.Bebauungsplan Schutzgut Fläche <i>Zitat 1. Absatz</i> <i>"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".</i></p> <p>Die beiden Bauwerber verfügen bisher gemeinsam etwa über eine Fläche von ca. 1.000 qm.</p> <p>Der Fliesenlegerbetrieb über ca. 300 qm und erwirbt hier eine Fläche von 2.547qm und der Kfz- Betrieb fand bisher auf ca. 600-700 m2 statt und verbraucht hier eine Fläche von 2.570 qm.</p> <p>Hier verbrauchen beide Betriebe eine völlig überdimensionierte Naturfläche zur Bebauung von 5.000 qm.</p> <p>Der Einwand, dass der Baugrund sehr billig ist und deshalb keine andere Alternativfläche in Frage kommt widerspricht genau dem Prinzip des sparsamen Flächenverbrauches.</p> <p>Es ist anzunehmen, dass diese Bauwerber, wenn sie auf einem anderen Grundstück und bei einem entsprechenden Preis ihr Bauvorhaben</p>	<p>Zu Schutzgut Fläche:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass durch die Bauleitplanung landwirtschaftlich genutzter Boden in Anspruch genommen wird. Dennoch sind derzeit keine alternativen, verfügbaren und auch bereits versiegelten Flächen im Gemeindegebiet Saal vorhanden, die die Ansiedlung mit der gewünschten und zur Betriebserhaltung notwendigen Erweiterung bieten. Bei der Abwägung der Belange, unter Berücksichtigung der mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wird die Verwirklichung der Bauleitplanung an dieser Stelle als wichtiger und sinnvoll erachtet.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 17	<p>verwirklichen wollten, sparsam und 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.</p>	
	<p>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 Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten". Wenn zwei 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 qm (einmal 729 qm und nochmals 605 qm) 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.</p>	<p>Zu Schutzgut Landschaft/Erholung</p> <p>Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die bereits vorhandene Vorbelastung (vorhandene Bebauung, Stromleitung, Kreisstraße) als gering erheblich gewertet, da durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die grünordnerischen Maßnahmen hier bereits eine Minimierung erfolgen kann. s. Ausführungen im Umweltbericht.</p>
	<p>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 nichtunerheblich 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.</p>	<p>Zum Schutzgut Mensch: Das Bauleitplanverfahren entspricht den rechtlichen Vorgaben.</p>

<p>Bürger 17</p>	<p>6.) Vereinbarkeit Gewerbe- und Wohngebiet Die Fa Neidl und Neidl gibt einen Hinweis auf die Vereinbarkeit von Wohnsiedlung und Gewerbe bzw. Handwerkerhof mit der Begründung, dass bereits ein Gewerbe am Anfang der Siedlung hin zum Dorfgebiet angesiedelt worden ist. Hierzu ist zu bemerken, dass von allen Anwohnern Klagen über Lärm und Belästigungen von Seiten des Gewerbetreibenden zu hören sind. Die Zulieferung für den Spenglerbetrieb wird teilweise zu Zeiten vorgenommen, die in keinsten Weise hinnehmbar für das angrenzende Wohngebiet sind. Teilweise erfolgt die Belieferung vor 6 Uhr morgens mit einem unerträglichen Krach, wenn Blech- und Eisenteile entladen werden. Alleine schon das Anfahren des Lagerplatzes macht einen Lärm, der dem zur damaligen Genehmigung vorgelegten Lärmgutachten in keinsten Weise entspricht. Der Betrieb wird teilweise in Zeiten betrieben, die in keiner gesetzlichen Vorschrift entsprechen. In den Sommermonaten wird bis in die Abendstunden (22 Uhr) gearbeitet und in manchen Fällen dann noch um 21 Uhr der Rasen mit einem Bezinmäher gemäht. Aus eigener Beobachtung bestätige ich, dass z.B. am zweiten Weihnachtsfeiertag 2019 von nachmittags bis 18 Uhr in der Halle Licht zu sehen war, was darauf schließen lässt, dass gearbeitet wurde. Auf Hinweise der Anwohner wird von Seiten des Betreibers in keinsten Weise eingegangen und das Verhalten geändert. Dieses Beispiel diene der Fa. Neidl und Neidl als Argument für eine weitere Ansiedlung des Handwerkerhofes an der Waldsiedlung.</p>	<p>Zur Vereinbarkeit von Gewerbe- und Wohngebieten</p> <p>Der angesprochene Spenglerbetrieb sowie die entsprechenden Genehmigungen hierfür sind nicht Teil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Die ansässigen Betriebe belegen lediglich, dass auch bislang keine ausschließliche Wohnnutzung im Bestand vorliegt.</p>
	<p>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 der Eindruck entstanden, dass eine ernsthafte Suche nach einer Alternative nie zur Debatte stand und schon im frühen Stadium die Entscheidung getroffen war, da die Bauwerber und der Bürgermeister stetig auf die Waldsiedlung fixiert waren.</p>	<p>Alternativflächen werden im Zuge der Flächennutzungsplanänderung auf ihre Eignung für die geplante Ansiedlung der Gewerbebetriebe hin überprüft. Jedoch erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In diesem Fall tritt der Vorhabenträger mit der konkreten Planung auf der gewünschten Fläche an die Gemeinde heran. Die Standortalternativenprüfung wurde jedoch für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt, allerdings wurde das Ergebnis nicht in der Bauleitplanung aufgeführt. Es finden sich jedoch keine alternativen Flächen, die ein geringeres</p>

<p>Bürger 17</p>		<p>Eingriffspotenzial bei gleicher Eignung aufweisen. Es wurde deshalb die bisher dargestellte Alternativenprüfung auf den „Wunschraum“ für die Ansiedlung begrenzt.</p>
	<p>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 ihrer Wohnhäuser thematisiert worden. Weder diese Gefahr für die Kinder, die bisher unbeschwert mit dem Rad ins Saaler Bad fahren, noch die Erholung suchenden Spaziergänger und Radfahrer wurden erwähnt.</p>	
	<p>Kein Gedanke an die künftige Entwicklung dieses Handwerkerhofes, wenn Automobilkrise mit einer Krise im Bauhandwerk einhergeht 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, wobei 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, es wird aller Wahrscheinlichkeit nach nie abgerissen und zurückgebaut werden. Kommt ein Investor, der sich in diese Gegend verirren wird, und was geschieht mit seinem Investment? Fragen über Fragen, für die im Moment niemand der Entscheider im Gemeinderat je eine Antwort geboten hat. Die einzige sinnvolle Verwendung dieses Feldes wäre der Vorschlag von Gemeinderat Ruß: <i>" Es sollte die Gemeinde diese Fläche als Ausgleichsfläche erwerben. "</i> Die Waldsiedlung war grün, ist grün und soll es in Zukunft auch bleiben.</p>	<p>Die Bauleitplanung liegt generell in der Verantwortung der Gemeinde und ist durch diese zu betreiben. Wie korrekt dargestellt, ist die Nutzung der Fläche nach Inkrafttreten nur durch die entsprechend definierten Betriebe zulässig. Dadurch ist nach einer möglichen Betriebsaufgabe die Weiterveräußerung/Vermietung an Nutzungsbereiche, die nicht im Interesse der Gemeinde/Anlieger sind, ohne Zustimmung der Gemeinde in Eigenverantwortung der Eigentümer ausgeschlossen. Eine Änderung der Bauleitplanung durch die Gemeinde zu Gunsten eines tragfähiges, schlüssiges Nachnutzungskonzept eines potenziellen Investors ist jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.</p>
	<p><u>Diskussion:</u> - Auf Nachfrage von GRM Ludwig erklärt Frau Martin, dass jeder vorhabenbezogene Bebauungsplan automatisch eine gewisse Gefälligkeitsplanung für ein bestimmtes Projekt sei. Trotzdem habe die Gemeinde die Aufgabe zu prüfen, ob eine Bebauung an dieser Stelle möglich ist. Sprechen städtebauliche Ziele dagegen, kann die Gemeinde dies verwehren.</p>	

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 17	- GRM Kasper äußert sich kritisch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der die Ausnahme sein sollte, da ein Unterschied zwischen Gemeinde und Bürgern gemacht werde.	
		Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.
		Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 14 Nein: 4 Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 14 Nein: 4
Die Sitzung wird für 10 Minuten unterbrochen.		
Bürger18 08.06.2020	Zu FNP und BBP ... „Ich finde, dass mögliche andere Standorte für eine Bebauung nicht ausreichend geprüft wurden. Die gegebenen Standortalternativen für den Handwerkerhof wurden zwar als teilweise geeignet anerkannt, jedoch nicht weiter verfolgt.	Anmerkung: Die Prüfung verfügbarer Standort- und Ausführungsalternativen fußt im europäischen Umweltrecht. Im Vordergrund steht die Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie). Diese enthält die Verpflichtung, vernünftige Alternativen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Das idealtypische Ziel der Abwägung ist eine Lösung, die zu einer möglichst geringen Beeinträchtigung privater und öffentlicher Belange führt. Kommen verschiedene Lösungswege in Betracht, hat eine vergleichende Bewertung mit Blick auf das Ziel des möglichst schonenden Interessensausgleich zu erfolgen. Die Alternativenprüfung ist Bestandteil der Umweltprüfung und muss dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz folgen.

Bürger18



(Screenshot BayernAtlas, Stand 09.06.2020)

"Standortalternative 3:

Bei einer weiteren Entwicklung des Ortsteils Mitterfecking lt.

Flächennutzungsplan bildet die Standortalternative 3 eine sinnvolle Abrundung des Ortsteils in Richtung Nordwesten aus. Die Erschließung des Baugebiets ist über die Dorfstraße möglich. Da das vorgesehene WA im östlichen Anschluss jedoch auf Grund der vorhandenen Bodendenkmäler/Biotope weder kurz- noch mittelfristig verwirklicht wird, ist die Anbindung der Fläche derzeit nicht gegeben. Zudem sind auch hier nur durch die Straße getrennte Wohnbauflächen, auf die ggf Emissionen wirken können. Eine Einbindung in das

Landschaftsbild durch bereits vorhandene Strukturen ist nicht gegeben."

(Quelle: <https://www.saaldonau.de/media/6643h91a-vfnp-handwerkerhof-mitterfecking-entwurf.pdf>, Stand 09.06.2020)

Inhaltliche Gewichtungsvorgaben macht die SUP-Richtlinie nicht. Weder muss eine besonders umweltschonende Alternative entwickelt noch muss unbedingt die umweltschonendste Alternative gewählt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In diesem Fall tritt der Vorhabenträger mit der konkreten Planung auf der gewünschten Fläche an die Gemeinde heran. Nachdem keine ausschließenden Umweltbelange für den betreffenden Geltungsbereich vorliegen, ist die Abwägung der Standortalternativen korrekt erfolgt.

Bürger18



(Screenshot BayernAtlas, Stand 09.06.2020)

"Gewählte Standortalternative 4:

Der Vorteil dieser Lage liegt in der Füllung der noch vorhandenen Baulücke zwischen Wohnbebauung und Kreisstraße und erfüllt hierdurch eine Pufferwirkung. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist durch die tiefere Lage gegeben, in Richtung Süd- Westen ist durch die Kreisstraße bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes gegeben. Die Erschließung des Baugebiets ist durch die bereits vorhandene Abzweigung an der Kreisstraße sichergestellt. Die Lage unmittelbar an der Kreisstraße führt durch leichte Anfahrbarkeit sowie der Sichtbarkeit zu einem begünstigten Standort für Gewerbebetriebe. Ein Teilbereich der Fläche ist durch die vorhandene Freileitung nur eingeschränkt bebaubar. Nur durch eine Ortstraße getrennt befindet sich Wohnbebauung, die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Saal als Allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Die beanspruchte Fläche ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als ‚gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Freifläche‘ dargestellt. "

Bürger 18	<p>(Quelle:https://www.saal-donau.de/media/6643!z91a-vfnp-handwerkerhof-mitterfeckingentwurf.pdf, Stand 09.06.2020)</p> <p>Ich kann nicht nachvollziehen, dass eine Bebauung der Fläche 3 nicht weiter verfolgt wird. Eine direkte Anbindung gibt es auch bei der jetzigen geplanten Fläche 4 an der KEH 10 nicht und diese muss neu geschaffen werden. Bei der gewählten Standortalternative vor der Waldsiedlung wird von einer Baulücke gesprochen. Es handelt sich hier jedoch um keine Baulücke, sondern um ein ganz normales Feld und eine Pufferwirkung durch eine Bebauung mit Hallen lässt sich für mich hier nicht erkennen. Auch die Beschreibung der Kreisstraße als "Vorbelastung des Landschaftsbildes" (ebd.) würde im Gegenzug bedeuten, dass auch bei der Standortalternative 3 die Dorfstraße als Vorbelastung angesehen werden kann, jedoch wird diese in der Beschreibung der Standortalternative 3 nicht so betitelt. Eine weitere Vorbelastung der Landschaft bei der Fläche 3 sind dann auch die schon vorhandenen Hallen des Bauern (auf dem Luftbild sehr schön zu erkennen), an die sich die geplanten Handwerkerhallen hervorragend anpassen würden.</p> <p>Bei der Standortalternative 3 wird von den Emissionen, die sich evtl. auf das Wohngebiet auswirken können, gesprochen, die es natürlich auch bei der Fläche 4 gibt. Dies scheint aber bei einem Wohngebiet im Dorf evtl. ein Problem zu sein, beim anderen in der Waldsiedlung aber nicht, obwohl das Wohngebiet in Mitterfecking Dorf in Richtung Nordwesten zur Fläche 3 und zum Handwerkerhof einen größeren räumlichen Abstand hätte als die Hallen bei der jetzigen gewählten Fläche. Die Sichtbarkeit der Betriebe für Kunden ist im Übrigen auch an der Dorfstraße gegeben. Ich kann nicht nachvollziehen, dass in der Planung die Fläche 4 (Mitterfecking Waldsiedlung) als alternativlos betrachtet wird, obgleich es stichhaltigen Widerspruch gibt, zudem eine geschönte Bewertung der möglichen "Probleme" vorgenommen wird und man eine andere passende Fläche nicht weiter in Betracht zieht.“</p>	
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.</p>

<p>Bürger 18</p>		<p style="text-align: right;">Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p>Bürger 19 08.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „der Neubau eines Autowerkstattbetriebes ist in einem Allgemeinen Wohngebiet in der Regel nicht wohnverträglich und damit unzulässig. Gleiche Maßstäbe sind anzusetzen, wenn ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Allgemeinen Wohngebiet und ohne die erforderlichen Abstände umgesetzt werden soll. Eine Trennung durch eine einfache Siedlungsstraße erachte ich nicht als ausreichend. Bei der geplanten Ansiedlung wird somit gegen den Zusammenlegungsgrundsatz verstoßen. Neben ein Allgemeines Wohngebiet kann ein Mischgebiet direkt angeschlossen werden, aber kein Gewerbegebiet. Ein Gewerbegebiet kann nur in begründeten Ausnahmefällen, nur durch eine Straße getrennt, direkt an ein Allgemeines Wohngebiet anschließen.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Festsetzung einer Gebietsart nicht erforderlich. Auf Ebene des Flächennutzungsplans gilt jedoch auch in diesem Fall das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Auch für den Flächennutzungsplan ist das Trennungsgebot des § 50 BImSchG zu beachten. Wie korrekt dargestellt, ist im Regelfall die Trennung allein durch eine Straße nicht ausreichend, diese Trennung zu unterstellen. Da in diesem konkreten Fall jedoch zweifelsfrei zu belegen ist, dass auf nachfolgender Ebene des Bebauungsplanes denkbare Lärmkonflikte zu lösen sind, kann das Trennungsgebot in diesem Fall überwunden werden. Die Bauordnung sowie der Immissionsschutz am Landratsamt als Fachstelle hat keine Bedenken gegen die geplante Aufstellung oder einen möglichen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz geäußert.</p>
	<p>Sie verweisen in den Gemeinderatssitzungen wie auch in den Unterlagen immer wieder auf das "enge Korsett" bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Diese "Enge" kann aber ganz leicht durch einen</p>	<p>Durch das gewählte Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat die</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 19	<p>Gemeinderatsbeschluss wieder aufgehoben werden, insofern steht dann doch in den Sternen, was mit der Fläche passieren könnte, sollte hier einer der Baubewerber z. B. Insolvenz anmelden.</p> <p>Wie bereits in meiner Stellungnahme vom 19.02.20 beschrieben, halte ich es derzeit für die Branche des KFZ-Handwerks durch die Umstellung der Verbrennungsmotoren auf Elektro plus der derzeit herrschenden Pandemie und der daraus resultierender Ungewissheit für Klein- und Mittelständische Betriebe, sehr beachtlich, mit diesem Projekt so ein Risiko einzugehen.“</p>	Gemeinde Saal a.d. Donau die Möglichkeit, ggf. aktiv über die weitere Nutzung der Fläche entscheiden zu können. Eine Nachnutzung bei z.B. Betriebsaufgabe ist ohne Zustimmung der Gemeinde nur in der kleinen Branche unter Einhaltung aller Beschreibungen im Vorhaben- und Erschließungsplans möglich.
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
Bürger 20 08.06.2020	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „Bezugnehmend auf meinen Einwand gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Handwerkerhof Mitterfecking von 19.02.2020 möchte ich meinen Einwand dagegen nochmals erneuern und auf die zur erwartenden negativen Auswirkungen der Gewerbeansiedlung nach dem BlmSchG hinweisen.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Im Verfahren ist der Immissionsschutz am Landratsamt eng einbezogen. Von dieser Seite besteht Einverständnis mit der Abarbeitung von möglichen Emissionen.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 20	<p>Dieses Gesetz beschreibt die Wichtigkeit des Schutzes von Mensch-, Tier- und Pflanzenwelt vor schädlichen Emissionen. Dazu zählen Abgase, Stäube, Strahlung, Lärm, Gerüche, Erschütterung, Licht und viele andere Dinge die von Aussen auf uns einwirken. Das höchste dabei zu schützende Gut ist der Mensch. Es reicht dabei nicht nur die Emissionen am Entstehungsort im einzelnen zu betrachten, sondern es sollen die Immissionen auf die zu schützenden Menschen, Tier und Güter in Summe betrachtet werden.</p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplans zum Handwerkerhof Mitterfecking wurde leider eine Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Tier und Natur nicht vorgenommen. Es wurden nur Teile des Immissionsschutzes betrachtet.</p> <p>Dem Schutzgut Tier ist damit Genüge getan das die dort lebenden Eidechsen vergrämt werden.</p>	<p>Der Themenpunkt des Schallschutzes wurde mittels einer Schalltechnischen Untersuchung belegt.</p> <p>Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zu Auswirkungen durch Abgase, Stäube, Strahlung, Gerüche, Erschütterung und Licht sind – sofern erforderlich – nach weiterer Konkretisierung der Planung auf Ebene des Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren nachzuweisen bzw. Maßnahmen gegen schädliche Auswirkungen zu entwickeln.</p>
	<p>Das Schutzgut Umwelt- und Kultur wurde komplett ignoriert (Einwand des Kreisheimatpflegers).</p>	<p>Auf Grund der vorgebrachten Bedenken des Kreisheimatpflegers wurden, wie von diesem vorgeschlagen, weitere Bepflanzungsmaßnahmen zwischen den geplanten Baukörpern und der Kreisstraße KEH 10 verbindlich festgesetzt.</p> <p>Den Belangen des Denkmalschutzes wurde damit Rechnung getragen. Weitere Maßnahmen erscheinen nicht erforderlich.</p>
	<p>Dem Schutzgut Mensch (die Bewohner der Waldsiedlung), dem hier neben den Eidechsen am stärksten durch Emissionen betroffen Gut, wurde nur ein Lärmgutachten gewidmet.</p> <p>Diese "Einzelbetrachtung" halte ich für eine Einschätzung der Gesamtauswirkung nach dem BImSchG für unzureichend.</p> <p>Die Auswirkungen durch Abgase, Stäube und Gerüche auf die in unmittelbarer Nähe befindlichen Wohnhäuser (Schutzgut Mensch) durch den Bau und den Betrieb des Gewerbegebiets wurde nicht vorgenommen. Dies wurde auch in der Gemeinderatssitzung vom Dienstag 21.04.2020 im öffentlichen Teil der Gemeinderatssitzung unter dem Punkt Nr. 1337 bei der Behandlung der im Zuge der Bürgerbeteiligungen eingegangenen Stellungnahmen unter dem thematischen Punkt "Einwand/Hinweis Immissionsschutz Lärm/Abgase/ Stäube Gerüche Licht" entsprechend besprochen und auch so protokolliert.</p>	<p>Die Anfertigung von Gutachten zur Untersuchung der Auswirkungen von Abgasen, Stäuben und Gerüche auf die im Umfeld lebenden Personen wird nicht als notwendig erachtet. Hier sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben zu beachten, deren Einhaltung ggf. im Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Ggf. sind entsprechende technische Anlagen und Maßnahmen vorzusehen. Eine unbillige oder unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Anlieger kann damit ausgeschlossen werden.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 20	<p>Durch hier fehlenden Gutachten (siehe Protokoll GMR-Sitzung 21.04.) ist eine Gesamtbetrachtung der Belastung für die Anwohner nicht in ausreichender Form möglich. Fraglich ist auch, wer in der Gemeinde oder dem mit der Planung beauftragten Firmen die fachliche Einschätzung treffen kann, das in diesem Fall keine Notwendigkeit besteht die Belastungen durch Abgase, Stäube und Gerüche für die Anwohner zu ermitteln und gutachterlich zu bewerten.</p> <p>Die Anwohner in der Waldsiedlung Mitterfecking, die die zukünftigen Belastungen durch das Gewerbegebiet zu ertragen hätten, erwarten eine gesamthafte und komplette Betrachtung dieser Auswirkungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde Saal nicht nachgekommen und kann dadurch bleibende negative Auswirkungen der zu erwartenden Emissionen nicht verlässlich ausschliessen. Aus diesem Grund ist von der Aufstellung des Bebauungsplans für den "Handwerkerhof Mitterfecking" unbedingt abzusehen.“</p>	
	<p><u>Diskussion:</u> - GRM Ludwig sieht das „Schutzgut Mensch“ aufgrund der vielen Einsprüche beeinträchtigt.</p>	
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>

<p>Bürger 21</p> <p>07.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „Die Blindschleiche war im Jahre 2017 das Reptil des Jahres. Wie alle einheimischen Amphibien und Reptilien ist die Blindschleiche (<i>Anguis fragilis</i>) "besonders geschützt" und durch fortschreitenden Siedlungs- und Straßenbau vom Verlust ihres Lebensraumes bedroht. Im Bereich des geplanten Handwerkerhofs in der Waldsiedlung befindet sich definitiv ein wichtiger Lebensraum für die Blindschleiche. Die von Ihnen angebahnten Umsiedelungsmaßnahmen beziehen sich lediglich auf die Eidechse; die Blindschleiche wird dabei völlig außer Acht gelassen!</p> <p>Die Umsiedelungsmaßnahme wird von uns eher kritisch gesehen, da hierbei der vorhandene natürliche Lebensraum dieser Tiere drastisch verkleinert wird, zum Ausgleich aber keine Ausweichflächen geboten sind bzw. geschaffen werden. Des Weiteren benötigen Reptilien wie die Blindschleiche und die Eidechse Ruhegebiete, welche auf Grund des stark belebten Gewerbegebietes verloren gehen. Die Hauptursache für das Aussterben der Reptilienpopulation liegt im Verlust geeigneter Lebensräume.“</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Untersuchung der vorhandenen Fauna fand durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde statt.</p> <p>Die festgesetzten Maßnahmen zur Schaffung von optimierten Ersatzlebensräumen für die Zauneidechse können auch der Blindschleiche als Quartier dienen. Der Ersatz der beseitigten/evtl. beeinträchtigten Lebensraumflächen der Zauneidechse erfolgt 1:1.</p> <p>Da auch der bisherige Lebensraum – die Straßenböschung entlang der Saaler Straße – nicht unbeeinträchtigt von menschlicher Nutzung war, ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Individuen auch das Ersatzangebot mit Lage innerhalb der Ausgleichsflächen weiterhin nutzen werden.</p>
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u></p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 21		Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5
Bürger 22 07.06.2020	Zu FNP und BBP ... „Gemäß Koalitionsvertrag von CSU und FW in Bayern soll der Flächenverbrauch in Bayern deutlich gesenkt werden. Durch das geplante Gewerbegebiet wird unnötig Fläche verbraucht. In der Gemeinde Saal und auch im Bereich Kelheim stehen für die Fliesenlegerfirma Blomberger und das Autohaus Blaimer/ Bernd Schmid Optionen, wie beispielsweise das Gewerbegebiet "auf dem Gries", als auch das Gewerbegebiet Heidacker, welches nur 600 m von der Fliesenlegerfirma Blomberger entfernt ist und vorrangig für Handwerksgewerbe fertiggestellt wurde, zur Verfügung.	Anmerkung: Nach Kenntnisstand der Gemeinde sind im Gewerbegebiet „Auf dem Gries“ derzeit keine geeigneten Flächen für die Ansiedlung der Betriebe vorhanden. Das Gewerbegebiet Heidacker befindet sich im Bereich der Stadt Kelheim und ist damit nicht als mögliche Fläche in der Abwägung zu betrachten.
	Weiterhin wirbt auch die Nachbargemeinde Langquaid mit zahlreichen freien und günstigen Gewerbeflächen außerhalb Wohngebieten. Beide Standorte bieten unbehinderten Lieferverkehr, sowie störungsfreie Betriebsabläufe. Durch Umsetzung dieser Alternativen werden keine weiteren unberührten Flächen verbraucht und versiegelt. Mit dem Schreiben der Firma Neidl und Neidl vom 24.04.2020 ist keinerlei Prüfung dieser freien Gewerbegebietsressourcen ersichtlich. Lediglich eine Verharmlosung dieser sinnlosen Flächenverschwendung mittels umweltbezogener Stellungnahmen.	Die Prüfung von Standortalternativen ist regelmäßig auf das Gemeindegebiet zu beschränken.
	Ihre Wahlversprechungen, Flächenfraß zu stoppen, werden hier komplett übergangen. Für uns Anwohner ist es nicht nachvollziehbar, dass aufgrund von wirtschaftlichen Überlegungen, wie Gewerbesteuererinnahmen ein Wettbewerb zwischen angrenzenden Gemeinden toleriert wird. Wir bitten um ein Umdenken Ihrerseits, um die Zukunft für die nachfolgenden Generationen sinnvoll zu gestalten und die Umwelt zu bewahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass durch die Bauleitplanung landwirtschaftlich genutzter Boden in Anspruch genommen wird. Dennoch sind derzeit keine alternativen, verfügbaren und auch bereits versiegelten Flächen im Gemeindegebiet Saal vorhanden, die die Ansiedlung mit der gewünschten und zur Betriebserhaltung notwendigen Erweiterung bieten. Bei der Abwägung der Belange, unter Berücksichtigung der mit der unteren Naturschutzbehörde

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 22		abgestimmten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, wird die Verwirklichung der Bauleitplanung an dieser Stelle als wichtiger und sinnvoll erachtet.
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
Bürger 23 04.06.2020	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>...</p> <p>„1. Aktuell werden wir ja durch den Coronavirus bedroht. Immer mehr wird in den Lebensraum von Tieren eingegriffen. Deshalb entstehen Zoonosen. Das sind Krankheiten, die von Tieren ausgehen, weil diese aus deren Lebensraum vertrieben werden. Aber nein, die Zauneidechsen müssen vertrieben werden, die Natur wird zerstört! In der Waldsiedlung gibt es Schlangen und Fledermäuse. Eine Fledermaus hatten wir letztes Jahr sogar im Haus. Gerade diese Ackerfläche eignet sich durch die unmittelbare Nähe des unter Naturschutz stehenden Gebietes als ökologische Fläche.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Zu 1. Die überplante Fläche steht für die Nutzung als Biotopfläche nicht zur Verfügung. Für die geschützten Arten im Geltungsbereich sowie evtl. durch die Auswirkungen betroffenen Tierarten werden unmittelbar am Geltungsbereich Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zur Optimierung des Lebensraumangebots geschaffen, so dass hier von einer faktischen Verbesserung auszugehen ist.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 23	2. Die Einfahrt und Ausfahrt ins Gewerbegebiet ist gefährlich. Beim ersten Verkehrsunfall werde ich sie erinnern.	Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt: Eine Bewertung im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen geht von maximal 143 zusätzlichen Fahrten pro Tag gesamt aus. Davon 135 Pkw-Fahrten und 8 Lkw-Fahrten. Für die Kurvoneinmündung in das Gewerbegebiet wird die Situation als ausreichend sicher bewertet, da die Fahrtgeschwindigkeit in der Saaler Straße zum einen auf 30 km/h begrenzt ist und zum anderen für den Einmündungsbereich in den Handwerkerhof ausreichend Sichtdreiecke einkalkuliert sind. s.a. verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.UM
	3. Wertverlust unserer Häuser und Grundstücke.	Zu 3. Nach § 1 Abs. 1 und 3 BauGB ist die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB durch Bauleitpläne vorzubereiten und zu leiten, um die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ordnen. Dies gilt auch bei Änderungen eines Flächennutzungsplanes, um auf geänderte Anforderungen und Entwicklungen zu reagieren. Bebauungspläne, die im Einklang mit dem Baugesetzbuch erlassen werden, bestimmen Inhalt und Schranken des verfassungsrechtlich geschützten Eigentums (Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG). Das gilt auch dann, wenn ein Bebauungsplan die bisherige Rechtslage zum Nachteil bestimmter Grundstückseigentümer ändert. Art. 14 GG schützt die Eigentümer nicht davor, dass bestehende Hoffnungen und Erwartungen sich erfüllen (z.B. keine Bebauung angrenzend zu den bestehenden Grundstücken). Ziel des Bebauungsplans ist, ortsansässigen Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu bieten anzusiedeln, da diese an ihrem bisherigen Standort nicht zukunftsorientiert und sicher arbeiten können. Es wird damit dem gemeindlichen Ziel, ortsansässigen Handwerksbetrieben Ansiedlungsmöglichkeit zu bieten, Rechnung getragen § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB. Anhaltspunkte dafür, dass die bestehenden Immobilien und Grundstücke abgewertet werden und eine Wertverlust entsteht, hat die Gemeinde nicht. Die Nutzungen

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 23		innerhalb der am Plangebiet angrenzenden bestehenden Grundstücke werden weder aufgehoben noch geändert. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet geprüft, u.a. durch eine schalltechnische Untersuchung. Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt zudem grundsätzlich keinen schützenswerten Belang dar, der bei der Abwägung zu berücksichtigen wäre (BVerwG, Urteil vom 9.2.1995 - Az. 4 NB 17/94; Hess. VGH, Urteil vom 07.04.2014, 3 C 914/ 13.N).
	4. Lärm, Licht und Gestank sind eine Einschränkung für die unmittelbar dort wohnenden Menschen.	Entsprechend der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung liegen die Lärmimmissionen auf die angrenzenden Gebäude innerhalb der gesetzlich zu tolerierenden Grenzwerte. Von schädlichen Licht- und Geruchsauswirkungen ist auf Grund der vorgesehenen Nutzung der Parzellen nicht auszugehen.
	Hier wird Demokratie zum Machtgehabe. Mit aller Gewalt wird das Vorhabendurchgedrückt.“	
	<u>Diskussion:</u> - GRM Russ sieht keine Verbesserung für die bedrohten Tierarten. - zur Lichteinwirkung befürchtet GRM Eichinger eine Beleuchtung auch nachts und verweist auf die beleuchteten Autoabstellflächen am Hafen. Zweiter Bürgermeister Rieger entgegnet, davon sei nicht auszugehen, da keine Autoabstellflächen geplant seien. - GRM Russ merkt an, dass der damals angefragte Autohof Reißing wesentlich weiter von der Ortschaft Reißing entfernt gewesen wäre als der Handwerkerhof von der Waldsiedlung.	
		Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 23		Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5
Bürger 24 05.06.2020	Zu FNP und BBP ... „Der vorgelegte Bebauungsplan findet weder bei mir, noch bei den meisten Anwohnern der Waldsiedlung Akzeptanz. Ich bitte Sie nochmals ihrer Sorgfaltspflicht nach zu kommen, und einen alternativen , besser geeigneten Standort, zu prüfen, Zu Ihrer Aussage, dass keine alternativen Flächenpotentiale, mit geeigneter Standorteignung im Gemeindegebiet vorliegen, fehlen die Nachweise. Dies wurde bereits schon einmal vom Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern festgestellt, und wurde bis heute nicht belegt.	Anmerkung: Die Standortalternativenprüfung wurde für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt, allerdings wurde das Ergebnis nicht in der Bauleitplanung aufgeführt. Es finden sich jedoch keine alternativen Flächen, die ein geringeres Eingriffspotenzial bei gleicher Eignung aufweisen. Es wurde deshalb die bisher dargestellte Alternativenprüfung auf den „Wunschraum“ für die Ansiedlung begrenzt. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurden insgesamt 4 Standortalternativen untersucht (s. Textteil). Der Bereich des geplanten Baugebietes „Bodenfeld“ wurde dabei als Standortalternative 2 betrachtet. Diese Fläche wurde jedoch auf Grund des dort vorhandenen Bodendenkmals sowie der kartierten Biotopflächen als nicht mit geringerem Eingriff realisierbar eingestuft. Entsprechend der Stellungnahme des ALE vom 19.04.2019 wird die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde positiv sehen. Die darüber hinaus geforderte Prüfung von Flächenalternativen war bereits im Vorentwurfsstand der Planung enthalten und wurde zum Entwurfsstand weiter nachgearbeitet. Die Stellungnahme wurde im Rahmen des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens als „normaler“ Bebauungsplan abgegeben und in der frühzeitigen Beteiligung zum jetzigen Verfahren darauf verwiesen, weshalb das ALE zum Zeitpunkt der Verfassung noch keine Kenntnis über die entsprechende Abarbeitung haben konnte. Handlungsbedarf wird deshalb nicht gesehen.
	Der Grünstreifen zwischen der Waldsiedlung und der Kreisstraße KEH 10 ist besonders schützenswert, und wird durch das	Der Grünstreifen wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bebauung geht diese

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 24	Bauvorhaben wesentlich in Mitleidenschaft gezogen. Aus diesen Gründen haben Sie sicherlich Verständnis für meinen Einspruch, und ich bitte Sie, als Verantwortliche, um wohlwollende Prüfung.“	landwirtschaftliche Fläche zum Teil verloren, während im Bereich der Ausgleichsflächen eine deutliche Aufwertung erfolgen wird.
		Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5 <u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5
Bürger 25 04.06.2020	Zu FNP und BBP ... „hiermit möchte ich darauf hinweisen, dass ich auf meine Stellungnahme vom 13.02.2020 keine Antwort erhalten habe und möchte erneut eine Stellungnahme zum geplanten Gewerbegebiet zur Kenntnis geben: Mit Hinweis auf meinen Widerspruch vom 13.02.2020 stelle ich fest, dass dieser nicht vom Adressaten, dem Bürgermeister und Gemeinderat, beantwortet wurde, sondern vom Planungsbüro Neidl der Hinweis auf die Auslegung erfolgte. Die Stellungnahmen der Mitglieder der "Bürgerinitiative gegen das Gewerbegebiet Waldsiedlung Mitterfecking" wurden im Vortrag des Planungsbüros bei der Gemeinderatssitzung am 21.04.2020 mutwillig zusammen gefasst und nicht gesetzeskonform einzeln vorgetragen und im Gemeinderat diskutiert. Den erfolgten Beschlussfassungen wird deshalb ausdrücklich widersprochen.	Anmerkung: Die Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen in zusammengefasster Form durch den Gemeinderat ist nach Rücksprache mit Verwaltung und dem in diesem Verfahren beratenden Anwalt RA Bohl erfolgt. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist eine Behandlung der Anregungen und Abwägung durch den Gemeinderat nicht vorgesehen. Die eingegangenen Stellungnahmen führen i.d. Regel lediglich zu einer Überarbeitung des Vorentwurfs. Die

<p>Bürger 25</p>		<p>eingegangenen Stellungnahmen lagen dem Gemeinderat vor Beschlussfassung vor. Ein Abwägungs- oder Verfahrensfehler wird damit nicht gesehen.</p>
	<p>Entlang der Saalerstraße in der Waldsiedlung Mitterfecking planen die Firmen Auto Blaimer, Inhaber Bernd Schmid, und Herr Blomberger Betriebshallen zu errichten. Die Genehmigung der Ansiedlung der o. g. Gewerbebetriebe würde vorwiegend dem Privatinteresse von zwei Unternehmern entsprechen. ~ Das hier außer Frage stehende Privatinteresse darf nicht Vorrang vor dem öffentlichen Interesse bekommen. Vielmehr sollte den Argumenten der bereits in Erscheinung getretenen Bürgerinitiative gegen das geplante Gewerbegebiet mehr Bedeutung beigemessen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch die Bürgerinitiative vertritt teilweise Privatinteressen, weshalb die Abwägung des Gemeinderats auch zwischen zum Teil gegenläufigen Privatinteressen erfolgen muss. Dem Gemeinderat stehen umfangreiche Informationen über die vorliegende Bauleitplanung zur Verfügung. Die Wahrung der Interessen der Anlieger sind auch dem Gemeinderat von großer Wichtigkeit, weshalb in Zusammenarbeit mit dem Vorhabenträger ein umfangreiches Konzept an Festsetzungen für die Nutzung und Gestaltung getroffen wurde.</p>
	<p>Der Abstand der beiden Gebäude der Bauwerber mit einer Größe von 40,5 x 15 m und 35,6 x 15 m und einer Höhe von 7 m beträgt zu den nächst gelegenen Grundstücksgrenzen an der Saaler Straße 13 m. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind für die Halle der Fa. Blomberger keine Höhenmaße über Straßenniveau ausgewiesen. Ist die Höhe der gewerblich genutzten Halle nicht wichtig für die Meinungsbildung der Gemeinderatsmitglieder und Genehmigungsbehörden?</p>	<p>Entsprechend der Bayerischen Bauordnung bemisst sich die Tiefe der notwendigen Abstandsfläche aus der Wandhöhe, jedoch mindestens 3 m. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die relevante Wandhöhe in Richtung Saaler Straße maximal 3,50 m betragen. Diese Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs- Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.</p>  <p>Die notwendigen Abstandsflächen können damit eingehalten werden.</p>

<p>Bürger 25</p>		<p>Auch für Parzelle 2 (Fliesenleger Blomberger) ist die Maximalhöhe des Gebäudekörpers mit 364,00 m ü. NN festgesetzt und damit identisch mit der Maximalhöhe für Parzelle 1.</p>
	<p>Die Kreisstraßenbauverbotszone von regulär 15 m wird auch in den überarbeiteten Planungsunterlagen nicht eingehalten!</p>	<p>In Abstimmung mit der Kreisstraßenbehörde ist in diesem Fall eine Anbauverbotszone von 10,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, ausreichend. Dies wird in der vorliegenden Stellungnahme nochmals bestätigt.</p>
	<p>~ Gemäß Abstandserlass zum BimSchG, der die für den Immissionsschutz bedeutsamen Abstände regelt, muss bei einer Kfz-Reparaturwerkstatt mit Kfz Verkauf ein Mindestabstand von 100 m zu einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden.</p>	<p>In Bayern besteht kein Abstandserlass zum BimSchG. Der Erlass für Nordrhein-Westfalen kann deshalb nicht für das vorliegende Bauleitplanverfahren angewendet werden. Durch die Schalltechnische Untersuchung des Büros GEO.VER.S.UM wird zudem nachgewiesen, dass keine Grenzwerte für die benachbarte Bebauung überschritten werden.</p>
	<p>~ Bei der Neuorientierung der KFZ-Werkstatt von Herrn Schmid handelt es sich keineswegs nur um eine Umsiedlung einer kleinen Autowerkstatt, sondern um die Ausweitung des Betriebs durch einen Autohandel, der neben Neu- und Gebrauchtwagen auch Lieferwagen, Wohnmobile und Quads vertreibt. Dies ist im Internetauftritt des Bauwerbers nachzulesen. Bei den Dimensionen, die die geplante Halle aufweist, soll hier ein Autohandel mit Werkstatt entstehen, das mit seiner Nähe zur KEH 10 werbewirksam platziert werden soll.</p> <p>Die Firma Blomberger plant einen Fliesenausstellungsraum in der zweiten Halle, der zwei bis 3-mal wöchentlich von 7,5 - 12t LKWs beliefert werden soll. Laut Planungsunterlagen wurden die offiziellen Öffnungszeiten auf 6 Tage pro Woche erweitert. Es ist zu erwarten, dass der Publikumsverkehr beider Betriebe auch außerhalb der offiziellen Öffnungszeiten stattfindet. Interessierte Kunden informieren sich vorab über angebotene Fahrzeuge und die Fliesenausstellung der Bauwerber, auch wenn keine Verkaufsgespräche geführt werden können. Als Beispiele dienen hier die Fa. Wiedmann in Saal oder Schausonntage der Fa. Fliesen Fritsch in Schwandorf.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Vorhaben zulässig, die dem Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. den dort verankerten Betriebsbeschreibungen entsprechen. Angaben auf der Homepage der Vorhabenträger oder Erfahrungen von anderen Betrieben sind dabei nicht relevant. Generell wird der Erhalt von auch bisher ortsansässigen Betrieben als durch die Gemeinde wünschenswert angesehen – ebenso eine entsprechende Ausweitung der Betriebe, wenn diese den weiteren Betriebserhalt sichern.</p>

<p>Bürger 25</p>	<p>Bei den geplanten Gewerbeansiedlungen muss bezüglich Brandschutz, Feuerwehrezufahrtsmöglichkeit, ausreichende Löschwasserversorgung und die Möglichkeit von Zu- und Abfahrt von Rettungsdiensten, eine genaue Begutachtung erfolgen. ~ Die Brandgefahren, die insbesondere in einer Autowerkstatt lauern, müssen dabei berücksichtigt werden und in den Brandschutzaufgaben eingearbeitet werden. ~ Ebenso müssen die Freiflächen groß genug sein für Rettungsdienste und Feuerwehrfahrzeuge, die im Ernstfall im Gewerbegebiet nicht beim Einsatz Leben zu retten gehindert werden dürfen. ~ Die Privatstraße im Gewerbegebiet ist hinsichtlich Größe und Tragfähigkeit darauf auszurichten, dass im Bedarfsfall Hilfe geleistet werden kann.</p>	<p>Der Kreisbrandrat ist bereits in das Bauleitplanverfahren eingebunden und stimmt der vorliegenden Bauleitplanung zu. Die Ausführung der jeweiligen Baukörper hat entsprechend der Bayerischen Bauordnung zu erfolgen, die auch den notwendigen Brandschutz regelt. Die private Zufahrtsstraße ist entsprechend Festsetzung für die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen auszulegen. Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge sind im Rahmen den Baugenehmigungs- /bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens nachzuweisen.</p>
<p>Bürger 25</p>	<p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan des Planungsbüros Neidl ist nachzulesen, dass die Abfalltonnen an der Saalerstraße abgeholt werden müssen, da kein Wendeplatz für die LKWs der Müllabfuhr im Bereich der Hallen besteht und die Breite der Privatstraße von 3,5 m nicht ausreichend ausgelegt ist. Folglich ist davon auszugehen, dass die Entladung der Fliesenlieferungen mit 7,5 Tonner bzw. 12 Tonner ebenfalls auf der Saalerstraße vonstatten gehen müsste. Die Ausmaße der Saalerstraße sind nicht dafür ausgelegt mehrmals täglich als Park- oder Haltestelle für Lieferfahrzeuge des Handwerkerhofes zu fungieren, ohne die übrigen Benutzer dieser Straße (vorwiegend Anwohner) zu gefährden. Ich hoffe, dass meine Bedenken im Gemeinderat sachlich diskutiert und bewertet werden.“</p>	<p>Müllfahrzeuge dürfen i.d.R. bei der Abholung/Entleerung der Tonnen nicht rückwärtsfahren, weshalb ggf. geeignete Wendeanlagen vorzusehen sind. Zudem werden nur öffentlich gewidmete Flächen überfahren. Die Anlieferung der Betriebe ist auf den jeweiligen Betriebsgeländen vorgesehen.</p>
	<p><u>Diskussion:</u> - GRM Kasper möchte wissen, ob bzgl. des Brandschutzes in Gewerbebetrieben mit gefährlichen Brandstoffen keine zweite Zufahrt geplant werden muss. Frau Martin entgegnet, dass dies nicht erforderlich sei und der Kreisbaumeister (oder Kreisbrandrat?) im Verfahren beteiligt wurde. Erster Bürgermeister Nerb entgegnet, ein Kfz-Betrieb habe keine gefährlichen Brandstoffe. Der Brandschutz sei gewährt.</p>	
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p>

<p>Bürger 25</p>		<p>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
<p>Bürger 26 04.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „Laut Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020 wurden nach Prüfung durch RA Bohl & Coll. keine Beanstandungen zum Bauleitplanverfahren aufgedeckt. Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass die Beschlussfassung vom 14. Januar 2020 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach wie vor nicht gesetzkonform erfolgt ist.</p> <p>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.</p> <p>Trotz der Ausführungen von Frau Arnold vom Bauamt der Gemeinde, dass dies grundsätzlich stimme, aber in der Praxis diese Vorgehensweise nicht immer eingehalten werde, da der Abstimmungsprozess häufig erst nach Aufstellungsbeschluss feststehe, ist für die Rechtswirksamkeit das gesetzlich vorgeschriebene Verfahren notwendig! Ich gehe davon aus, dass die Gemeinderäte nach bestem Wissen und Gewissen ihre verantwortungsvollen Aufgaben erfüllen. Das umfassende Wissen bezüglich der Bebauungspläne lag zur Sitzung am 21.04.2020 offensichtlich für die Mitglieder des Gemeinderats immer noch nicht</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Der Billigungsbeschluss zum Entwurf der Bauleitplanung wurde am 21.04.2020 durch den Gemeinderat Saal a.d. Donau gefasst. Dem Gemeinderat lagen hierzu alle Unterlagen inklusiv der jeweiligen Gutachten und Fachbeiträge bereits vor dem Sitzungstermin vor.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss stellt lediglich die Absichtserklärung dar, an der jeweiligen Stelle eine Bauleitplanung vorzusehen. Detaillierte Informationen zum Inhalt sind hier noch nicht zwangsläufig erforderlich, zumal sich der genaue Inhalt der Bauleitplanung häufig erst nach der frühzeitigen Beteiligung konkret fassen lässt.</p> <p>Auch wenn nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Vorhabenträger im Verfahren einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorzulegen hat. Das Gesetz regelt nicht, zu welchem Zeitpunkt der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes oder die abgestimmte Fassung dieses Planes vorliegen muss. Aus Sinn und Zweck der einzelnen geregelten Verfahrensschritte folgt lediglich, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Grundzüge des Vorhabens bekannt sein müssen.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 26	vor. Während der Sitzung wurde vergeblich versucht, eine pdf-Datei zur Information der Gemeinderäte an die Wand zu projizieren. Damit konnten die Gemeinderäte nur aufgrund von Gutgläubigkeit einem Beschluss zustimmen.	
	<p>Durch die abfallende Landschaft hin zu weiteren Wiesen ist davon auszugehen, dass die Grundwasserströme entlang des Feckinger Baches in Richtung Saal hin zur Donau verlaufen. Laut einem Gutachten der Vorplanung, vorgestellt von Frau Martin vom Ingenieurbüro Neidl, in der Gemeinderatssitzung vom 14.01.2020, und dem Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept, Handwerkerhof Mitterfecking vom 25.02.2020, der Bestand der aktuellen Auslegung vom 24.04.2020 ist, wäre die Bodenbeschaffenheit geeignet, das Oberflächenwasser aufzunehmen und versickern zu lassen. In diesem Bericht wird erläutert, dass zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch keine konkrete Außenanlagenplanung in Lage und Höhe vorläge und es deshalb nicht möglich wäre, einen konkreten Entwässerungsplan zu erstellen. Die Aussage, dass der Bericht kein Entwässerungsplan wäre und nur und ausschließlich als Nachweis gedacht sei, dass problemlos und schadlos versickert werden könne, kann nur als sinnwidrig bezeichnet werden!</p> <p>Auf dem Areal einer ursprünglich geplanten Kfz-Werkstatt, die neu als Kfz-Handel und Kfz-Werkstatt ausgewiesen wird, habe ich starke Bedenken, da ich fast täglich an dem besagten Grundstück entlang gehe und immer wieder nach mäßigen bis starken Regenfällen dort beobachte, dass Wasser nicht versickert, sondern sich Wasserpfützen bzw. kleine Seen bilden. Somit kann hier keine Versickerung stattfinden. Es muss damit gerechnet werden, dass reparaturbedürftige Autos Benzin- oder Öl verlieren und diese Flüssigkeiten mit dem Oberflächenwasser in das Grundwasser gelangen.</p>	<p>Die zum Entwurfsstand vorliegenden Unterlagen des Büros Wutz stellen ein Entwässerungskonzept dar. Das Konzept weist nach, dass die Entwässerung des Baugebiets über Versickerung möglich ist, stellt jedoch keine technischen Details für den späteren technischen Ausbau dar.</p> <p>Die eigentliche Entwässerungsplanung – entsprechend der gesetzlichen Grundlagen unter Beachtung der speziellen Anforderungen entsprechend der Betriebsausrichtung - folgt im Rahmen des Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren.</p>
	Im Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB ist ausgewiesen, dass der nördliche Teilbereich des Planungsgebiets sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs befindet. Die Grundwasserverschmutzung darf nicht in Kauf genommen werden!	Der nördliche Teilbereich des Planungsgebietes wird auf Grund eventuell möglicher temporärer Überschwemmungsereignisse als wassersensibler Bereich eingestuft. In diesem Bereich befindet sich die geplante Ausgleichsfläche.

<p>Bürger 26</p>	<p>Außerdem wird unter Punkt "Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung darauf hingewiesen, dass zum Grundwasserstand keine genaueren Kenntnisse vorhanden sind. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor." Dass keine genaueren Kenntnisse vorhanden sind, kann nicht dazu führen, dass diese möglichen zusätzlichen Wasseraufkommen billigend in Kauf zu nehmen sind. Dieses erhebliche Risiko ist vor Genehmigung des Bebauungsplans eingehend zu prüfen! Der Punkt "Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung wurde auch bei der Gemeinderatssitzung am 21.04.2020 nicht zu meiner Zufriedenheit geklärt und trotzdem zur Abstimmung gebracht! Ausdrücklich ist darauf hinzuweisen, dass es sich hier nicht um die Wasserdichte des Gebäudekörpers handelt, sondern um den Außenbereich.</p> <p>Die Firmen von Herrn Schmid und Herrn Blomberger würden in der Senke an der Waldsiedlung Mitterfecking liegen. Vor allem im Bereich der geplanten Privatstraße sammelt sich bei starkem Regen eine große Menge Oberflächenwasser. Durch die Bebauung würden der größte Teil der Fläche befestigt und wasserundurchlässig gemacht werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es besteht keine genaue Kenntnis zum Grundwasserstand, jedoch zeigt das Baugrundgutachten, dass in relevanter Tiefe für die Baukörper und auch für die vorgesehene Versickerung des Oberflächenwassers der Grundwasserstand ausreichend tief ist.</p> <p>Die Entwässerung der Flächen ist entsprechend dem vorliegenden Entwässerungskonzept Büro Wutz möglich und wird erst im Rahmen des Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren konkret gelöst werden.</p>
	<p>~ Die Gewerbetreibenden sind zu verpflichten, das gesamte Schmutzwasser, wie auch durch abgestellte Fahrzeuge verunreinigtes Oberflächenwasser in die Kanalisation einzuleiten. Es kann nicht zulässig sein, dass ablaufendes Wasser einfach in ein Sammelbecken eingeleitet werden darf. Die Einleitung von Schmutz- und Oberflächenwasser in das vorhandene Kanalsystem ist nur durch leistungsstarke Pumpen zu bewerkstelligen. Diese sind behördenseitlich vorzuschreiben und auch für den Fall des Versagens einer Pumpe ist Vorsorge zu treffen, damit kein kontaminiertes Wasser ins Grundwasser gelangen kann. ~ Die Auslegung des vorhandenen Kanalsystems war lt. Ingenieurbüro Wutz bzw. die Einleitung des Schmutzwassers nicht Teil des Berichts.</p> <p>Allein das Nichtvorhandensein eines Schmutzwasserentsorgungsberichts, kann nicht die Lösung oder</p>	<p>Die vollständige Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen des Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren und kann nicht Teil der Bauleitplanung sein.</p> <p>Die Beauftragung des Büros Wutz erfolgte für die Aufstellung eines Entwässerungskonzepts für das Oberflächenwasser.</p> <p>Entsprechend der Rückmeldung des Zweckverbands für Abwasserbeseitigung ist die Einleitung des Schmutzwassers in die vorhandene Kanalisation hydrotechnisch unbedenklich möglich.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 26	<p>Grundlage zur Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes sein.</p> <p>Es ist durch die zuständige Fachbehörde zu klären, ob das Kanalsystem der Waldsiedlung Mitterfecking mit dem Abwasser eines zusätzlichen Gewerbegebietes überlastet wäre. Dies ist im Falle einer Abstimmung durch den Gemeinderat relevant. Sollte sich nachträglich bestätigen, dass das vorhandene Kanalsystem aufgrund der Gewerbeansiedlungen erweitert werden muss, so darf das nicht auf Kosten der Bewohner der Waldsiedlung geschehen, sondern ist durch die Gewerbetreibenden zu finanzieren.</p> <p>Als aktiver Feuerwehrmann gehe ich davon aus, dass im Falle der Verwirklichung dieser Bauvorhaben, bei Starkregen vermehrt der Einsatz der Feuerwehr zu erwarten ist. Dies ist meines Erachtens ein starkes Argument gegen die Platzwahl des Gewerbegebiets. Meine Stellungnahme ersuche ich einzeln vorzutragen, zu diskutieren, zu bewerten und dann abzustimmen.“</p>	Der Hinweis und die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.
	<p><u>Diskussion:</u></p> <p>- GRM Kasper widerspricht der Anmerkung, dass das Gremium alle Pläne bekommen habe. Die Detailplanung hätte er nicht gehabt. Aber ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mache erst Sinn, wenn man wisse, was im Detail geplant sei. Der Erste Bürgermeister betont, dass der Bebauungsplan inkl. der Pläne vorgelegen habe.</p>	
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>

<p>Bürger 27</p> <p>10.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „in der oben genannten Angelegenheit nehmen wir Bezug auf die im Betreff genannte öffentliche Auslegung und übermitteln namens und im Auftrag unseres Mandanten hierzu folgende Stellungnahme</p> <p>1. Bisherige Stellungnahmen · Diese bleiben ausdrücklich aufrechterhalten, namentlich mit Schreiben vom 17.04.19 sowie 18.02.20. Sowohl der Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz (als Vorwurf gegen die aktuelle Bauleitplanung) als auch die besondere Topografie, die fehlende bzw. fehlerhafte Alternativenprüfung wie auch die weiteren Einwendungen gelten weiterhin auch gegen den nunmehr wiederum ausgelegten (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan.'</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Zu 1. Bisherige Stellungnahmen Der Hinweis auf die bisherigen Stellungnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die enthaltenen Aussagen werden zum Teil in der nun vorliegenden Stellungnahme wiederholt bzw. wurden bereits durch den Gemeinderat behandelt. Direkter Handlungsbedarf besteht nicht.</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme vom 17.04.2019 <i>1. Verstoß gegen Trennungsgrundsatz Aus Sicht unseres Mandanten stellt es einen elementaren Verstoß gegen das Gebot der Trennung unverträglicher Nutzungen dar, Wohn- und Gewerbebebauung, wie hier, unmittelbar nebeneinander zu planen. Dieser Grundsatz hat in § 50 BImSchG seinen einfachgesetzlichen Niederschlag gefunden und ist weit über dessen Anwendungsbereich hinaus anerkannt. Vor diesem Hintergrund kann es nur verwundern, dass eine bislang vergleichsweise ruhige Wohnsiedlung wie die Waldsiedlung nunmehr von einer Gewerbebebauung wie der geplanten geradezu "erschlagen" werden soll. Dabei verstört auch und gerade die Größe des geplanten Gewerbegebietes, die nach Maßgabe der Beratung im Gemeinderat (Niederschrift zum 26.02.19, Seite 2 oben) aber offenbar ausdrücklich gewollt ist. So sei das Baufenster "bewusst groß gefasst" worden, "um eine wirtschaftliche Nutzung der Parzellen durch die Eigentümer zu gewährleisten". Nachbarschutz wäre durch die gesetzlich geregelten Abstandsflächen nach der Bayer. Bauordnung gewährleistet. Hierdurch läuft allerdings das planungsrechtliche Trennungsgebot leer. So schützt das Abstandsflächenrecht nach der Landesbauordnung nur in Richtung Brandschutz, Belichtung, Belüftung, Besonnung und nachbarlicher Wohnfrieden. Elementare Fehlentwicklungen wie eine Gewerbebebauung</i></p>
------------------------------------	--	--

Bürger 27		<p><i>dieses Ausmaßes unmittelbar neben althergebrachter Wohnbebauung schützt demgegenüber der genannte planungsrechtliche Trennungsgrundsatz, nicht jedoch das Abstandsflächenrecht.</i></p> <p><i>Es erscheint daher auch nicht eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung eingeleitet zu werden dadurch, dass die Gewerbebebauung nunmehr "Puffer zwischen Wohnbebauung und Kreisstraße" sein soll. Im Gegenteil wird neben der bereits vorhandenen Lärmquelle "Kreisstraße" sehenden Auges ein weiterer "Lärmriegel" in Kauf genommen. Die Lärmsituation und die Lärmbelastung wird damit zulasten unseres Mandanten und seiner Familie gerade verschlechtert, nicht verbessert.</i></p> <p><i>Topographie</i></p> <p><i>Dabei gilt es auch und besonders zu beachten, dass das Gelände im maßgeblichen Umfeld nach Norden ansteigt. Lärm entwickelt sich aber nach allgemeinen Grundsätzen nach oben. Auch insofern verbietet es sich, gerade an einer neuralgischen Stelle wie hier zusätzliche Gewerbebebauung anzusiedeln.</i></p> <p><i>Alternativenprüfung</i></p> <p><i>Dies gilt umso mehr, als diese Planung keineswegs zwingend wäre. So wäre es durchaus möglich, das Gewerbegebiet weiter westlich (zum Wald hin) anzusiedeln. Zwei alternative Standortvorschläge fügen wir in Anlage bei und erwarten hierzu Ihre Stellungnahme.</i></p> <p><i>Beteiligung von GRM Puntus</i></p> <p><i>Wie den Niederschriften zu den Gemeinderatssitzungen zu entnehmen ist, hat sich an den Sitzungen nach wie vor GRM Puntus beteiligt. Dieser wäre unserer Meinung nach jedoch als Leiter des Bauhofs auszuschließen gewesen wie auch unsere Mandantschaft bereits vorbringen hat lassen .</i></p> <p><i>Bereits erhobene Einwendungen</i></p> <p><i>Deren weitere "Stellungnahmen gegen das geplante Gewerbegebiet" fügen wir abschließend unserer Stellungnahme bei und machen sie ausdrücklich zu deren Gegenstand. Die damit bereits erhobenen Einwendungen bleiben ausdrücklich aufrechterhalten.</i></p> <p><i>Über das Ergebnis der Abwägung und die Weiterentwicklung wollen Sie uns unaufgefordert informieren.</i></p>
-----------	--	--

Bürger 27		<p>Mit freundlichen Grüßen Rechtsanwalt/Rechtsanwältin</p> <p>Anlagen 2 alternative Standortvorschläge Stellungnahmen</p> <p>Stellungnahmen gegen das geplante Gewerbegebiet. 1. Die Waldsiedlung ist seit 80 Jahren ein allgemeines Wohngebiet. Die geplante Ansiedlung von Gewerbeflächen wäre für die Bewohner der Waldsiedlung eine unzumutbare Belastung. Gemäß Abstandserlass zum BimSchG (Gültig in Nordrhein Westfalen), der die für den Immissionsschutz bedeutsamen Abstände regelt, muss bei einer KFZ-Reparaturwerkstatt ein Mindestabstand von 100m zu einem Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden. Dieser Abstand, der auch analog für die Bürger in Bayern angewendet werden sollte, wird bei der vorliegenden Planung definitiv nicht eingehalten. Bei der geplanten Ansiedlung wird das Interesse von 2 Bewerbern für die Ansiedlung über die Interessen der Anwohner der Waldsiedlung gestellt. In der Bürgerinitiative haben sich ca. 110 unmittelbar betroffene Anwohner zusammengeschlossen, um gemeinsam gegen das Gewerbegebiet vorzugehen.</p> <p>2. Die Infrastruktur der Siedlung, einschließlich der Saaler Straße, ist nur für eine Wohnsiedlung ausgelegt. Es gibt z.B. keinen Bürgersteig und die Bushaltestelle hat keine Pufferzone, sondern ist direkt an die Straße gebaut. Die Saaler Straße wird von vielen als Spazierweg oder als Weg für sportliche Aktivitäten genutzt. Der Radweg von Saal nach Langquaid wurde damals nur gebaut und genehmigt, weil die Saaler Straße als sichere Zwischenverbindung bereits vorhanden war. Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer zu erhöhen wurde bereits vor einigen Jahren eine verkehrsberuhigte Zone mit Tempo 30 eingeführt. Durch den zunehmenden Verkehr, der zwangsläufig durch Kunden und Zulieferer entstehen wird, entsteht eine unzumutbare Erhöhung der Risiken für die Bewohner der Waldsiedlung, deren Kinder und die Radfahrer und Fußgänger auf dem Verbindungsradweg. Die Zufahrt zum</p>
-----------	--	---

Bürger 27		<p>Gewerbegebiet erfolgt direkt aus der Siedlungsstraße bzw. dem Fahrrad Verbindungsweg Saaler Straße, so dass jeder, der in das Gewerbegebiet ein oder ausfährt die Saaler Straße queren muss. Durch den in unmittelbarer Nähe einmündenden Radweg aus Richtung Saal und der Zufahrt aus der Kreisstraße 10 in die Siedlung entsteht ein großer Gefährdungsschwerpunkt durch den entstehenden Kreuzungsknoten aus 4 sich treffenden Einmündungen an dieser Stelle. Zusätzlich wird die Sicht in diesem Bereich, durch mehrere aufgestellte Glascontainer und einen Strommasten, der unmittelbar im Einfahrtsbereich des Gewerbegebietes steht, behindert.</p> <p>3. 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. Zum Zeitpunkt der Lärmbegutachtung war durch den Bürgermeister immer wieder von mindestens 4 Bewerbern für eine Ansiedlung die Rede. Mittlerweile sind nur noch 2 Interessenten eingepplant. Die Größe der Hallen, insbesondere auch die Halle des Fliesenlegers Blomberger, die mit 35 m Länge, 16 m Tiefe und 7 m Höhe mit 6 Eingangstoren genauso 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. Welche Lärmemissionen von diesen möglichen Untermietern ausgehen können, sind nicht klar, müssen aber aus unserer Sicht beim Gutachten berücksichtigt werden. Beim vorläufigen Lärmgutachten zur Festlegung der Lärmkontingente wurde im</p>
-----------	--	---

Bürger 27		<p>Übrigen ein entscheidender Fehler begangen, weil die Rückkopplung des Lärms, 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, nicht berücksichtigt.</p> <p>4. Durch den Bau einer Autoreparaturwerkstatt westlich der Waldsiedlung entstehen durch die vorwiegend vorhandenen Westwinde Gefährdungen durch Geruchsemissionen und Schadstoffverteilungen in die Siedlung. Die Siedlung hat eine ansteigende Südhanglage, wodurch wir von einer Talkessellage sprechen können. Wir befürchten deshalb eine gesundheitsgefährdende Auswirkung, ausgehend von Absauganlagen bei Lackierarbeiten oder Feinstaubbelastungen bei Schleifarbeiten</p> <p>5. Die Gemeinde ist ihrer Verpflichtung nicht ausreichend nachgekommen geeignete Alternativstandorte für die Gewerbeansiedlung zu prüfen. Es sollten dabei insbesondere die bestehenden Gewerbeflächen in Saal genutzt werden. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen auf dem Gries stehen mit 50000 m² zur Verfügung und müssen endlich mit den Grundstückseigentümern zum Abschluss gebracht werden. Die sinnvolle Nutzung dieser Gewerbeflächen scheitert bisher nach unseren Informationen nur an einer Einigung mit den Bauern bezüglich einem angemessenen Verkaufspreis. Es gäbe auch Alternativvorschläge zur Ansiedlung in Mitterfecking die von der Gemeinde sorgfältig geprüft werden müssen. Insbesondere die Ansiedlung an der Ortsausfahrt in Richtung Seilbach, wo bereits jetzt landwirtschaftlich genutzte Hallen vom Bauern Eichhammer stehen, sollte als deutlich besser geeigneter Standort mit Nachdruck geprüft werden.</p> <p>6. Durch eine Gewerbeansiedlung im geplanten Bereich müssten am Ende alle Eigenheimbesitzer einen Wertverlust ihrer Häuser und Grundstücke hinnehmen. Bei allen uns bekannten Gewerbegebieten ist das Ziel der Verantwortlichen Belastungen grundsätzlich von den Bürgern fern zu halten.</p>
-----------	--	---

Bürger 27		<p><i>Deshalb werden neue Gewerbegebiete abseits von Wohngebieten geplant bzw. es werden sinnvolle Abstände vorgesehen. Im geplanten Gewerbegebiet in Mitterfecking ist genau das Gegenteil der Fall. Es wird versucht trotz der massiven Gegenwehr der Anwohner gegen deren Willen das neue Gewerbegebiet an einem aus unserer Sicht völlig ungeeigneten Standort für ein derartiges Vorhaben durchzusetzen.</i></p> <p><i>7. Die geplante Gewerbefläche liegt an einem Tiefpunkt der Siedlung. In diesem Bereich sammelt sich bei Starkregen bzw. längeren Regenperioden eine größere Menge an Oberflächenwasser. Durch eine Gewerbeansiedlung in diesem Bereich kann das Oberflächenwasser nicht mehr wie bisher einfach unter der Kreisstraße 10 hindurch entsorgt werden, sondern die versiegelten Flächen müssen sicher in das Kanalsystem abgeleitet werden. Bei einer Werkstattansiedlung muss aus unserer Sicht, da es sich um ein Gewerbe handelt bei dem Kraftfahrzeuge abgestellt und geparkt werden, auch ein Ölabscheider eingeplant werden. Da bei einer Werkstatt eine Vielzahl von Stoffen wie z. B. Batteriesäure, Bremsflüssigkeit, Motor-/Hydrauliköl, Kühlflüssigkeit, Kraftstoffe, Kältemittel, Alkohole usw. anfallen, muss davon ausgegangen werden, dass insbesondere beim Einsatz von Reinigungsmitteln/Tensiden stabile Emulsionen entstehen. Für eine ausreichende Abwasserbehandlung reicht bei Emulsionen ein Ölabscheider alleine aber nicht mehr aus, sondern es ist eine Emulsionsspaltanlage erforderlich.</i></p> <p><i>Aus unserer Sicht ist es nicht zulässig, das Oberflächenwasser, bei dem nicht auszuschließen ist, dass es kontaminiert ist, in ein Überlaufbecken einzuleiten. Bei Einleitung in das vorhandene Kanalsystem befürchten die Anwohner eine unverhältnismäßig hohe Belastung des Kanalsystems. Die ursprüngliche Kanalauslegung ist nicht für die zusätzlichen Flächen vorgesehen.</i></p> <p>8. Gemäß Koalitionsvertrag von CSU und FW in Bayern soll der Flächenverbrauch in Bayern deutlich gesenkt werden.</p>
-----------	--	---

Bürger 27		<p>Durch das geplante Gewerbegebiet wird unnötig Fläche verbraucht, weil die beiden Interessenten der Ansiedlung bereits jetzt über ausreichende Möglichkeiten für Ihr Gewerbe verfügen. Die Fliesenlegerfirma Blomberger hat im Bereich des ehemaligen Autohauses Türk in Saal bereits jetzt eine Halle gemietet und kann sich durch Zumietung von weiteren Hallenbereichen, die frei werden, weitere Hallenflächen sichern. Das Autohaus Blaimer bzw. Bernd Schmid kann die bisherige Werkstatt weiter nutzen. Falls Investitionen wegen behördlichen Auflagen notwendig sind, ist das für die Fa. Schmid zumutbar. Falls die Weiternutzung der Werkstatt an der bisherigen Wirkungsstätte nicht möglich ist, stehen in der näheren Umgebung, insbesondere in der Gemeinde Saal und auch im Bereich Kelheim einige Optionen zur Verfügung, wo bestehende Werkstätten wie z.B. die Autohäuser Wollenschläger oder Reitmeier geschlossen wurden. Auch diese Alternativen müssen geprüft werden. Dadurch könnten bestehende Leerstände in Mischgebieten beseitigt werden und es werden keine neuen wertvollen Flächen verbraucht und versiegelt. Für uns als Anwohner ist es nicht nachvollziehbar, dass aufgrund von wirtschaftlichen Überlegungen, wie Gewerbesteuererinnahmen, ein Wettbewerb zwischen angrenzenden Gemeinden toleriert und unterstützt wird.</p> <p>9. Bei den geplanten Gewerbeansiedlungen muss bezüglich Brandschutz, Feuerwehrezufahrtsmöglichkeit und ausreichender Löschwasserversorgung eine genaue Begutachtung erfolgen. Die Brandgefahren, die insbesondere in einer Autowerkstatt lauern, müssen dabei berücksichtigt werden und bei den Brandschutzauflagen eingearbeitet werden.</p> <p>10. Der Bereich der Waldsiedlung Mitterfecking ist mit seiner Südhanglage ein wertvoller schützenswerter Bereich. Südlich der Siedlung als Abgrenzung zur Kreisstraße 10 befindet sich eine lange Naturhecke, die sich durch eine große Vogelvielfalt auszeichnet. Der Bereich ist aufgrund seiner Sonnenhanglage sehr stark von streng geschützten Zauneidechsen und Mauereidechsen besiedelt. Im Zuge der</p>
-----------	--	---

Bürger 27		<p>aktuellen Diskussion zum Schutz der Bienen und der immer weniger werdenden Insektenvielfalt sollte der Wert von derartigen Flächen deutlich höher bemessen werden und nicht durch unnötige Ansiedlungen von Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe zusätzlich belastet werden.</p> <p>11. Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes gibt es seit vielen Jahrzehnten eine Baumallee aus Birken und Ahornbäumen. Im Bereich dieser Baumallee wurden Fledermäuse, die in Baumhöhlen leben, gefunden und es wurden deshalb auch Fledermausnistkästen angebracht. Fledermäuse sind streng geschützt. Nicht nur die Tiere sondern auch Ihre Quartiere stehen unter gesetzlichem Schutz. Durch die Ansiedlung der Gewerbebetriebe wird diese Fledermauspopulation empfindlich gestört und vermutlich in der Zukunft aus ihren Quartieren vertrieben.</p> <p>12. Durch die Nähe des natürlichen Bachlaufs des Feckinger Bachs und des Naturschutzgebietes Sippenauer Moor wird der Bereich der Waldsiedlung sehr stark von verschiedenen Libellenarten angefliegen.</p> <p>13. Die Naturhecke und der Feldstreifen südlich der Waldsiedlung sind durch ihre Südhanglage und die seit Jahren nicht mehr durchgeführte landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu einem Rückzugsort für Kleintiere und Insekten geworden. Insbesondere die Grashänge zur Saaler Straße und auch zur Kreisstraße 10 werden sehr stark von Weinbergschnecken, die nach dem Washingtoner Artenschutzabkommen streng geschützt sind, bevölkert. Eine geplante Aufschüttung bzw. Anböschung von der Saaler Straße zu den geplanten Hallen zerstört diesen Lebensraum unwiderruflich.</p> <p>14. Im Bereich der Felder und Naturhecken südlich der Siedlung gibt es zahlreiche Ringelnattern, die sich aufgrund der Nähe zum Wald oberhalb der Siedlung über unsere Siedlungsgärten in diese sonnigen Bereiche ausgebreitet haben.</p>
-----------	--	--

Bürger 27		<p>15. Im Bereich der Waldsiedlung sind sehr viele Hornissen unterwegs, die ihre Nester in Baumhöhlen und im Bereich der Naturhecke haben. Die Hornisse ist in Deutschland eine nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Art.</p> <p>16. Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird der beschauliche Wohnsiedlungscharakter der Waldsiedlung empfindlich gestört. Hässliche Flachdächer, die bei Gewerbehallen üblich sind, können sich nicht harmonisch in das bestehende Siedlungsbild eingliedern. Es wird gefordert in der Genehmigung eine dem Ortsbild gerechte Dachausführung festzuschreiben und die Begrünung der Hallen in Richtung der Waldsiedlungshäuser in einer Art und Weise festzulegen, dass der Wohnsiedlungscharakter nicht nachhaltig gestört wird.</p> <p>17. Der Neubau eines Autowerkstattbetriebes ist in einem Allgemeinen Wohngebiet in der Regel nicht wohnverträglich und damit unzulässig. Gleiche Maßstäbe sind anzusetzen wenn ein Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zu einem Allgemeinen Wohngebiet und ohne die erforderlichen Abstände umgesetzt werden soll. Eine Trennung durch eine einfache Siedlungsstraße wird nicht als ausreichend erachtet. Bei der geplanten Ansiedlung wird somit gegen den Zusammenlegungsgrundsatz verstoßen. Neben ein Allgemeines Wohngebiet kann ein Mischgebiet direkt angeschlossen werden, aber kein Gewerbegebiet. Ein Gewerbegebiet kann nur in begründeten Ausnahmefällen, nur durch eine Straße getrennt, direkt an ein Allgemeines Wohngebiet anschließen.</p> <p>18. Die Höhe der geplanten Werkstatthalle ist für die Anwohner nicht zumutbar. Die Werkstatt hat angegeben, dass neben PKW's auch Kleintransporter repariert werden sollen und deshalb die Hallenhöhe notwendig ist. Wir fordern eine klare Einschränkung der Werkstatthöhe nur für PKW-Reparaturen. Im Besonderen müssen Reparaturen von Landmaschinen, Traktoren, LKW's und sonstigen Großfahrzeugen ausgeschlossen und unterbunden werden. Die</p>
-----------	--	--

Bürger 27		<p>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. Wir fordern eine Umkehrung der Dachneigung, um die Hallenhöhe für die Bewohner erträglicher zu gestalten. Es ist aus unserer Sicht den Gewerbebetrieben zuzumuten dafür auf Photovoltaikanlagen in Gänze zu verzichten oder einen schlechteren Wirkungsgrad dieser Anlagen in Kauf zu nehmen.</p> <p>19.1m Bereich der geplanten Gewerbeansiedlung wurden bei den Bodenproben für die Gutachten Aufschüttungen beziehungsweise mit Beton und Bitumen kontaminierte Bereiche gefunden. Die sichere Entfernung und Entsorgung dieser Bodenkontaminationen muss sichergestellt werden.</p> <p>20. Die Bewohner aus der Waldsiedlung fühlen sich durch die Beschlüsse der Großgemeinde Saal fremdbestimmt. Die Belange der betroffenen Siedlungsbewohner werden völlig ignoriert.</p> <p>21. Bei der Abstimmung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes bezüglich Gewerbegebiet in der Waldsiedlung wurde in der Gemeinderatssitzung vom 18.12.2018 mit 11 :10 für die Aufstellung gestimmt. Bei der Abstimmung hat auch der Gemeinderat Robert Puntus für die Weiterführung der Planungen gestimmt. Herr Puntus ist nach unserer Meinung als Leiter des Bauhofs nach der Bayrischen Gemeindeordnung kein rechtmäßiger Gemeinderat. In seiner Tätigkeit als Bauhofleiter, bei der er mittlerweile aus taktischen Gründen nur noch als Bauhofkoordinator geführt wird, ist er vorwiegend mit planerischen und organisatorischen Tätigkeiten beschäftigt. Keinesfalls arbeitet er überwiegend körperlich und hätte somit gemäß Art 31 Absatz 3 der Bayrischen Gemeindeordnung (BayGO) als Gemeinderat ausscheiden müssen. Herr Puntus hat auf Kosten der Gemeinde Fortbildungen unter anderem zum "Betriebsleiter Bauhof" gemacht und führt diese Funktion nach</p>
-----------	--	---

Bürger 27		<p>eigenen Angaben auch seit 2014 aus. Die Stimme von Herrn Robert Puntus hätte somit nicht gezählt werden dürfen. Bei Stimmengleichheit von 10:10 hätte die Abstimmung als Ablehnung gewertet werden müssen und somit hätten die Planungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes bereits zu diesem Zeitpunkt eingestellt werden müssen. (Anhang Artikel Kommunal Technik) .</p> <p>Auszug aus der Stellungnahme vom 18.02.20 „1. <i>Bisherige Stellungnahme</i> Auf diese nehmen wir ausdrücklich Bezug, namentlich unser Schreiben vom 17.04.19. Sowohl der Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz als auch die besondere Topographie, die fehlerhafte Alternativenprüfung wie auch die weiteren Einwendungen gelten auch gegenüber dem nunmehr ausgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan.</p> <p>2. <i>Lärmimmissionen</i> Die Betrachtung des "Schutzguts Mensch" lässt außer Acht, dass gerade auf unseren Mandanten (und seine Nachbarn) eine besondere Belastung zukommen wird. Die Fahrzeuge, die aus dem Gewerbegebiet kommen verursachen durch die steigenden Umdrehungszahlen der Motoren beim bergauffahren mehr Lärm und höhere Immissionen, die gerade in Richtung der vorgenannten Anwesen evoziert werden. Außerdem 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. Allein das <i>Verkehrsaufkommen</i> der KEH 10 hat sich laut Verkehrszählung der Planungsgemeinschaft Pressier & Geiler gegenüber der letzten Zählung 2015, also in 4 Jahren um 54 % erhöht. Die prognostizierte (2019 = 4742; 2035 = 4925; nach</p>
-----------	--	--

Bürger 27		<p>Realisierung des Bebauungsplans 4963) Verkehrserhöhung von 4 % Innerhalb der nächsten 15 Jahre ist als völlig unrealistisch einzuordnen.</p> <p>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 Verkehrsaufkommen um 45 % bedeuten. Die Realität dürfte diesen Prozentsatz weitübertreffen.</p> <p>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.</p> <p>3. Natur- und Artenschutz</p> <p>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.</p> <p>Außerdem seien im Untersuchungsgebiet bei der Bestandserhebung keine Pflanzen- und Tierarten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung gem. Liste des Arten- und Blotopschutzprogramms für den Landkreis Kelheim angetroffen worden. Abweichend könnten jedoch entsprechend spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung im Geltungsbereich Zauneidechsen auftreten.</p> <p>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 allerdings.</p> <p>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</p>
-----------	--	--

Bürger 27		<p><i>beschädigen oder zu zerstören. Sie sind daher bei Bauvorhaben oft die Leidtragenden und geraten durch teure Abfang – und Umsiedlungsaktionen In den Blick einer kritischen Öffentlichkeit. Anstatt solcher nur selten erfolgversprechenden 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 daher unzutreffend.</i></p> <p><i>4. Versiegelung und Alternativenplanung</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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 bei den 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 Mitterfecklmg", der zweifelsohne auch eine Neuausweisung von Baufläche ist, läuft derzeit bereits die Ausweisung eines ca. 30.000 qm großen Baugebietes "Bodenfeld" am anderen Ende</i></p>
-----------	--	---

Bürger 27		<p>von Mitterfecking an. Ebenso ist die erste Vorplanung für ein ca. 20 ha großes Gewerbegebiet in Saa „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. Die Planung verletzt damit zum einen den Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 SauGB, zum anderen steht sie auch im handgreiflichen Widerspruch zu § 1 a SauGB, Insbesondere zum Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Dies wiegt umso schwerer, als diese Versiegelung auch eine nachteilige Veränderung des Abflusses des Niederschlagswassers bedingen wird.</p> <p>5. Weiteres Verfahren Wir haben Sie abschließend aufzufordern, die vorgenannten Einwendungen bei der weiteren Beschlussfassung zu berücksichtigen, was im Ergebnis nur dazu führen kann, das Bauleitplanverfahren aufzuheben. Über die weiteren Schritte wollen Sie uns unaufgefordert informiert halten. Im Übrigen beantragen wir Akteneinsicht und bitten um Überlassung der einschlägigen Vorgänge auf unsere Kanzleiräume (gern auch</p>
-----------	--	--

Bürger 27		<p><i>elektronisch), d.h. Bebauungsplanentwurf in textlichen Festsetzungen und Begründung mit Umweltbericht nebst Planbeilage, Insbesondere auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange.</i></p> <p><i>Zur Begründung nehmen wir Bezug auf die Vorschriften des Bayer. Umweltinformationsgesetzes, da es sich bei diesen Informationen zweifelsohne um solche im Sinn des vorgenannten Gesetzes handelt.“</i></p>
	<p>2. Insbesondere Trennungsgrundsatz</p> <p>Wir dürfen zur Meidung von Missverständnissen insbesondere hervorheben, dass an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gleichen Anforderungen zu stellen sind, wie an einen qualifizierten Bebauungsplan, da eine städtebauliche Beurteilung des Vorhabens aus dem Plan abschließend möglich sein muss (vgl. Busse in BeckOK, BauGB, 48. Edition, Stand 01.11.18, §12Rn. 14). Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zwar Festsetzungen möglich, die in einem normalen Bebauungsplan nicht zulässig wären (z. B. eine Einheimischenbindung für bestimmte Bauplätze im Plangebiet; vgl. Busse, ibd. Rn. 16 m.w.N.). Dies ändert aber nichts daran, dass bei der abschließenden Abwägung ("Gesamtabwägung") sichergestellt werden muss, dass sowohl Vorhaben- und Erschließungsplan als auch Durchführungsvertrag wie auch der Bebauungsplan dem Gebot der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB Rechnung tragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss also weiterhin den in § 1 Abs. bis 7 sowie § 1 a und § 8 geregelten Prinzipien entsprechen, insbesondere was die Erforderlichkeit der Planung, das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan, die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und nicht zuletzt den Trennungsgrundsatz angeht (vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, Werkstand: 136. EL Oktober 2019, § 12 BauGB, RN 130)</p> <p>In materieller Hinsicht unterliegt der vorhabenbezogene Bebauungsplan somit denselben Anforderungen wie der reguläre Bebauungsplan (vgl.</p>	<p>Zu 2.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</p> <p>Die angesprochenen Themenfelder werden durch die und in der vorliegenden Bauleitplanung abgearbeitet und wurden durch den Gemeinderat abgewogen.</p> <p>Die relevanten Fachstellen hierzu wie Regionaler Planungsverband, Regierung von Niederbayern als auch das Landratsamt stimmen der Planung zu.</p>

<p>Bürger 27</p>	<p>Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr; Baugesetzbuch, 14. Auflage 2019; § 12 Rn. 62m.w;N.). Dies gilt gerade mit Blick auf die vorliegende Bauleitplanung, die sich ja nicht nur einer punktuellen Bebauungsplanung äußert, sondern auch den Flächennutzungsplan ändert, so dass die Schwelle der Raumbedeutsamkeit von vornherein höher liegt als im umgekehrten Fall (vgl. Schoen in Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Werkstand: 91. EL September 2019, § 0 BImSchG, RN 71)</p>	
	<p>2. Lärmimmissionen Die Betrachtung des "Schutzguts Mensch" lässt weiterhin außer Acht, dass gerade auf unseren Mandanten (und seine Nachbarn) eine besondere Belastung zukommen wird. Die Fahrzeuge, die aus dem Gewerbegebiet kommen, verursachen durch die steigenden Umdrehungszahlen der Motoren beim Bergauffahren mehr Lärm und höhere Immissionen, die gerade in Richtung der vorgenannten Anwesen evoziert werden. Außerdem 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 der gesamten Saaler Straße beeinflussen und verkehrstechnisch gefährlicher machen werden. Im Übrigen verweisen wir insoweit auf unsere Stellungnahme vom 18.02.20.</p>	<p>Zu 2. Lärmimmissionen Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung überprüft die möglichen Auswirkungen entsprechend der aktuellen Gesetzeslage.</p> <p>Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt: <u>Der Einwand, dass „der Verkehr definitiv von vorne bis hinten zur Ausfahrt durch die Saaler Straße durchfahren wird, da dies alleine schon den Navigationsgeräten geschuldet sei“, kann nicht bestätigt werden.</u> Erfahrungsgemäß wird durch die heutigen Navigationsgeräte immer die schnellste Route empfohlen, woran insbesondere Lieferanten, welche oftmals zeitliche Vorgaben haben, interessiert sind. Da die Saaler Straße nur auf 30 km/h begrenzt ist, ist es für den Lieferanten immer noch die schnellere Route weiter über die auf 70 km/h begrenzte KEH 10 zur zweiten Zufahrt in die Saaler Straße- aus Richtung Hausen kommend- zu fahren. Testweise wurde im Routenplaner von Googlemaps als Startpunkt Langquaid und als Ziel die Saaler Straße 12 in Mitterfecking eingegeben, welche sich bereits auf Höhe des Endes des Handwerkerhofs- aus Richtung Saal a.d.Donau kommend gesehen- befindet. Der Routenplaner schlägt auch hier die Route weiter über die KEH 10 bis zur zweiten Zufahrt in</p>

Bürger 27		<p>die Saaler Straße – aus Richtung Hausen kommend gesehen vor.</p> <p>Es ist zwar nie ausgeschlossen, dass unterschiedliche Navigationsgeräte andere Routen vorschlagen, dem Befahren der Saaler Straße auf ganzer Länge durch den Lieferverkehr, kann aber auch schon dadurch entgegengewirkt werden, dass die Gewerbetreibenden des Handwerkerhofes die vorgesehene Fahrtroute mit ihren Zulieferern kommunizieren.</p> <p>Eine Bewertung im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen geht von maximal 143 zusätzlichen Fahrten pro Tag gesamt aus. Davon 135 Pkw-Fahrten und 8 Lkw-Fahrten.</p> <p>Für die Kurveineinmündung in das Gewerbegebiet wird die Situation als ausreichend sicher bewertet, da die Fahrtgeschwindigkeit in der Saaler Straße zum einen auf 30 km/h begrenzt ist und zum anderen für den Einmündungsbereich in den Handwerkerhof ausreichend Sichtdreiecke einkalkuliert sind.</p> <p>In Situationen bei welchen beispielsweise ein LKW, welcher von der KEH 10 einfährt, weiter ausholen müsste, um besser um die Kurve in Saaler Straße einfahren zu können und dabei die andere Fahrbahn mit in Anspruch nehmen müsste, kann es dem Radfahrer oder Fußgänger, welcher sich genau zu diesem Zeitpunkt in diesem Bereich befinden müsste, zugemutet werden, abzuwarten bis der LKW seinen Abbiegevorgang nach schätzungsweise weniger als einer Minute abgeschlossen hat.</p> <p>Für den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend gilt ohne ohnehin beim Einfahren auf die Saaler Straße die Verkehrsregelung Vorfahrt achten.</p> <p>Wie bereits erwähnt, ergibt sich durch die Schaffung von Parkflächen im Seitenbereich der Saaler Straße, im Vergleich zur bis dahin vorherrschenden Situation, eine Verbesserung der Verkehrssituation auch für den Fußgänger- und Radverkehr und zwar dadurch, dass diese nicht wie bisher, den am Fahrbahnrand parkenden Autos ausweichen müssen.</p> <p>Zu allen Zeiten gilt die Straßenverkehrsordnung, wonach die Teilnahme am Verkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht erfordert und jeder der am Verkehr teilnimmt, sich so</p>
-----------	--	--

<p>Bürger 27</p>		<p>zu verhalten hat, dass kein anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird. Dies gilt für alle Fahrzeugführer als auch für die Fußgänger und Radfahrer die den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend benutzen. s.a. verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.UM</p>
	<p>3. Natur- und Artenschutz Wie ebenfalls bereits in unserer Stellungnahme vom 18.02.20 ausgeführt, wäre vor einem Eingriff immer die entsprechende Vermeidung zu prüfen. Diesen Anforderungen genügt auch die nunmehr ausgelegte Planung nicht. Vielmehr soll offensichtlich die Beeinträchtigung des Lebensraums der Zauneidechsen durch "Umsetzung" oder "Vergrämung" gelöst werden, wobei Maßnahmenkonzept und Ausführung der Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sein sollen (vgl. Seite 27 des ausliegenden Entwurfs). Hier fehlt unserer Meinung nach an der Prüfung der sogenannten "Null-Alternative".</p>	<p>Zu 3. Natur- und Artenschutz Die Null-Alternative wurde im Rahmen der Bauleitplan überprüft. Entsprechend der Auskunft des Diplom-Biologen stellt der bisherige Lebensraum der Zauneidechse – die Böschungsbereiche außerhalb des Geltungsbereichs – kein optimales Angebot für diese Tierart dar. Entsprechend sensibel ist dieser Standort auch für auch zufällig auftretende, negative Auswirkungen z.B. auch durch die weitere landwirtschaftliche Nutzung im unmittelbaren Anschluss. Die vorgesehenen Maßnahmen bieten langfristig gesicherten und optimierten Lebensraum für die Zauneidechse, so dass der Erhalt der Population sicher gestellt wird.</p>
	<p>4. Versiegelung und Alternativenplanung 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 Bodenversiegelungen stattfinden muss, um das Grundwasser vor Verunreinigung durch Öl- und Benzinaustritten von defekten Kraftfahrzeugen zu schützen. Wie ebenfalls bereits in unserer Stellungnahme vom 18.02.20 ausgeführt, genügt die Planung diesen Grundsätzen nicht. Dies gilt</p>	<p>Zu 4. Versiegelung und Alternativenplanung Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Böden und dauerhafte Versiegelung dieser ist durch den Gemeinderat bereits erfolgt. Auf Grund der nicht Verfügbarkeit von alternativen, bereits versiegelten und geeigneten Flächen hat sich der Gemeinderat für die Aufstellung der Bauleitplanung an dieser Stelle entschieden, auch wenn dafür bislang landwirtschaftlich genutzte Grünfläche versiegelt wird Die Gemeinde verfolgt prinzipiell das Ziel ortsansässige Betriebe in ihrem Erhalt zu fördern und Entwicklungsmöglichkeiten für diese zu bieten – auch im Hinblick auf die langfristig zu sichernde Versorgung der Bevölkerung. Die Planung an dieser Stelle wird deshalb durch die Gemeinde als erforderlich betrachtet.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 27	<p>auch für die nunmehr ausgelegte Planung, zumal wir auf unser Schreiben vom 18.02.20 auch nicht weiter Antwort erhalten haben.</p> <p>Die Planung verletzt damit weiterhin zum einen den Erforderlichkeitsgrundsatz nach § 1 Abs. 3 BauGB, zum anderen steht sie auch im handgreiflichen Widerspruch zu § 1 a BaUGB, insbesondere zum Gebot des sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Dies wiegt umso schwerer, als diese Versiegelung eine nachteilige Veränderung des Abflusses des Niederschlagswassers bedingen wird.</p>	
	<p>5. Weiteres Verfahren Wir haben Sie daher erneut aufzufordern, die vorgenannten Einwendungen bei der weiteren Beschlussfassung zu berücksichtigen, was im Ergebnis nur zur Einstellung des Bauleitplanverfahrens führen kann. Über die weiteren Schritte wollen Sie uns unaufgefordert informieren. Unser Mandant wird es nicht hinnehmen, wenn seine Einwendungen erneut ignoriert würden.“</p>	
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
Bürger 28 06.06.2020	<p>Zu FNP und BBP</p> <p>... „Mit Hinweis auf meinen Widerspruch vom 12.02.2020 stelle ich fest, dass dieser nicht vom Adressaten, dem Bürgermeister und Gemeinderat, beantwortet wurde, sondern vom Planungsbüro Neidl der Hinweis auf die Auslegung erfolgte. Die Stellungnahmen der Mitglieder</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Die Abarbeitung der eingegangenen Stellungnahmen in zusammengefasster Form durch den Gemeinderat ist nach Rücksprache mit Verwaltung und dem in diesem Verfahren beratenden Anwalt RA Bohl erfolgt.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 28	der "Bürgerinitiative gegen das Gewerbegebiet Waldsiedlung Mitterfecking" wurden im Vortrag des Planungsbüros bei der Gemeinderatssitz Saal am 21.04.2020 mutwillig zusammen gefasst und nicht gesetzeskonform einzeln vorgetragen und im Gemeinderat diskutiert. Den erfolgten Beschlussfassungen wird deshalb ausdrücklich widersprochen.	Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist eine Behandlung der Anregungen und Abwägung durch den Gemeinderat nicht vorgesehen. Die eingegangenen Stellungnahmen führen i.d. Regel lediglich zu einer Überarbeitung des Vorentwurfs. Die eingegangenen Stellungnahmen lagen dem Gemeinderat vor Beschlussfassung vor.
	Grundsätzlich weise ich daraufhin, dass die Beschlussfassung vom 14. Januar 2020 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan nicht gesetzeskonform erfolgte. 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.	Auch wenn nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Vorhabenträger im Verfahren einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorzulegen hat. Das Gesetz regelt nicht, zu welchem Zeitpunkt der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes oder die abgestimmte Fassung dieses Planes vorliegen muss. Aus Sinn und Zweck der einzelnen geregelten Verfahrensschritte folgt lediglich, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die Grundzüge des Vorhabens bekannt sein müssen.
	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, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde rechtswirksam geschlossen wird, notwendig. 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.	Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist erforderlich, dass die vollständige Durchführung des Vorhabens in der vereinbarten Zeit gewährleistet ist. Die Verfügungsbefugnis über die Grundstücke des gesamten Vorhabengebietes ist gegeben, wenn rechtssichere Verfügungsbefugnisse für diese vorliegen. Dies ist lt. Auskunft des Vorhabenträgers der Fall. Der begleitende Durchführungsvertrag muss spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wirksam vorliegen (BVerwG, Beschl. v. 06.10.2011 – 4 BN 19/11). Da der Vertrag inhaltlich in Wechselwirkung zu den Inhalten des Bebauungsplans steht und zudem häufig auch bestimmte weitergehende Regelungen zum Vollzug enthält, sollte er jedenfalls in Entwurfsform zum Zeitpunkt der Abwägung nach § 1 Abs 7 BauGB - und damit zum jetzigen Verfahrensstand – vorliegen. Der Durchführungsvertrag liegt in entsprechender Form der Gemeinde vor.
	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	Für die Hallen sind keine „Hallenhöhen“ im Bebauungsplan festgesetzt, sondern ein Bezug zu NN-Höhen für die Oberkante, der nicht überschritten werden darf. Diese ist mit max. 364,00m üNN angegeben.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

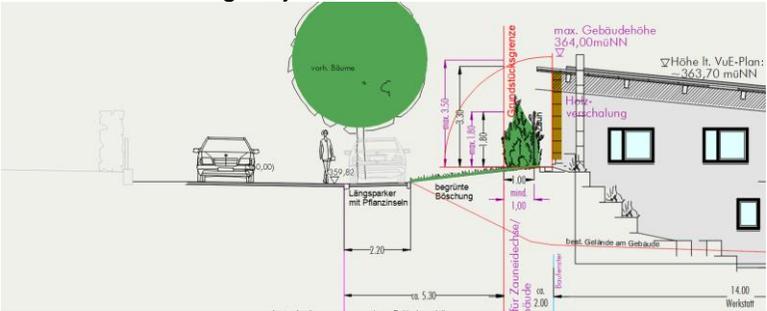
Es wurden alle nach Vorschrift geladen. Die Sitzung war öffentlich.

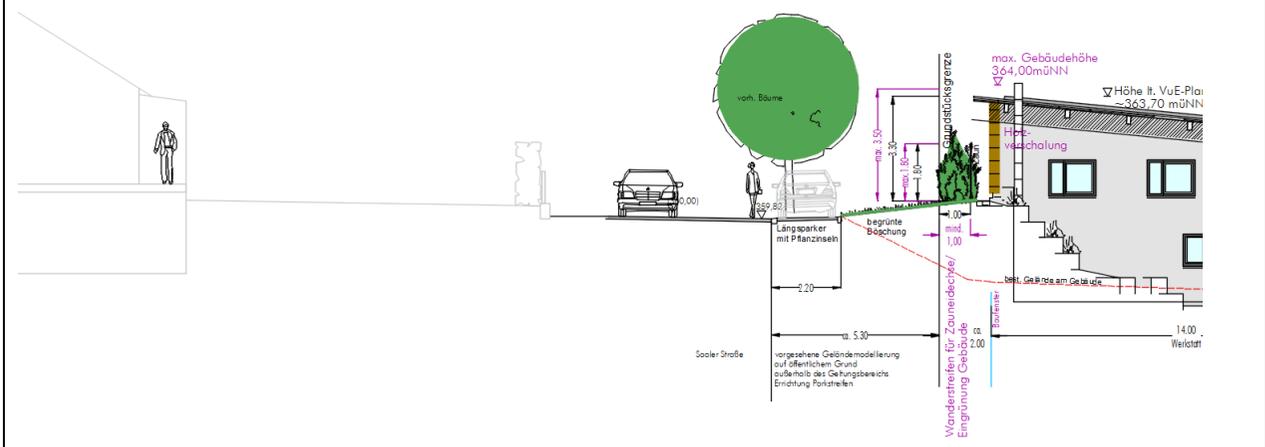
Bürger 28	<p>Streifen Ackerland soll nun für zwei ortsansässige Handwerker zum Gewerbegebiet umfunktioniert werden und mit zwei 40 m und 35 m langen und 15 m breiten, 7 m hohen Hallen bestückt werden.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass im Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020 die Höhe der Hallen mit 4,10 m ausgewiesen wurde. In den Planungsunterlagen sind die Hallenhöhen mit 4,20 m festgesetzt! Die Höhen der geplanten Kfz-Werkstatt bzw. Lagerhallen sind für die Anwohner nicht zumutbar.</p>	
	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Entsprechend der Betriebsbeschreibung ist die Nutzung der Parzelle 1 durch eine KFZ-Werkstatt mit KFZ-Handel zulässig.</p> <p>Eine Einschränkung nur auf den Bereich PKW entspricht nicht der Beschreibung des Vorhabenträgers und erscheint aus Sicht der Gemeinde auch nicht wünschenswert.</p>
	<p>Außerdem ist <i>einer Untervermietung</i> der geplanten Hallen durch andere Gewerbetreibende oder Vereine vorzubeugen.</p>	<p>Eine Untervermietung und weitere Nutzung ist nur im Rahmen der vorliegenden Betriebsbeschreibung zulässig. Weitere Regelungen erscheinen nicht notwendig.</p>
	<p>Der Hinweis von Frau Martin in der Gemeinderatssitzung am 21.04.2020, dass eine unbillige Verschattung der westlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke praktisch ausgeschlossen sei, und der</p>	<p>Ziele des in der Bayerischen Bauordnung verankerten Abstandsflächenrechts sind der Schutz der Nachbarn (Belichtung und Belüftung), Wohnfrieden und sozialer Abstand. Regelungen zu Abstandsflächen haben sog. drittschützende Wirkung, geben damit dem Nachbarn ein einklagbares Recht auf Einhaltung der von Rechts wegen vorzusehenden Abstandsflächen. Allerdings gibt Art. 6 kein Recht auf „ungestörte Aussicht“; dieses kann auch aus anderen Regelungen nicht abgeleitet werden.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

<p>Bürger 28</p>	<p>Vergleich mit vorhandenen Wohngebäuden, die über 25 m bzw. 31 m Länge aufweisen sollen, wird meinerseits sehr bezweifelt. Ich selbst besitze ein Haus in der Waldsiedlung, das mit 18 m Länge durchaus zu den größeren Anwesen zählt.</p>	<p>Entsprechend der Bayerischen Bauordnung bemisst sich die Tiefe der notwendigen Abstandsfläche aus der Wandhöhe, jedoch mindestens 3 m. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes darf die relevante Wandhöhe in Richtung Saaler Straße maximal 3,50 m betragen. Diese Abstandsflächen dürfen auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.</p>  <p>Die notwendigen Abstandsflächen können damit eingehalten werden.</p>
	<p>Ein Nachweis, dass es Gebäude in der Waldsiedlung gibt, die die vorgenannten Ausmaße aufweisen, wurde von der Fa. Neidl nicht geführt. In jedem Fall ist aber ein Vergleich von Wohngebäuden mit Gewerbehallen meines Erachtens höchst unprofessionell! Durch die Ausführungen des Planungsbüros wurde den Zuhörern und den Gemeinderäten in der Gemeinderatssitzung suggeriert, dass sich die geplanten Gewerbehallen harmonisch in das Ortsbild der Waldsiedlung einfügen, ja sogar das Ortsbild der Waldsiedlung verschönern würden. Diese Aussage ist als sarkastisch einzuordnen!</p>	<p>Der Schwarzplan visualisiert die vorhandenen und geplanten Gebäudekubaturen im Bereich der Waldsiedlung Mitterfecking.</p> 

<p>Bürger 28</p>	<p>Die Höhe der geplanten 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.</p>	<p>Im Bebauungsplan als auch im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die maximalen Gebäudehöhen auf 364,00m über NN festgesetzt. Die Höhe der Saaler Straße liegt bei ca. 360,00 m über NN. Das Gebäude darf dabei maximal 3,50m Höhe ab dem anschließenden Gelände aufweisen. Die Gebäudewand kommt dabei in einem Abstand von mind. 5,50 m, meist jedoch ca. 7,00 m zur jetzigen Straßenkante zum Stehen.</p>  <p>Die tatsächlich wahrnehmbare Wandhöhe von der Saaler Straße entspricht damit ca. dem eines Einfamilienhauses, ausgebildet als E + D mit einem Kniestock von 60 cm, wobei die Bebauung mit Wohngebäuden, wie z.B. auch in der Waldsiedlung, häufig mit lediglich 3 m Abstand zur Fahrbahn erfolgt. Zusammen mit der vorgesehenen und auch bereits vorhandenen Eingrängung wird eine Einbindung in das Ortsbild erreicht. Eine Reduzierung der Gebäudehöhe wird deshalb nicht als notwendig erachtet. Nachdem auch die Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien zusammen mit dem Bereich Ressourcenschutz im Rahmen der Bauleitplanung abzuarbeitende Themenpunkte sind, wird an der bisher vorgesehenen Ausprägung festgehalten.</p>
	<p>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</p>	<p>Im Bebauungsplan sind bereits Regelungen zu Werbeanlagen sowie zur Beleuchtung der Außenflächen enthalten. Die Interessen der Anwohner, die Vermeidung der Blendung von Teilnehmern im Straßenverkehr, die Störung der Tierwelt sowie</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 28	zulässige Leuchttstärke 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.	die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild inkl. Denkmalschutzbelange sind damit gewahrt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind auch im Fall eines Besitzerwechsels verbindlich.
	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.	Diese Art der Festsetzung erscheint nicht sinnvoll. Ohne triftigen Grund wird keine Änderung des Bebauungsplans erfolgen. Andererseits sollen sinnvolle Weiterentwicklungen nicht durch eine derartige Festsetzung erschwert werden.
	Die Vorhabenträger haben sich lt. Protokoll der Gemeinderatsitzung vom 05.11.2019 zu einer GbR zusammengeschlossen, 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 vorhaben bezogenen Bebauungsplans "Handwerkerhof Mitterfecking" mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB der Gemeinde Saal a. d. Donau ist diese Garantie nicht erwähnt .	Die Umsetzungsverpflichtung ist im Durchführungsvertrag verankert. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.
	Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden. Da der Weiterverfolgung der Planungsmaßnahmen -auch in Coronazeiten- große Wichtigkeit und Dringlichkeit beigemessen werde, können nicht Widersprüche aus Zeitgründen zusammen gefasst werden. Die Nachhaltigkeit solcher Entscheidungen erfordert auch in Krisenzeiten eine gewissenhafte und detaillierte Bearbeitung!	Auszug aus der Stellungnahme vom 12.02.2020 ... „Grundsätzlich weise Ich darauf hin, dass die Beschlussfassung vorl 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

<p>Bürger 28</p>	<p>Im Übrigen bleiben meine bisherigen Einwendungen zur Planung der gewerblichen Nutzung der Fläche zwischen KEH 10 und der Saalerstraße im Ortsteil Mitterfecking-Waldsiedlung vom 16.12.2018, aufrecht erhalten.“</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Ferner ist für einen vorhaben bezogenen Bebauungsplan notwendig, der Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bebauungsplan und der Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde rechtswirksam geschlossen wird.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 mind 35 m langen und 15 m breiten, 7 m hohen Hallen bestückt werden.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>» Es ist notwendig eine klare Einschränkung der Werkstatthöhe nur für PKW-Reparaturen festzuschreiben. Im Besonderen</i></p>
------------------	---	---

Bürger 28		<p>müssen Reparaturen von Landmaschinen, Traktoren, Lkws und sonstiger Großfahrzeuge ausgeschlossen werden.</p> <p>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.</p> <p>» Eine Umkehrung der Dachneigung ist notwendig, um die Hallenhöhe für die Bewohner erträglich 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.</p> <p>- Die Betreiber der geplanten Gewerbebetriebe beabsichtigen werbewirksame Lichtreklamen, Außenbeleuchtung 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.</p> <p>» Außerdem ist festzuschreiben, dass vorgenannte Einschränkungen (im Falle von Besitzerwechseln) ebenso für Nachfolger der Gewerbebetriebe verpflichtend sind.</p> <p>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.</p> <p>» Die Vorhabenträger haben sich lt. Protokoll der Gemeinderatsitzung vom 05.11.2019 zu einer GmbH zusammengeschlossen, 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.</p>
-----------	--	--

Bürger 28		<p><i>Damit wäre der Nachhaltigkeit der Bauvorhaben der Gewerbetreibenden Vorschub geleistet und ggfs. Bauruinen vorgebeugt.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.</i></p> <p><i>Im Übrigen bleiben meine bisherigen Einwendungen zur Planung der gewerblichen Nutzung der Fläche zwischen KEH 10 und der Saalerstraße im Ortsteil Mitterfecking-Waldsiedlung vom 16.12.2018, die als Anlage beigelegt sind, aufrecht erhalten.“</i></p> <p><i>Auszug aus der Stellungnahme vom 16.12.2018</i></p> <p><i>„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.</i></p>
-----------	--	--

Bürger 28		<p><i>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 Lännschutz 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.“</i></p> <p>Die angesprochenen Themen sind auch in der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 enthalten und bedürfen keiner weiteren Behandlung.</p>
	<p><u>Diskussion:</u> - Die angegebenen Wandhöhen empfindet GRM Kapser als „geschönte Zahlen“, zumal der Bürger genau wisse, dass es sich um 4,00 – 4,20 m handle.</p>	
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>

<p>Bürger 29 06.06.2020</p>	<p>Zu FNP und BBP ... „hiermit möchte ich darauf hinweisen, dass ich auf meine Stellungnahme vom 15.02.2020, außer einer Eingangsbestätigung, noch keine Antwort von Ihnen erhalten habe. Aufgrund der Öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 24.04.2020 lege ich gegen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan "Handwerkerhof Mitterfecking" sowie Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Saal a. d. Donau erneut Widerspruch ein.</p> <p>Ausdrücklich weise ich darauf hin, dass die Auslegung bereits am 05.05.2020 erfolgte und das Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020 erst am 13.05.2020 (1 Woche später) zur Verfügung stand.</p>	<p>Anmerkung:</p> <p>Das angesprochene Sitzungsprotokoll ist nicht Bestandteil der Unterlagen zur Bauleitplanung. Für die frühzeitige Beteiligung von Fachstellen und Öffentlichkeit ist durch die Gesetzgebung im Bauleitplanverfahren keine Abwägung durch den Gemeinderat vorgeschrieben, ebenso muss keine Unterrichtung über die Ergebnisse der Abwägung erfolgen.</p>
	<p>In der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020 wurde der Sitzungspunkt Nr. 1337 "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; Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss" vom Planungsbüro Neidl + Neidl behandelt. Dies stellt meines Erachtens eine Interessenskollision dar, da dieses Unternehmen von den Bauwerbern mit der gesamten Planung beauftragt ist. Nachdem die Stellungnahmen der Bürger in übergeordnete Punkte zusammengefasst, nicht einzeln verlesen und diskutiert wurden, konnte nach § 1 (7) BauGB eine gerechte Abwägung gegeneinander und untereinander der einzelnen Stellungnahmen, nicht erfolgen. Das Gebot einer gerechten Abwägung ist unter anderem verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall). In diese Abwägung sind eine Reihe grundsätzlicher Anforderungen zu stellen. Da die Stellungnahmen im Einzelnen nicht vorgelesen wurden, melde ich an den neutralen und</p>	<p>Im Rahmen der Verfahrensbegleitung kann durch die Kommune/den Vorhabensträger die Erstellung von Sitzungsvorschlägen sowie die Ausarbeitung von Beratungsunterlagen als besondere Leistung beauftragt werden, wobei die eigentliche Abwägung durch den Gemeinderat erfolgt. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist eine Behandlung der Anregungen und Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung durch den Gemeinderat nicht vorgesehen. Die eingegangenen Stellungnahmen führen i.d. Regel lediglich zu einer Überarbeitung des Vorentwurfs. Die eingegangenen Stellungnahmen lagen dem Gemeinderat dabei vor Beschlussfassung vor. Es wird deshalb kein Abwägungsfehler gesehen.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 29	unabhängigen Bewertungen der Einsprüche durch die Gemeinderatsmitglieder Zweifel an. Das Gebot der gerechten Abwägung ist ebenfalls verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange in einer Weise vorgenommen werden , der in keinem Verhältnis zum objektiven Gewicht der einzelnen Belange steht (Abwägungsunverhältnismäßigkeit).	
	Der Punkt Naturschutz wird in der Öffentlichen Auslegung durch die Aussage des naturschutzfachlichen Gutachters Moos, es wären außer Eidechsen keine nennenswerten geschützten Pflanzen und Tiere vorhanden, nicht ausreichend bewertet. Weiter ist festzustellen, dass der Gutachter sich auf einen Vorentwurf des Bau- und Grünordnungsplans, sowie Vorhaben- und Erschließungsplans vom 09.04.2020 bezieht. Sein Gutachten ist ebenfalls auf den 09.04.2020 datiert. Der angeführte Vorentwurf stammt aber vom 14.01.2020 und der Entwurf vom 21.04.2020. Auf welche Grundlage stützen sich also seine Ausführungen? Die in dem Gutachten getroffenen Feststellungen und Maßnahmen, insbesondere im Fall der Zauneidechsen, führen meines Erachtens nicht zum gewünschten Erfolg, sondern sorgen für die Reduzierung dieser geschützten Tiere.	Die Erstellung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben erfolgt. Die Datierung wird zur Endfassung angepasst. Ausschlaggebend für die Untersuchung ist i.d.R. der Geltungsbereich der Bauleitplanung in Kombination mit der zulässigen Bebauung. Dieser hat sich zwischen Vorentwurf und Entwurfsstand nicht in dieser Beziehung relevanten Punkten geändert.
	Laut Internetrecherche ist auffallend, dass häufig naturschutzfachliche Gutachten durch das Planungsbüro Neidl + Neidl an den Sachverständigen Bernhard Moos in Auerbach vergeben werden. Es ist zu prüfen, ob die Neutralität und Unabhängigkeit des Sachverständigen durch die häufige Zusammenarbeit beeinträchtigt werden.	Die Untersuchung erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen und wird von der unteren Naturschutzbehörde auf Schlüssigkeit überprüft.
	Das Schalltechnische Gutachten ist nicht auf dem aktuellen Stand. Es stimmt nicht mit den Betriebsbeschreibungen der Bauwerber überein. Es beruht außerdem auf theoretischen Annahmen, die in der Praxis jedoch vollkommen anders aussehen dürften. Meinerseits bestehen erhebliche Zweifel an diesem Gutachten, nachdem ich unmittelbarer Nachbar des bereits angesiedelten metallverarbeitenden	Die Schalltechnische Untersuchung beruht auf den Angaben der Betriebsbeschreibung. Die Einhaltung der jeweiligen Vorgaben ist ggf. durch die Genehmigungsbehörden zu überprüfen und anzumahnen. Auf Ebene des Bebauungsplans können nur „legale“ Auswirkungen als Grundlage herangezogen werden.

<p>Bürger 29</p>	<p>Zweimannbetriebes bin, der durch Fertigung, eigenem An- und Abtransport, sowie Lieferantenverkehr auch außerhalb seiner genehmigten Betriebszeiten erheblichen Lärm verursacht. Die Lärmgrenzen werden daher in der Praxis erheblich überschritten.</p>	
	<p>Die Einfahrt von der Saaler Straße in das Areal der beiden Unternehmer ist durch die vorsorglich errichteten Eidechsenhügel in den Ausgleichsflächen praxisnah nachvollziehbar. Die Einfahrt zur Straße ins Gewerbegebiet verschiebt sich entgegen der bisher getroffenen Aussagen direkt auf die Höhe des ersten Hauses der Waldsiedlung / Blumenstraße 27. Der Hauptverkehr findet also direkt neben den Siedlungshäusern statt und nicht vor der Siedlung, wie seitens der Planer immer wieder behauptet. Ob und wie eine 90 Grad Kurve ins Gewerbegebiet, gleich ob von rechts oder links kommend, auf der schmalen Saaler Straße in der Praxis möglich ist und die damit verbundene Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer, sollten sich die Verantwortlichen nochmals überlegen!</p>	<p>Die Einfahrt liegt an der nördlichsten möglichen Stelle unter Berücksichtigung des bestehenden Strommastens sowie der notwendigen Sichtdreiecke.</p>
	<p>Im Gutachten ist beschrieben, dass für die Kommunale Abfallentsorgung ein Stellplatz für Mülltonnen in einer eigens dafür vorgesehenen Ausbuchtung an der Saaler Straße ausgewiesen werden soll. Ich gebe zu bedenken, dass erheblich größere Lkws beim Fliesenlegerbetrieb zu erwarten sind. Diese müssen die Möglichkeit haben, direkt ins Gewerbegebiet zu gelangen, dort zu entladen und auch dort zu wenden! Der derzeit geplante Verlauf und die Größe der Privatstraße wird diesen Anforderungen nicht gerecht.</p>	<p>Die private Zufahrtsstraße ist zur Befahrung mit LKWs geeignet und dient z.B. auch als Feuerwehrezufahrt. Die Entladung der LKWs direkt am Grundstück des Fliesenlegerbetriebes ebenso wie das Wenden auf den betreffenden Grundstücken wird möglich sein. Öffentlich bestellte Müllfahrzeuge hingegen nutzen ausschließlich öffentlich gewidmete Wege. Zudem dürfen diese im Normalfall nicht Rückwärts Fahren. Da eine öffentliche Widmung der Privaten Zufahrt nicht vorgesehen ist und die Schaffung eines entsprechend ausgebauten Wendehammers (mehr als 20 m Durchmesser) für die Erschließung von 2 Parzellen nicht angemessen ist, wird der Standort für die Tonnen zur Entleerung an der Saaler Straße ausgewiesen.</p>
	<p>Der Lageplan des Entwässerungskonzeptes entspricht nicht der Realität. Der Straßenverlauf für die Gewerbeansiedlungen ist falsch eingezeichnet. Die Dimensionen der Ausgleichsflächen stimmen mit den übrigen Planunterlagen nicht überein. Außerdem habe ich erhebliche Zweifel an der detaillierten Bearbeitung der Planungsunterlagen. Im Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept vom 25.02.2020 der Aufstellung des vorhabensbezogenen B-Plans "Handwerkerhof</p>	<p>Das vorliegende Entwässerungskonzept weist lediglich die mögliche Versickerung sowie grobe Anordnung der dafür notwendigen Flächen da und stellt keine Entwässerungsplanung im Sinne einer Ausführungsplanung dar. Die detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen des Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren.</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 29	<p>Mitterfecking" Saal a. d. Donau des Ingenieurbüros Wutz, wird ein Lageplan vom 14.11.2019 der Gemeinde Ihrlerstein, Hauptstraße 15, 93346 Ihrlerstein, Lageplanung Schlesierstraße und Mohnblumenweg zugrunde gelegt.</p> <p>Kein Wunder, dass die gezeichneten Pläne nicht mit der Realität übereinstimmen. In vorgenanntem Erläuterungsbericht der Fa. Wutz heißt es u. a. dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkrete Außenanlagenplanung in Lage und Höhe vorliegt und es derzeit noch nicht möglich ist, einen konkreten Entwässerungsplan zu erstellen. Mir stellt sich schon die Frage und hoffentlich auch Ihnen, wie er trotz dieser Tatsache zu dem Schluss kommt, dass "problemlos und schadlos versickert werden kann".</p>	
	<p>Emissionen/ Immissionen: In der Betriebsbeschreibung der Fa. Auto Blaimer wird aufgeführt, dass alle anfallenden Wartungs- und Reparaturarbeiten innerhalb des Gebäudes stattfinden. Die Abgasabsauganlage wird mit einem Schalldämpfer versehen und die Ausrichtung erfolgt Richtung KEH 10.</p> <p>Tatsache ist, dass bei 80 % Westwind in unserem Talbereich die Abgase dadurch trotzdem auf die Wohnsiedlung treffen.</p>	<p>Die konkrete Planung erfolgt nicht im Rahmen der Bauleitplanung. Die Ausführung von Abluftanlagen erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben. Ein entsprechender Nachweis erfolgt im Rahmen des Bauantrags- und Genehmigungsverfahren.</p>
	<p>Die Anmerkung von Neidl + Neidl zur Wertung der Petition beim Bayerischen Landtag ist aus dem Zusammenhang gerissen. Tatsächlich kommt das Gremium des Bayerischen Landtags zu der Empfehlung, dass zwar die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen grundsätzlich der Gemeinde obliegen, auch könne sich der Landtag weder in das hohe Gut der kommunalen Planungshoheit einmischen noch beurteilen, ob durch ein Gewerbegebiet evtl. Eigentum im Wert gemindert werde oder Grundstückspreise sanken, dennoch ergebe sich die Frage, warum ein neues Gewerbegebiet ausgewiesen und dort eine Flächennutzungsplanänderung erstellt werden soll und nicht ein Bebauungsplan für ein schon vorhandenes Gebiet erarbeitet werde. 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. Abschließend erhielten die Petenten mit dem Protokoll Unterstützung für ihr Anliegen gegenüber der Gemeinde. Sie hätten immer noch die Möglichkeit einer Normenkontrollklage.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abwägung der unterschiedlichen Belange erfolgt durch den Gemeinderat, der in seinen bisherigen Entscheidungen zu dem Schluss kam, die Ausweisung der Bauleitplanung an dieser Stelle weiter zu betreiben.</p>

<p>Bürger 29</p>	<p>Abschließend weise ich ausdrücklich darauf hin, dass mein 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 vom 15.02.2020, aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.“</p>	<p>Auszug aus der Stellungnahme vom 15.02.2020 „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 <i>unvollständig</i> 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</p>
------------------	--	--

Bürger 29		<p><i>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.</i></p> <p><i>Allein das Verkehrsaufkommen der KEH 10 hat sich laut Verkehrszählung der Planungsgemeinschaft Pressier & 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!</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Die gesetzlich vorgeschriebenen Höchstwerte von 55 dB (A) / 40 dB für Lärm in einem WA-Gebiet können meines Erachtens nicht eingehalten werden.</i></p> <p><i>Die Folgerung, dass die Auswirkungen von geringer Erheblichkeit bei der Gesamtbewertung Schutzgut Mensch sind, sind folglich erneut zu überprüfen und zu berichtigen!</i></p> <p><i>Schutzaut Tiere und Pflanzen:</i></p> <p><i>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</i></p>
-----------	--	--

Bürger 29		<p>europäischen oder bundesrechtlichen Vorgaben besonders oder streng geschützt sind.</p> <p>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.</p> <p>Abweichend könnten jedoch entsprechend spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung im Geltungsbereich Zauneidechsen auftreten.</p> <p>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!</p> <p>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 teure 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!</p> <p>Schutzgut Boden:</p> <p>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.«</p> <p>Auswirkungen: Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser</p>
-----------	--	---

Bürger 29		<p>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</p> <p>Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser: Der nördliche Teilbereich liegt in einem wassersensiblen Bereich. Zum Grundwasser sind keine genaueren Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen Ober 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 Saal er 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</p>
-----------	--	---

Bürger 29		<p><i>kann weder die Wassermassen und schon gar nicht Ackerschlamm auffangen. Die Einstufung In eine mittlere Erheblichkeit des Grund- und Oberflächenwasserproblems erscheint mir nicht zutreffend I</i></p> <p><i>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!</i></p> <p><i>Schutzout 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</i></p>
-----------	--	--

Bürger 29		<p><i>können keinesfalls nur als Auswirkung geringer Erheblichkeit eingestuft werden!</i></p> <p><i>Schutzgut Fläche:</i> <i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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 geplanten 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</i></p>
-----------	--	--

Bürger 29		<p>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.</p> <p>Die vom Planungsbüro geprüften Standortvarianten sind daher nicht in ausreichendem Maße bewertet worden.</p> <p>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.</p> <p>Somit ist die Aussage "Auswirkungen in geringer Erheblichkeit" stark anzuzweifeln und so meines Erachtens nicht richtig</p> <p>Zum Flächennutzungs- / Landschaftsplan Gewerbegebiet Handwerkerhof Mitterfecking vom 14.01.2020 ist noch folgendes anzumerken:</p> <p>~ Grundwasser:</p> <p>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.</p> <p>... Altlasten</p> <p>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.</p> <p>~ Wasserwirtschaft</p> <p>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,</p>
-----------	--	--

Bürger 29		<p><i>vor allem bei Unwetter und Starkregen, ist dies von großer Bedeutung, da das Baugebiet bisher als Auffangbecken der Waldsiedlung fungierte.</i></p> <p><i>> Landesentwicklungsplan</i></p> <p><i>Im Sinne des Flächensparens sind bereits vorhandene Potentiale vorrangig zu nutzen.</i></p> <p><i>Dies ist erneut zu prüfen, weil zwischenzeitlich der Aufstellungsbeschluss (Bodenfeld) gefasst ist bzw. die Vorplanung für weitere Baugebiete (Auf dem Gries) stattgefunden hat.</i></p> <p><i>> Art der baulichen Nutzung</i></p> <p><i>Für den Änderungsbereich wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 SauGB ausgewiesen, um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen. Im Bericht vom 26.02.2019 steht noch GEE wegen möglicher Emissionen auf die unmittelbare Umgebung.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>~ Immissionsschutz</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Es ist nicht beschrieben, welche Vorkehrungen getroffen werden, um diesen Immissionsschutz zu gewähren.</i></p> <p><i>)- Städtebauliches Konzept</i></p> <p><i>Der geplante Standort wurde gewählt, da er sich in Zusammenhang mit bereits bebauten</i></p>
-----------	--	---

Bürger 29		<p><i>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).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>~ Artenschutz</i></p> <p><i>Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu prüfen.</i></p> <p><i>Bei der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ermittelt. Die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine gegebenenfalls erforderliche Ausnahme von den Verboten sollte gern. § 45 BNatSchG geprüft werden.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>.)> Ziel der Planung</i></p> <p><i>Die Aussage, dass die Gewerbebetriebe in erster Linie der Versorgung des Ortsteils Mitterfecking dienen, ist nicht zutreffend. Die Ausmaße der geplanten Werkstatteerweiterung 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</i></p>
-----------	--	--

Bürger 29		<p><i>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.“</i></p> <p>Die angesprochenen Themen sind auch in der Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 enthalten bzw. haben sich zum Entwurfsstand bereits erübrigt und bedürfen keiner weiteren Behandlung.</p> <p>Zusätzlich hierzu sind folgende Themenpunkte angesprochen:</p> <p>Sichtdreiecke: Die Sichtdreiecke an der Einmündung der privaten Zufahrtsstraße in die Saaler Straße sind entsprechend den „Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen“ entsprechend deren Vorgaben für „Tempo30“ eingetragen.</p> <p>Erhöhung des Verkehrsaufkommens: Mit Verwirklichung der Bauleitplanung geht eine Erhöhung der Verkehrszahlen einher, die jedoch innerhalb der tolerierbaren Grenzen liegen wird. Die gesetzlich vorgeschriebenen Höchstwerte für ein allgemeines Wohngebiet werden entsprechend der schalltechnischen Untersuchung eingehalten.</p> <p>Grund- und Oberflächenwasser Kenntnisse zum Grundwasserstand liegen insofern vor, dass dieser tiefer liegt, so dass die vorgesehene Bebauung verwirklicht werden kann. Zwischen den Hallen sowie in den Randbereichen erfolgt keine Anböschung des Geländes. Eine Ableitung des ggf. anfallenden Oberflächenwassers über Mulden o.ä. sind deshalb auch weiterhin möglich. Die betreffenden Bereiche befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs, so dass hier keine Festsetzungen getroffen werden können.</p>
-----------	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 29		<p>Klima und Lufthygiene: Die gesetzlichen Rahmenbedingungen bei der Errichtung der geplanten Anlagen sind zu beachten und müssen ggf. im Rahmen des Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens nachgewiesen werden. Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht möglich.</p> <p>Landschaft Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die, teilweise auch entsprechend der Anregung des Kreisheimatpflegers ergänzten, Festsetzungen zur Grünordnung erfolgt die Einbindung der Bauparzellen in das Landschaftsbild.</p>
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p> <p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bauungs- und Grünordnungsplans Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
Bürger 30 10.06.2020	Zum BBP und FNP ... „Das geplante Gewerbegebiet ist ein landschafts- sowie städteplanerischer schlimmer Missgriff: In Saal gehören Gewerbegebiete nach Norden an die B16 und Donau, nicht in ein unberührtes Gebiet Richtung Süden, wo ruhiges landwirtschaftlich geprägtes Gebiet vorherrscht. Die Gemeinde ist ihrer Verpflichtung nicht ausreichend nachgekommen, geeignete	<p>Anmerkung:</p> <p>Zu dem möglichen Gewerbegebiet „Auf dem Gries“ wurde ein Vorkonzept erstellt. Nächster Schritt ist hier zunächst die Abgabebereitschaft der Flächeneigentümer abzufragen. Auf Grund der noch notwendigen Voruntersuchungen und</p>

<p>Bürger 30</p>	<p><i>Alternativstandorte</i> für eine Gewerbegebiet zu prüfen. Statt an der Waldsiedlung Gewerbe anzusiedeln sollten die Planungen für das Gewerbegebiet an der B 16 rasch vorangetrieben werden und hier auch zunächst eine Teilerschließung erfolgen um den beiden Bewerbern für die Fläche an der Waldsiedlung im neuen Gewerbegebiet an der B 16 eine Ansiedlung zu ermöglichen. Es gäbe auch alternative Standorte in Mitterfecking, wie westlich der Waldsiedlung oder Richtung Seilbach. Da das Gewerbegebiet in Saal an der B 16 über kurz oder lang sowieso (teil-)erschlossen werden wird, würde ein Gewerbegebiet an der Waldsiedlung gegen den im Koalitionsvertrag zwischen CSU und Freien Wählern ausdrücklich festgelegten Grundsatz verstoßen, unnötigen Flächenverbrauch und Flächenversiegelung zu verhindern.</p>	<p>Planungen ist nicht davon auszugehen auszugehen, dass dieses Gebiet kurzfristig erschlossen werden kann. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden mehrere Standortalternativen geprüft. Die entsprechende Prüfung ist in den vorliegenden Unterlagen dokumentiert. Alternative Flächen mit einem geringeren ökologischen Risiko bei gleicher Eignung sind im Gemeindegebiet von Saal, insbesondere auch in Bereich von Mitterfecking nicht vorhanden.</p>
	<p>Eine Abzweigung von der Saaler Straße Richtung Gewerbegebiet stellt zudem eine unzumutbare Gefährdung des Fahrradverkehrs auf dieser Straße dar. Diese Straße ist quasi Teil des Radweges von Saal nach Langquaid. Es soll hier den Interessen zweier Bürger Vorrang gegenüber den Interessen einer großen Zahl von Bürgern der Waldsiedlung gegeben werden. Dies ist meiner Meinung nach nicht verhältnismäßig und nicht ausgewogen.</p>	<p>Die vorgebrachten Einwände zur Verkehrssicherheit wurden fachlich durch das Büro Geo.Ver.S.UM geprüft sowie durch die örtliche Verkehrsbehörde wie folgt beurteilt: Eine Bewertung im Rahmen von Schalltechnischen Untersuchungen geht von maximal 143 zusätzlichen Fahrten pro Tag gesamt aus. Davon 135 Pkw-Fahrten und 8 Lkw-Fahrten. Für die Kurveneinmündung in das Gewerbegebiet wird die Situation als ausreichend sicher bewertet, da die Fahrtgeschwindigkeit in der Saaler Straße zum einen auf 30 km/h begrenzt ist und zum anderen für den Einmündungsbereich in den Handwerkerhof ausreichend Sichtdreiecke einkalkuliert sind. Wie bereits erwähnt, ergibt sich durch die Schaffung von Parkflächen im Seitenbereich der Saaler Straße, im Vergleich zur bis dahin vorherrschenden Situation, eine Verbesserung der Verkehrssituation auch für den Fußgänger- und Radverkehr und zwar dadurch, dass diese nicht wie bisher, den am Fahrbahnrand parkenden Autos ausweichen müssen. Zu allen Zeiten gilt die Straßenverkehrsordnung, wonach die Teilnahme am Verkehr ständige Vorsicht und gegenseitige Rücksicht erfordert und jeder der am Verkehr teilnimmt, sich so zu verhalten hat, dass kein Anderer geschädigt, gefährdet oder mehr, als nach den Umständen unvermeidbar, behindert oder belästigt wird. Dies gilt für alle Fahrzeugführer als auch für die</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 30		Fußgänger und Radfahrer die den Fuß- und Radweg aus Richtung Saal a.d.Donau kommend benutzen. s.a. verkehrsplanerische Stellungnahme GEO.VER.S.UM
	<p>Es wurde hier weiterhin unzureichend geprüft, welche Schadstoff- und Lärmemissionsbelästigungen für die Anwohner der Waldsiedlung zu erwarten sind. Das durchgeführte Lärmgutachten ist nicht geeignet die zu erwartenden Belastungen ausreichend darzustellen.</p> <p>Es bestünde durch ein Gewerbegebiet unmittelbar an der Waldsiedlung eine unzumutbare Nachbarschaftssituation. Ein reines Gewerbegebiet unmittelbar an ein Wohngebiet anzuschließen ist meiner Ansicht nach nicht zulässig.</p> <p>In der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020 wurde zwar zu den genannten Punkten Stellung genommen.</p> <p>Eine ausreichende Prüfung von Alternativstandorten kann ich hier jedoch nicht erkennen.</p> <p>Da wohl in der nächsten Zeit ein großes Gewerbegebiet an der B 16 erschlossen werden soll, erscheint es mit für die Baubewerber zumutbar, darauf zu warten bis die Erschließung dieses Gewerbegebietes erfolgt ist.</p> <p>Auch auf den Punkt Flächenverbrauch wurde nicht ausreichend eingegangen, dies auch in Hinsicht auf das an der B 16 kommende Gewerbegebiet.</p> <p>Weiterhin wurde auf die durch ein Gewerbegebiet verursachte Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern nicht ausreichend eingegangen und diese Gefährdung in der Planung nicht berücksichtigt.</p> <p>Auch kann das Lärmgutachten einen ausreichenden Emissionsschutz der Anlieger nicht belegen.</p> <p>Der Trennungsgrundsatz bleibt weiterhin verletzt.“</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung entspricht den geltenden gesetzlichen Regelungen. Die Feststellungen daraus können von der zuständigen Fachstelle am Landratsamt nachvollzogen werden.</p> <p>Entsprechend der Untersuchung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Wohnbebauung, die eine Verletzung des Trennungsgrundsatzes darstellen würden.</p>
		<p>Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.</p> <p><u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:</u></p> <p>Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans.</p> <p>Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Bürger 30		<p><u>Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans:</u> Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans. Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5</p>
-----------	--	---

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Nr. 87

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; Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans

Diskussion:

- GRM Ludwig erklärt, die SPD-Fraktion sehe für beide Beschlüsse (Feststellungsbeschluss und Satzungsbeschluss) keine Notwendigkeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht. U.a. der Menschenschutz bleibe unberücksichtigt.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d.Donau fasst des Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 8 im Bereich Handwerkerhof Mitterfecking in der Fassung vom 07.07.2020 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5

Nr. 88

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; Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d.Donau fasst den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Handwerkerhof in Mitterfecking in der Fassung vom 07.07.2020 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Anwesend: 18 Ja: 13 Nein: 5

Nr. 89

Verschiedenes

- Die nächste Sitzung des Gemeinderates findet am 28.07.2020 statt, im August wird es keine Sitzung geben.
- Zum Parkplatz Pfarrerwiese ist zwischenzeitlich die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde eingetroffen, sodass die weitere Planung und eine Ausschreibung durch das Büro Wutz erfolgen kann. Bleibt der Rahmen von 300.000 €, ist keine erneute Genehmigung durch den Gemeinderat erforderlich.
- GRM Eichinger spricht die defekte Klimaanlage in der Küche der Sportgaststätte „In der Heide“ an.
Das Problem sei bekannt, werde durch Außenkühlzellen gelöst und in einer der nächsten Sitzungen beschlossen, so der Erste Bürgermeister.
- GRM Ludwig berichtet von die Verkehrssicherheit beeinträchtigenden Sträuchern auf dem Schulweg zwischen Abensberger Straße und Birkenstraße.
Auch dieses Thema sei bekannt, so der Erste Bürgermeister, wegen der Vogelnester derzeit jedoch zweischneidig. Manche Anwohner würden immer erst warten, bis sie von der Gemeinde angeschrieben werden, und erst dann ihre Sträucher zurückschneiden.
- GRM Schwikowski äußert, die SPD-Fraktion wolle einen Antrag für eine Stellplatzverordnung stellen.
Der Erste Bürgermeister erklärt, dies habe schriftlich zu erfolgen, jedoch arbeite die Verwaltung bereits daran. Im Herbst werde es dazu Entwürfe geben.

Zahl der Gemeinderatsmitglieder: 21

Sitzungstag: 07.07.2020

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

Ohne Beschluss: Anwesend: 18

gez.
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Niederschriftführer