



Gemeinde Saal a.d.Donau

Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Haupt-, Werks-, Bau- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum:	Dienstag, 16.01.2024
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Nerb, Christian

Ausschussmitglieder

Czech, Werner
Fahrholz, Martin
Fuchs, Robert
Ludwig, Wolfgang
Puntus, Robert
Rieger, Matthias

Schriftführer

Zeitler, Tobias

Weitere Anwesende:

Petersen, Svea
Schneider, Josef

Abwesende und entschuldigte Personen:

-

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelgarage und Umnutzung eines Teils der bestehenden Garage zu einem Schlafzimmer, Hauptstr. 63, FINr. 961/3, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/116/2023
2. Antrag auf Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau mit vier Dachgauben, Auf dem Gries 11a, FINr. 1535/9, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/113/2023
3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Balkons bei einem bestehenden Wohnhaus, Blumenstr. 5, FINr. 472/5, Gemarkung Mitterfecking
Vorlage: 01/BA/115/2023
4. Aufstellung des Bebauungsplans im Ortsteil Bachl "GE Bachl II" im Bereich der FINr. 146/28 und Teilflächen aus FINrn. 24, 381, Gemarkung Bachl; Fachstellenbeteiligung der Gemeinde Saal a.d.Donau im Zuge der frühzeitigen Beteiligung
Vorlage: 01/BA/114/2023
5. Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Jungviehstalles und eines Freigeheges für Färsen, Moosstr. 13, FINr. 593, Gemarkung Mitterfecking
Vorlage: 01/BA/117/2023
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Dachgaube, Am Igelsberg 29, FINr. 1708/5, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/118/2024
7. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Christian Nerb eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Haupt-, Werks-, Bau- und Umweltausschusses, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Haupt-, Werks-, Bau- und Umweltausschusses fest.

Gegen die Tagesordnung liegen keine Einwendungen vor.

Ansonsten liegen gegen die Niederschrift der letzten Sitzung keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Doppelgarage und Umnutzung eines Teils der bestehenden Garage zu einem Schlafzimmer, Hauptstr. 63, FINr. 961/3, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Innenbereich. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Im Flächennutzungsplan ist für diesen Bereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Nach Art der Nutzung ist das geplante Vorhaben zulässig. Geplant ist, die im südöstlichen Bereich vorhandene Garage teilweise als Schlafzimmer mit einer Größe von ca. 19 m² umzunutzen. Der restliche Bereich der derzeit vorhandenen Garage soll als Fahrradgarage mit einer Größe von ca. 7 m² genutzt werden. Zusätzlich ist die Neuerrichtung einer Garage mit einer Grundfläche von ca. 9 m x 7 m und einer Höhe von ca. 3 m direkt an der Kreisstraße geplant.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

2. Antrag auf Baugenehmigung zum Dachgeschossausbau mit vier Dachgauben, Auf dem Gries 11a, FINr. 1535/9, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Innenbereich. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Die Art der Nutzung ist in dem Wohngebiet zulässig. Geplant ist der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, zur Errichtung einer weiteren Wohneinheit, und die Errichtung von 4 Dachgauben. Eine Dachgaube soll in Form eines Balkons/Loggia errichtet werden. Der Stellplatznachweis ist geführt.

Das Grundstück ist bereits bebaut und grundsätzlich ändert sich durch den Ausbau des Dachgeschosses die Erschließung nicht. Bei dem Grundstück handelt es sich jedoch um ein „Hinterliegergrundstück“, welches keine eigene Zufahrt besitzt. Ein Miteigentum an einer Privatstraßenfläche ist nicht ersichtlich. Auch Angaben dazu, ob für die Erschließung entsprechende Dienstbarkeiten vorliegen, sind den Bauvorlagen nicht zu entnehmen. Für die Sicherung der Erschließung ist ein dinglich gesichertes Geh- Fahrt- und Leitungsrecht erforderlich. Der Hinweis sollte in den Bescheid mit aufgenommen werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Aus Sicht der Gemeinde sollte zumindest ein Hinweis zur Sicherstellung der Erschließung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

3. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Balkons bei einem bestehenden Wohnhaus, Blumenstr. 5, FINr. 472/5, Gemarkung Mitterfecking

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Innenbereich, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Geplant ist die Errichtung eines Balkons an das bestehende Wohnhaus der Saaler Str. 3. Der Balkon selbst ist auf der Flurnummer 472/5, Gemarkung Mitterfecking, geplant, welches mit Nebengebäuden bebaut und vom gleichen Eigentümer genutzt wird. Der Balkon ist mit einer Grundfläche von ca. 4,30 m x 6,80 m und ca. 29 m² geplant. Der Balkon soll direkt angrenzend an das bestehende Nebengebäude errichtet werden.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

4. Aufstellung des Bebauungsplans im Ortsteil Bachl "GE Bachl II" im Bereich der FINr. 146/28 und Teilflächen aus FINrn. 24, 381, Gemarkung Bachl; Fachstellenbeteiligung der Gemeinde Saal a.d.Donau im Zuge der frühzeitigen Beteiligung

Sachverhalt:

Im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung (1. Beteiligung) wurde die Gemeinde Saal a.d.Donau mit Schreiben vom 08.12.2023 an dem Bauleitverfahren beteiligt und um Stellungnahme bis 19.01.2024 gebeten. Es handelt sich hier nicht um das geplante Vorhaben zur Ansiedlung von Amazon !

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich im Westen des Ortsteils Bachl und soll neue Erwerbsmöglichkeiten und neue Arbeitsplätze schaffen. Im Westen wird der Geltungsbereich durch eine PV-Anlage begrenzt. Die südliche Begrenzung erfolgt durch einen vorhandenen, bepflanzten Erdwall als Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden. Im Westen wird das Plangebiet durch eine Wohnbebauung begrenzt. Im Norden grenzt die Ortsstraße (Abensberger Straße) und ein bestehender Gewerbebetrieb (Betrieb für landwirtschaftliche Maschinen) an. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Rohr. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21.703 m² auf der Flurnummer 146/28 und Teilflächen (öffentliche Verkehrsflächen) der Flurnummern 24 und 381, jeweils Gemarkung Bachl. Derzeit wird die Fläche als Ackerland genutzt. Im Flächennutzungsplan ist diese als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung ist daher erforderlich. Künftig soll dort ein mit dem Deckblatt Nr. 21 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Zur Flächennutzungsplanänderung liegt derzeit noch keine Beteiligung vor.

Der Ausgleich wird auf den Fl. Nrn. 29 und 130 in der Gemarkung Bachl und auf der Fl. Nr. 305 in der Gemarkung Rohr erbracht.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Abensberger Straße. Durch die Bundesstraße B 16 sowie die Autobahn A 93 sind die Verkehrsverbindungen nach München und Regensburg gewährleistet.

Dem Vorentwurf liegt ein Bodengutachten bei. Weitere Gutachten, wie z.B. eine schalltechnische Untersuchung, die sich auch mit einer etwaigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens beschäftigt, liegen den Unterlagen derzeit nicht bei.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von der Planung und erhebt keine Einwände.

Einstimmig beschlossen

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

5. Antrag auf Vorbescheid zum Anbau eines Jungviehstalles und eines Freigeheges für Färsen, Moosstr. 13, FINr. 593, Gemarkung Mitterfecking

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Geplant ist der Anbau eines Jungviehstalles und eines Freigeheges für Färsen. Das Bauvorhaben ist nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch dann zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem landwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Der Bauherr führt in seiner formlosen Baubeschreibung aus, dass der bestehende Milchviehstall erweitert werden soll, um die im Bestand befindlichen 19 Anbindestände durch Freilaufplätze zu ersetzen und die Stallanlage insgesamt praktikabler und tierwohlgerechter zu gestalten. Der Tierbestand auf dem landwirtschaftlichen Betrieb bleibt unverändert. Daher sei aus Sicht des Bauherrn auch nicht mit einer Erhöhung von Emissionen zu rechnen. Östlich an das bestehende Gebäude ist eine Erweiterung von ca. 36 m x 12 m für die Errichtung von 2 Abkalbeboxen, 5 Kälberboxen und eines Futtertisches geplant. Darüber hinaus soll ein Färsenaufzuchtbereich südlich am bestehenden Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 17 m x 15 m, mit 32 Liegeplätzen und mit einem Futtertisch entstehen. Die bestehende Bauweise des Freigeheges wird für den Färsenaufzuchtbereich nach Süden verlagert. Die Dachneigung des Anbaus ist mit 25 ° geplant (wie im Bestand); die Wandhöhe beträgt ca. 4,50 m, die Firsthöhe ca. 6,70 m. Zur Prüfung, ob das geplante Vorhaben privilegiert zulässig ist, sollte das Amt für Landwirtschaft als Fachstelle am Verfahren beteiligt werden. Die ausreichende Erschließung ist gesichert, da es sich lediglich um eine Erweiterung handelt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird, vorbehaltlich der Bestätigung der landwirtschaftlichen Privilegierung, erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

6. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Dachgaube, Am Igelsberg 29, FINr. 1708/5, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „Am Igelsberg“. Dieser trifft für die Bebauung des Grundstücks die Vorgabe, dass „Dachgauben unzulässig“ sind. Geplant ist die Errichtung einer Dachgaube mit einer Länge von 3,80 m und einer

Vorderansichtsfläche von ca. 4,75 m², um im bestehenden Wohnhaus im Bad der Dachgeschosswohnung eine bessere Nutzung zu erreichen.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

7. Mitteilungen und Anfragen

Der Erste Bürgermeister informiert:

Für die im Herbst geplante Klausur zur Gemeindeentwicklung werden die Räte um Anmeldung gebeten.

Zum Jahreswechsel wurde der Kauf des Bahnhofsgebäudes vollzogen.

Das Anwesen Regensburger Str. 1, von dem eine Teilfläche für den Bau der Eisenbahnüberführung benötigt wird, wurde ebenso erworben.

Auch die anderen Notarverträge im Zusammenhang mit der Eisenbahnüberführung sind schon alle geschlossen worden, bedürfen zum Teil aber noch der Genehmigung durch den Vorstand der Deutschen Bahn. Die Ausschreibung dieser Baumaßnahme soll noch dieses Jahr erfolgen.

Für das Bistro im Bahnhofsgebäude konnte das Pächterehepaar, das bisher im Ort einen Kiosk geführt hat, als Betreiber gefunden werden.

Für eine an der Ostseite des Gebäudes geplante Terrasse für das Bistro wurden Entwürfe von mehreren Stahlbauern angefordert.

Die nächste Sitzung des Gemeinderats ist für den 06.02.2024 geplant.

Hier soll auch der Pumptrack thematisiert werden. Aktuell rechnet der Bürgermeister mit Kosten von ca. 540.000 EUR, von denen 340.000 EUR durch die Gemeinde getragen werden müssten und weitere ca. 200.000 EUR als Zuschuss über Leader beantragt werden sollen. Der Bürgermeister sieht hier eventuell noch Einsparpotentiale und evtl. auch weitere finanzielle Unterstützung.

Für den dritten Bauabschnitt am Kirchplatz sind die Ausschreibungen beauftragt, für das Kneippbecken ebenso.

Auf dem Gries ist für ein Gewerbegebiet eine mögliche Teilerschließung geplant. Dort finden dafür demnächst Bodenbelastungstests und Versickerungsversuche statt.

Zu einem möglichen Supermarkt in Saal kann voraussichtlich im März Näheres berichtet werden.

Bauausschussmitglied Czech moniert die Reparatur der Straßenbeleuchtung in der Hauptstraße. Hierzu berichtet Bauausschussmitglied Rieger, dass noch eine Abstimmung mit dem Bayernwerk stattfinden muss, evtl. kommt das Signal nicht an.

Bauausschussmitglied Schneider fragt nach der Ortsbeleuchtung in Oberfecking. Am dortigen alten Bushäuschen ist schon seit September eine Straßenlampe außer Betrieb – diese Lampe wurde jedoch längst durch den Bauhof an das Bayernwerk gemeldet.

Der Bürgermeister schildert, dass die Lampen entlang des Radwegs nach Mitterfecking mit einer Ausnahme zwischenzeitlich alle ordnungsgemäß funktionieren.

Zur Kenntnis genommen

gez.
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Schriftführung