



Gemeinde Saal a.d.Donau

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

Sitzungsdatum:	Dienstag, 18.03.2025
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	19:10 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Nerb, Christian

Ausschussmitglieder

Czech, Werner
Fahrholz, Martin
Puntus, Robert
Rieger, Matthias
Wieland, Ramona

Stellvertreter

Schneider, Josef

Mitglieder des Gemeinderates

Fischer, Helmut

Schriftführerin

Arnold, Sabine

Abwesende und entschuldigte Personen:

Ausschussmitglieder

Fuchs, Robert

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Ausschussbeschlüssen
2. Barrierefreier Eingang Rathaus; Einbau von selbstöffnenden Türen
Vorlage: 01/HA/193/2025
3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, FINr. 43,
Gemarkung Oberschambach
Vorlage: 01/BA/196/2025
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage,
Ulmenring 4, FINr. 794, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/189/2025
5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Schuppens an einer bestehenden
Garage, Weißer-Stein-Str. 18, FINr. 1014/24, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/194/2025
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Reithalle, FINr. 36, Gemarkung
Oberschambach
Vorlage: 01/BA/195/2025
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.

Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung liegt während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Gemeinderatsmitglieder aus.

Ansonsten liegen gegen die Niederschrift vom 10.09.2024 keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vollzug von Ausschussbeschlüssen

Über den Vollzug gefasster Beschlüsse informiert Bürgermeister Nerb in der kommenden Gemeinderatssitzung.

Frau Arnold gibt die erteilte isolierte Befreiung zur Errichtung einer Dachgaube in der Hunoldstr. 9 und die im Anzeigeverfahren verfahrensfreie Errichtung von Dachgauben in der Bahnhofstr. 13a bekannt.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 7

2. Barrierefreier Eingang Rathaus; Einbau von selbstöffnenden Türen

Sachverhalt:

Zur Ermöglichung eines barrierefreien Eingangs in das Rathaus und in das Einwohnermeldeamt liegt der Verwaltung ein Angebot vor in Höhe von 14.828,59 € brutto.

Diskussion:

Auf Nachfrage einiger Ausschussmitglieder gibt Bürgermeister Nerb bekannt, dass bezüglich der angebotenen Schalter, die als Eventualpositionen aufgeführt sind, bei einem Termin mit der Firma vor Ort entschieden wird, welche Lösung die sinnvollste ist und diese dann entsprechend umgesetzt wird.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, der Fa. G+I Schließ- und Sicherheitstechnik, 93309 Kelheim, mit einer Bruttoangebotssumme von 14.828,59 € den Auftrag zu erteilen.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

3. Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage, FINr. 43, Gemarkung Oberschambach

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Ortsteil Oberschambach, ein Bebauungsplan existiert in diesem Bereich nicht. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt. In der näheren Umgebung sind Wohnhäuser vorhanden, auch landwirtschaftliche Betriebe sind in der näheren Umgebung vorhanden. Nach Art der Nutzung ist das geplante Wohnhaus grundsätzlich zulässig. Zur Prüfung der Zulässigkeit wird angeregt die Abteilung Immissionsschutz wegen der in der Nähe befindlichen Hofstellen zu beteiligen.

Geplant ist die Errichtung eines Hauses mit 13 m x 11 m, eines Durchgangs mit 10 m Länge und 6 m Breite und einer 6 m breiten Garage, für die die Maßangabe der Länge fehlt. Der Lageplan ist nicht maßstabsgetreu.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Grundstück zwar von drei Seiten bebaut ist, die Bebauung aber zwischen den Wohnhäusern Bachler Straße 15 und 12 mit über 90 m unterbrochen ist. Bei der Wertung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit ist der Bebauungszusammenhang zu prüfen, hier ist maßgebend, ob eine tatsächlich aufeinander folgende, zusammenhängende Bebauung besteht. Darstellungen im Flächennutzungsplan sind unerheblich. Wo im Einzelfall die Grenze des Bebauungszusammenhangs verläuft, ist aufgrund einer Einzelfallprüfung festzustellen. Abgrenzungsschwierigkeiten treten vielfach in Fällen auf, in denen die Aufeinanderfolge von baulichen Anlagen durch größere Flächen unterbrochen ist. In der Regel liegt lediglich eine Baulücke und keine Unterbrechung oder Beendigung des Bebauungszusammenhangs vor, wenn eine noch nicht bebaute Fläche so groß ist, dass sie lediglich eines oder einige wenige der Vorhaben aufnehmen kann, die sich auf den Nachbargrundstücken bereits befinden. Auf die Grundstücksgrenzen kommt es bei der Wertung nicht an.

Großteile des Grundstücks sind dem Außenbereich zuzuordnen. Das Wohnhaus wäre laut den Bauvorlagen stark von der Bachler Straße her eingerückt geplant.

Der geplante Durchgang mit 10 m Länge und die daran anschließende Garage ist komplett im Außenbereich geplant.

Insgesamt bedarf es einer Einzelfallentscheidung des Gemeinderats, die Verwaltung empfiehlt aber, - sollte das Einvernehmen für die Wohnbebauung erteilt werden einen Hinweis an das Landratsamt aufzunehmen, dass das Bauvorhaben zur Schonung des Außenbereichs umgeplant werden sollte.

Es wurde beantragt, dass im Vorbescheidsverfahren von der Nachbarbeteiligung abgesehen werden soll.

Der Wasseranschluss ist laut Hopfenbachtalgruppe möglich. Der Kanalanschluss ist möglich. Das Oberflächenwasser (Dachwasser, Wasser von befestigten Flächen), Grund-, Quell- und Drainagewasser **darf nicht** in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die straßenmäßige Erschließung ist sichergestellt.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Zur Schonung des angrenzenden Außenbereichs sollte das Bauvorhaben umgeplant werden und Wohnhaus und Nebengebäude/Durchgang näher an die Bachler Straße herangerückt werden.

Einstimmig beschlossen

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, Ulmenring 4, FINr. 794, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Bereich des Bebauungsplans „In der Heide IV“. Da Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt werden, ist der Antrag als Baugenehmigung zu behandeln.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

- Bebauungsplan 4.3: FOK Garage – zulässig max. 15 cm höher als Höhenbezugspunkt – geplant: 60 cm höher als Höhenbezugspunkt
- Bebauungsplan 4.4: max. Wandhöhe für Grenzbebauung zulässig max. 3,50 m über Höhenbezugspunkt – geplant 3,725 m über Höhenbezugspunkt
- Bebauungsplan 10.2: Stützmauern aus Naturstein – geplant Stützmauer aus Beton

Für die Materialität der Stützmauern liegt eine Grundsatzentscheidung des Gemeinderats vor. Bezugsfälle wurden bereits zugelassen.

Für die Abweichungen bezüglich der Fußbodenoberkante Garage und der Wandhöhe der Garage liegt ein ähnlich gelagerter Bezugsfall vor (Ulmenring 40). Hier wurde die Fußbodenoberkante Garage mit 0,45 m über Erschließungsstraße geplant und die Höhe des Baukörpers der Garage mit einer Höhe von ca. 4,73m.

Der Bauantrag bedarf einer weiteren Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans, da Punkt 4.5 nicht eingehalten wird. Laut Bebauungsplan sind Garagen in Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Im Bauantrag ist die Garage mit 20 ° Dachneigung, das Wohnhaus mit 25 ° Dachneigung geplant.

Über etwaig notwendige Abweichungen von den Abstandsflächen für die Grenzbebauung Garage entscheidet das Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor.

Diskussion:

Ausschussmitglied Fr. Wieland möchte wissen, ob derartige Befreiungen schon im Baugebiet erteilt wurden.

Frau Arnold antwortet hierzu, dass es Bezugsfälle hinsichtlich der FOK Garage und der Wandhöhe Garage gäbe; der Bezugsfall ist im Sachverhalt erläutert.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

5. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Schuppens an einer bestehenden Garage, Weißer-Stein-Str. 18, FINr. 1014/24, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Geplant ist die Errichtung eines Schuppens als Anbau an das bestehende Garagengebäude mit einer Länge von ca. 6,05 m x ca. 3,65 m und 16,12 m². Der Schuppen soll mit einem Pultdach und 5,6 ° Dachneigung und einer Wandhöhe von 2,63 m bzw. 2,52 m errichtet werden. Das Bauvorhaben fügt sich nach Maß und Art der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung ein. Die Prüfung der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) und die Erteilung einer entsprechenden Gestattung obliegt dem Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde.

Die Nachbarzustimmungen der anliegenden Privateigentümer liegt vor. Auch eine grundsätzliche Zustimmung der Deutschen Bahn AG (DB Immobilien) hat keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben und lediglich Hinweise zum Verfahren abgegeben.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Reithalle, FINr. 36, Gemarkung Oberschambach

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit und Erholung – Reitsport in Oberschambach“. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen wird. Somit ist ein Bauantrag für den Neubau der Reithalle erforderlich. Die Planung entspricht den Vorgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dem Vorhaben- und Erschließungsplan hinsichtlich der Errichtung der Reithalle. Der Bebauungsplan setzt fest, dass maximal 30 Pferde untergebracht werden dürfen.

Zu den Nachbarunterschriften liegen keine Angaben vor.

Beim Stellplatznachweis wird ausgeführt, dass durch den Bau der Reithalle sich die Anzahl der Stellplätze nicht ändert. Im Bebauungsplanverfahren wurden insgesamt 19 Stellplätze eingeplant, die aufgrund der Nutzung des gesamten Bereichs als erforderlich angesehen wurden. Das Landratsamt wird gebeten, die Stellplatzanforderungen zu prüfen und ggfs. die Pläne entsprechend der Bebauungsplanvorgaben ergänzen zu lassen. Der offene, umgrenzte Reitplatz im südlichen Bereich der Flurnummer 37, Gemarkung Oberschambach ist nicht Gegenstand des Verfahrens, jedoch konnte für den bereits bestehenden Reitplatz kein entsprechender Bauantrag zugeordnet werden. Sollte dieser Reitplatz noch nicht genehmigt worden sein, aber bereits in der Vergangenheit umgesetzt, sollte auch dieser im Zuge des jetzt vorgelegten Bauantrags ergänzt werden. Außerdem wurde im Zuge des Bauleitverfahrens ein interner Ausgleich im Bereich der FINr. 37, Gemarkung Oberschambach geplant. Daher wird gebeten die untere Naturschutzbehörde am Verfahren zu beteiligen und ggfs. die Pläne auch hinsichtlich der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ergänzen zu lassen. Im amtlichen Lageplan ist die Reithalle nicht maßstabsgetreu dargestellt.

Diskussion:

Ausschussmitglied Herr Czech möchte wissen, ob es sich um die bereits bestehende Reithalle handelt.

Frau Arnold erläutert, dass Gegenstand des Bauantrags die als Schwarzbau umgesetzte Halle ist. Hierfür wurde zwar bereits der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt, die Baugenehmigung steht aber noch aus.

Ausschussmitglied Herr Schneider fragt bezüglich des Antragstellers nach, der nicht mit dem Antragsteller des vorhabenbezogenen Bebauungsplans identisch ist.

Frau Arnold erläutert, dass die Baugenehmigung unbeschadet privater Rechte Dritter erteilt wird; anders als beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei dem der Zugriff auf die Flächen, also das Eigentum - Voraussetzung für die Trägereigenschaften ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, die im Sachverhalt dargelegten Anregungen zu prüfen und ggfs. die Pläne entsprechend ergänzen zu lassen. Sofern im Zuge von Antragsergänzungen eine erneute Beteiligung der Gemeinde durch das Landratsamt vorgenommen wird, wird der Bürgermeister ermächtigt, auf dem Verwaltungsweg das

Einvernehmen zu erteilen, sofern keine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich wird.

Einstimmig beschlossen
Ja 7 Nein 0 Anwesend 7

7. Mitteilungen und Anfragen

Ausschussmitglied Herr Fahrholz teilt mit, dass er bereits mehrfach von älteren Bürgern angesprochen wurde, ob es möglich ist, bei der Brücke zum Behelfsweg eine der beiden Rinnen, die für Fahrräder angebracht wurden, zu entfernen. So könnten sich diese besser am Geländer einhalten.

Herr Bürgermeister Nerb sagt zu, diesen Wunsch an die zuständigen Firmen weiterzugeben.

Ausschussmitglied Herr Schneider fragt bezüglich der Kostentragung des neu verlängerten Behelfswegs, der zur Ringstraße hinführt, nach.

Herr Bürgermeister Nerb antwortet, dass die Kosten für den Weg durch die Gemeinde getragen wurden. Ebenso die Kosten für die Erstellung der Beleuchtung und für die Nutzung der Flächen. Die Bahn hätte diesen Weg nicht bauen können, da ansonsten das Planfeststellungsverfahren erneut aufgerollt hätte werden müssen. Der Bürgermeister gibt die ungefähren Kosten für die Erstellung des Weges mit einer Summe von ca. 19.000 € bekannt.

Ausschussmitglied Frau Wieland fragt wegen der Müllsituation beim Gebäude am Kirchplatz nach und ob hier ein Müllhaus geplant ist.

Herr Bürgermeister Nerb antwortet, dass dies bereits geplant ist, jedoch noch die Platzgestaltung abgewartet wurde.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 7

gez.
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

gez.
Sabine Arnold
Schriftführung