



Gemeinde Saal a.d.Donau

Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Dienstag, 03.03.2026
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	21:00 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Nerb, Christian

Mitglieder des Gemeinderates

Czech, Werner
Dietz, Walter
Eichinger, Doris
Eichstetter, Karl
Fahnholz, Martin
Fischer, Helmut
Fuchs, Robert
Ludwig, Wolfgang
Marxreiter, Josef
Petersen, Svea
Plank, Karin
Puntus, Robert
Rieger, Matthias
Rummel, Josef
Schlachtmeier, Johannes
Schmid, Bernd
Überrigler, Burghardt
Wieland, Ramona

Ortssprecher

Raith, Christian

Schriftführer

Zeitler, Tobias

Verwaltung

Arnold, Sabine
Fahrnholz, Gertraud

Gäste

Büchl, Michael
Martin, Anke

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Kasper, Mario
Schneider, Josef

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Bekanntgaben und Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alter Kindergarten", Hauptstr. 45, FINr. 948/1, Gmkg. Saal a.d.Donau; Prüfung der Stellungnahmen der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB), Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Abwägung
Vorlage: 01/BA/250/2026
3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alter Kindergarten", Hauptstr. 45, FINr. 948/1, Gmkg. Saal a.d.Donau; Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Vorlage: 01/BA/250/2026/1
4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 2 ambulanten Wohngruppen, EOF-Wohnungen, einem Quartierszentrum und Stellplätzen, Hauptstr. 57, FINr. 957/8, 960/1, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/251/2026
5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Nebengebäude, Regensburger Str. 9, FINr. 1529/9, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/246/2026
6. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Logistiklagers um einen Lagerhallenanbau, Industriestr. 2, FINr. 1025, 1026, 1027, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/247/2026
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Wohnhausneubau, Teuertinger Str. 21, FINr. 897, Gemarkung Reißing
Vorlage: 01/BA/248/2026
8. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus und eines Schuppens bei einem best. Wohnhaus, Weißer-Stein-Str. 18, FINr. 1014/24, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/249/2026
9. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Hochfeldstr. 22, FINr. 75/17, Gemarkung Mitterfecking
Vorlage: 01/BA/239/2025/1
10. Umsetzung der Ausgleichsfläche Baugebiet Heide 4 Flurnummer 223 und Einbeziehung der Fläche/Flurnummer 222 in das Ökokonto - Auftragsvergabe
Vorlage: 01/tBa/052/2026
11. Bilanz der gemeindlichen Trinkwasserversorgung 2024
Vorlage: 01/HA/276/2026
12. Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Christian Nerb eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Gemeinderates 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 03.02.2026 keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Bekanntgaben und Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen

Folgende Sitzungen sind geplant:

12.03.2026 Finanzausschuss (nichtöffentlich)
25.03.2026 Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau
26.03.2026 Schulverband Mittelschule Saal a.d.Donau
14.04.2026 Gemeinderat

GRM Rummel trifft ein.
GRM Ludwig trifft ein.

Bürgermeister Nerb informiert, dass in der nächsten Sitzung die Entwurfsplanung zum Bauvorhaben Neubau Wasserleitung in der Regensburger Straße zwischen „Im Grund“ und „Anschluss B16“ vorgestellt werden soll. Die Ausbaulänge beträgt 612 m mit 46 Hausanschlüssen mit Planung einer DN 125 PE-Leitung für ausreichend Durchflussmenge. Auch ein Leerrohr für eine Glasfaserleitung (FTTH) kann im gleichen Graben im Zuge der Grabenverfüllung mitverlegt werden.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 18

2. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alter Kindergarten", Hauptstr. 45, FINr. 948/1, Gmkg. Saal a.d.Donau; Prüfung der Stellungnahmen der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB), Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Abwägung

Sachverhalt:

Mit Anschreiben vom 05.02.2025 wurde die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB der Behörden und der Träger öffentlicher Belange mit Frist vom 07.02.2025 bis 14.03.2025 durchgeführt. Parallel dazu wurde die Öffentlichkeitsbeteiligung am 07.02.2025 bekannt gemacht und der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben bis einschließlich 14.03.2025 Stellungnahmen mit Anregungen/Einwänden zum Verfahren abzugeben. Der unterschriebene Durchführungsvertrag liegt vor. Die Trägereigenschaften sind erfüllt.

Nachstehend erfolgt die Behandlung der Anregungen aus fristgemäß vorgebrachten
Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und der Öffentlichen
Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und deren Abwägung:

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

- | | | | |
|----|--|----|---|
| 1 | Gemeinde Hausen | 14 | Bayernwerk Netz GmbH |
| 2 | Gemeinde Teugn | 15 | DB Net AG |
| 3 | Markt Bad Abbach | 16 | DT Netzproduktion GmbH |
| 4 | Markt Rohr | 17 | Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz |
| 5 | Stadt Abensberg | 18 | IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim |
| 6 | Stadt Kelheim | 19 | Immobilien Freistaat Bayern |
| 7 | Landratsamt Kelheim | 20 | Pledoc |
| 8 | Abwasserzweckverband Kelheim | 21 | Regierung von Niederbayern, Höhere
Landesplanung |
| 9 | Amt für Digitalisierung, Breitband und
Vermessung | 22 | Regierung von Oberbayern, Bergamt
Südbayern |
| 10 | Amt für Ernährung, Landwirtschaft und
Forsten | 23 | Regionaler Planungsverband |
| 11 | Amt für ländliche Entwicklung | 24 | Staatliches Bauamt Bereich Straßenbau |
| 12 | Autobahndirektion Südbayern | 25 | Wasserwirtschaftsamt Landshut |
| 13 | Bayerisches Landesamt für
Denkmalpflege | 26 | Zweckverband zur Wasserversorgung der
Hopfenbachtal-Gruppe |
-

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

1	Gemeinde Hausen	14	Bayernwerk Netz GmbH
5	Stadt Abensberg	15	DB Net AG
6	Stadt Kelheim	16	DT Netzproduktion GmbH
9	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	19	Immobilien Freistaat Bayern
11	Amt für ländliche Entwicklung	20	Pledoc
12	Autobahndirektion Südbayern	23	Regionaler Planungsverband
13	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	26	Zweckverband zur Wasserversorgung der Hopfenbachtal-Gruppe

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

		Reg. Beteiligung	
Nr.	Fachstelle	Datum	
2	Gemeinde Teugn	14.03.2025	
3	Markt Bad Abbach	11.03.2025	
4	Markt Rohr	05.02.2025	
7a	LRA Kelheim - Kreisbrandrat	04.03.2025	
7b	LRA Kelheim - Bauplanungsrecht	04.03.2025	
7c	LRA Kelheim – Straßenverkehrsrecht	04.03.2025	
7i	LRA Kelheim – Belange des Städtebaus	04.03.2025	
8	Abwasserzweckverband Kelheim	18.02.2025	
10	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	07.03.2025	
18	IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim	05.03.2025	
22	Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern	12.03.2025	
24	Staatliches Bauamt Bereich Straßenbau	11.02.2025	
25	Wasserwirtschaftsamt Landshut	28.02.2025	

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

		Reg. Beteiligung	
Nr.	Fachstelle	Datum	
7d	LRA Kelheim – Belange der Kreisstraßenverwaltung	04.03.2025	
7e	LRA Kelheim – Belange des Bodenschutzes	04.03.2025	
7f	LRA Kelheim – Belange des kommunalen Abfallrechts	04.03.2025	
7g	LRA Kelheim – Belange des Naturschutzes	04.03.2025	
7h	LRA Kelheim – Belange der Gesundheitsabteilung	04.03.2025	
7j	LRA Kelheim – Belange des Immissionsschutzes	14.03.2025	
17	Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz	26.02.2025	
21	Regierung von Niederbayern, Höhere Landesplanung	18.02.2025	

Folgende Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben:

		Reg. Beteiligung	
Nr.	Stellungnahme durch	Datum	
B1	n.n.	11.03.2025	

**Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung
eingegangenen Stellungnahmen:**

7d LRA – Belange der Kreisstraßenverwaltung 04.03.2025	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
... „Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes bestehen seitens der Kreisstraßenverwaltung unter Einhaltung der untenstehenden Bestimmungen keine Einwände. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die bestehende Anbindung mit der Flur-Nr. 948/2, welche im Abschnitt 160 bei Station 0,170 verkehrssicher in die Kreisstraße 19 einmündet. Die erforderlichen Sichtfelder sind ganzjährig durch die Gemeinde Saal a.d. Donau freizuhalten.	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> ➤ Es erfolgt <u>keine Änderung</u> zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

7e LRA – Belange des Bodenschutzes 04.03.2025	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
... „Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt. Die Feststellung bestätigt nicht, dass die Fläche frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die jahrzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden. Abbruchmaterial ist der ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung/Beseitigung) zuzuführen. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind einzuhalten. Ziel sollte die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche sein. Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden.“	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> ➤ <u>Es erfolgt keine</u> Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

7f LRA – Belange des kommunalen Abfallrechts 04.03.2025	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
... „Das Bebauungsgebiet ist durch im Landkreis Kelheim eingesetzte Müllfahrzeuge nicht anfahrbar. Sämtliche Müllgefäße des Bebauungsgebietes sind an der Hauptstraße zur Abholung/Leerung bereitzustellen.“	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> ➤ Es erfolgt <u>keine Änderung</u> zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

7g LRA – Belange des Naturschutzes 04.03.2025	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
... „Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Folgende Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten und im Plan und in der Begründung hinzuzufügen: 1. Während der Bauzeit ist der zur Baumaßnahme angrenzende Gehölzbestand durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigung zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, RAS-LP4, DIN 18920 2. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß §44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen jegliche Gehölzarbeiten generell nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01.Oktober bis 28. Februar, durchgeführt werden (gem. §39 Abs. 5 BNatSchG). 3. Sträucher sind mit der Mindestpflanzqualität 2xv, 60 cm – 100 cm zu pflanzen.“	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> ➤ <u>Es erfolgt keine</u> Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

7h LRA – Belange der Gesundheitsabteilung 04.03.2025	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
... „Aus der Sicht der Gesundheitsabteilung bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben. Trinkwasserversorgung: Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser wird durch die Gemeinde Saal a.d. Donau sichergestellt.“	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> ➤ <u>Es erfolgt keine</u> Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

7j LRA - Immissionsschutz 14.03.2025	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
... „Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde eine redaktionelle überarbeitete schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros GEO.VER.S.UM vorgelegt (vgl. Datei „Saal adD SU BPLan Alter Kindergarten 250213.pdf“ in der Anlage). Hierin wurde geprüft, ob das geplante Vorhaben schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Gewerbelärm ausgesetzt ist. Weiterhin wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhaben auf die Nachbarnutzung untersucht. Das Gutachten, welches von der Fachstelle für plausibel befinden wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass unverträgliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ebenso wenig vorliegen wie auf die benachbarten maßgeblichen Immissionsorte. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen demzufolge keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.“	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> ➤ Es erfolgt <u>keine Änderung</u> zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

**17 Handwerkskammer Niederbayern Oberpfalz,
26.02.2025**

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Dem Planungsanlass können wir grundsätzlich folgen und begrüßen generell kommunale Aktivitäten, die dazu beitragen, die Leben- und Wohnverhältnisse, auch die Arbeitsverhältnisse vor Ort, nachhaltig zu erhalten bzw. auch zu verbessern. Wir möchten in diesem Zusammenhang jedoch auch darauf hinweisen, wie die Planunterlagen bereits aufgreifen und darauf eingehen, dass sich auch nach unserem Kenntnisstand im Umfeld des Plangebietes bereits gewerbliche Nutzungen befinden. Es wird vorausgesetzt, dass notwendige Standortbelange ggf. betroffener Gewerbe-/Handwerksbetriebe auch nach Aufstellung des neuen Bebauungsplanes in einem notwendigen Umfang berücksichtigt bleiben. Um bestehende Gewerbe-/Handwerksbetriebe sowie bereits genehmigte bzw. generell zulässige Nutzungen an baurechtlich zulässigen Standorten nicht einzuschränken, begrüßen wir generell eine schalltechnische Überprüfung. Bei der Überprüfung des Lärmschutzes ist es aus unserer Sicht grundsätzlich von Bedeutung, dass die Bestandssituation bzw. Lärmvorbelastung ausreichend und vollständig Berücksichtigung findet. Laut vorliegenden Planunterlagen kommt die schalltechnische Untersuchung u.a. zu der Erkenntnis, dass die Orientierungswerte und die immissionsrichtwerte an maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können und keine unverträglichen Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet vorliegen würde (Begründung S. 17). Eine abschließende Bewertung bezüglich der hier gewählten Vorgehensweise ist uns diesbezüglich nicht möglich. Wir regen hierzu eine Bewertung entsprechender Fachstellen (Immissionsschutz Landratsamt) an. Außerdem sollte betroffenen Betrieben, wenn nötig, ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten am bestehenden Standort auch für die Zukunft eingeräumt werden. Kann dies nicht sichergestellt werden, sollten, ebenfalls bereits auf Ebene des neuen Bebauungsplanes, entsprechende Maßnahmen ergriffen oder entsprechende Abstimmungen mit betroffenen Betriebsinhabern getroffen werden. Eine Zustimmung zum Verfahren setzt auch voraus, dass keine bekannten betrieblichen Belange und/oder Einwendungen dem Verfahren entgegenstehen. Weitere Informationen zu den Planungen liegen uns aktuell nicht vor. Wir bitten Sie, uns im weiteren	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Landratsamt wurde als entsprechende Fachstelle am Verfahren beteiligt. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Beschluss zum Bebauungsplan: ➤ Es erfolgt <u>keine Änderung</u> zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Verfahren zu beteiligen und nach §3 Abs. 2 BauGb über das Ergebnis zu informieren.“	
---	--

21 Regierung von Niederbayern, 18.02.2025	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
... „Der Gemeinderat Saal a.d. Donau hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans „Alter Kindergarten“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Derzeit ist die Fläche mit dem alten Kindergarten der Gemeinde bebaut. Dieser soll abgerissen und künftig entsprechend den Plänen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bebaut werden. Das Vorhaben stellt eine Nachverdichtung im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung dar und entspricht den Erfordernissen der Raum- und Landesplanung. Hinweis: Wir bitten darum, uns nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier (direkt oder über das Landratsamt) als auch in digitaler Form (z.B. als pdf, tiff, jpeg oder auch Vektordaten) mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums (Datum der Bekanntmachung) zukommen zu lassen. Für die Übermittlung der digitalen Daten verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse bauleitplanung@reg-nb.bayern.de oder eine andere digitale Form (z.B. Download-Link zu einem eigenen Netzspeicherort). Wird das Verfahren eingestellt, so bitten wir ebenfalls um entsprechende Mitteilung.	Anmerkung: Die Zustimmung sowie die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. <u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> ➤ Es erfolgt <u>keine Änderung</u> zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

**Behandlung der im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung
eingegangenen Stellungnahmen:**

B1 n.n. 11.03.2025	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
... „Als direkte Anwohnerin an den „Alten Kindergarten“ möchte ich Stellung nehmen zum Punkt 7 des „BBP alter Kindergarten Saal Wohnweg Entwurf“ bzw. zu Punkt 4.7 des „BBP Alter Kindergarten Saal WohnWeg Begründung Entwurf“. Der Punkt „Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen“ wie in den beiden oben genannten Dokumenten erläutert, entspricht nicht den Vereinbarungen, die ich als Anwohnerin mit der Clever Wohnen Quartiersentwicklung GmbH mündlich vereinbart habe. Anmerkung 1: Laut den Dokumenten soll „[z]ur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen die Höhe und Gestaltung der Zäune begrenzt [werden]“. Eine Begrenzung der Höhe auf 1,20 m finde ich nicht richtig. Ich möchte, wie vereinbart, einen höheren Zaun. Eine Begrenzung in Höhe eines Sichtdreiecks auf nur 80 cm widerstrebt mir zudem sehr. Anmerkung 2: Laut den Dokumenten „[sind] Zaunsockel zur Verbesserung der Durchlässigkeit und damit der Verringerung des Eingriffs ausgeschlossen“. Auch hier bin ich dagegen. Ich möchte, wie vereinbart, einen Zaunsockel entlang der ganzen Grenze, auf die ein Zaun aufgesetzt werden kann. Anmerkung 3: Laut den Dokumenten „[sind] Mauern zur Einfriedung [...] ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente nicht zulässig“. Mir wurde gesagt und zugesichert, dass diese in Absprache mit Clever Wohnen jederzeit möglich sind, man müsse sich in einem persönlichen Gespräch mit allen Beteiligten zusammensetzen und eine Lösung finden. Zusammenfassung: Ich wünsche mir ein zeitnahes, persönliches Gespräch mit den Vertretern von Clever Wohnen um final eine gemeinsame Lösung zu finden. Ich finde es nicht richtig, dass in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht der bereits im Sommer	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die aktuelle Festsetzung im Bebauungsplan lautet: „Die maximale Höhe der Zäune ist auf 1,20 m Höhe begrenzt. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken darf die Höhe jedoch generell maximal 80 cm betragen. Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichten Zaunelementen nicht zulässig. Bestehende Zäune dürfen entsprechend dem Bestand verlängert oder ersetzt werden.“ Diese Festsetzung schränkt die Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers bei der Errichtung von Einfriedungen ein, NICHT jedoch die der umliegenden Nachbarn, da die Festsetzung auf den Geltungsbereich begrenzt ist. Für die anliegenden Grundstücke ist ausschließlich die Regelung der BayBO einschlägig. Der Stellungnahme folgend, kann die bisherige Festsetzung zur Zaungestaltung aus dem Bebauungsplan entfallen und die Gestaltung der Einfriedung damit auch für den Vorhabenträger entsprechend der BayBO ermöglicht werden. Da durch die bereits vorhandenen Einfriedungen jedoch auch bei Beibehaltung der Festsetzung ein sehr breites Spektrum an Möglichkeiten besteht (inkl. Sockel, geschlossenem Mauerwerk, größerer Zaunhöhe) erfolgt durch diese Änderung an der Bauleitplanung keine erstmalige oder stärkere Berührung von Belangen. Eine erneute Auslegung bzw. Beteiligung der Fachstellen ist damit nicht erforderlich.

vereinbarten Inhalte bezüglich Zaun aufgegriffen wird. Die Unternehmer halten sich nicht an Vereinbarungen. In der Anlage finden Sie eine Email, die ich bereits im Januar an Herrn Markus Köglmeier geschickt habe. Diese fasst die „Ereignisse“ rund um das Thema Zaun zusammen. Seitdem habe ich keinerlei Rückmeldung von ihm persönlich noch von seinem Büro erhalten. Ich erwarte, dass der Zaun in Absprache mit Clever Wohnen so gebaut werden kann, dass es für uns als Nachbarn zufriedenstellend ist. Bedeutet konkret: Höher, Zaunsockel, keine Vorgaben hinsichtlich Art des Zaunes. Aussagen in den Dokumenten wie „zur Wahrung nachbarschaftlicher Interessen“ sollten überdacht werden, wenn sie gar nicht gewahrt werden. Ich bin gerne bereit, das Thema „Zaun“, welche mittlerweile zu einem sehr großen Ärgernis geworden ist, vor dem Gemeinderat zu referieren und meine Sicht der Dinge zu erläutern. Für Rückfragen stehe ich telefonisch unter [Telefonnummer] oder unter [email-Adresse] jederzeit zur Verfügung.	Die maximale Höhe von Anlagen in den Sichtdreiecken entspricht den Anforderungen aus der Sicherheit des Straßenverkehrs und wird durch diese Änderung nicht betroffen. <u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u> Es erfolgt folgende Änderung/Ergänzung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes - <u>Entfall der Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen</u> Einstimmig beschlossen Ja 18 Nein 0 Anwesend 18
---	---

Diskussion:

GRM Eichinger bringt vor, dass sie nichts gegen das bestehende Gebäude und die Nutzung hat, dies ursprünglich jedoch unter anderen Prämissen geplant war. Die nachträgliche Änderung und Vorgehensweise kritisiert sie.

Zweiter Bürgermeister Rieger erklärt, dass er als Anwohner keinerlei Probleme mit den Bewohnern hat.

GRM Eichinger entgegnet, ihre Kritik habe nichts mit den Bewohnern zu tun, lediglich die Vorgehensweise habe sie gestört.

Auch GRM Fahrholz ist dieser Meinung. Er möchte wissen, warum die bereits am 04.02.2025 vorgestellte Planung erst jetzt weitergeführt wird.

Bürgermeister Nerb antwortet, dass seitens des Landratsamtes signalisiert worden war, dass dem Bau zugestimmt werde, wenn durch die Gemeinde das Bauleitverfahren durchgeführt wird. Nun sei das Procedere abgeschlossen.

Mehrere Beschlüsse

Anwesend 18

- 3. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Alter Kindergarten", Hauptstr. 45, FlNr. 948/1, Gmkg. Saal a.d.Donau; Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Alter Kindergarten“ in der Fassung vom 03.03.2026 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Einstimmig beschlossen
Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

Frau Martin verlässt den Sitzungssaal.

4. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit 2 ambulanten Wohngruppen, EOF-Wohnungen, einem Quartierszentrum und Stellplätzen, Hauptstr. 57, FlNr. 957/8, 960/1, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB); ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Der weitere umgebende Bereich ist als Mischgebiet ausgewiesen. Nach Art der Nutzung ist das Bauvorhaben zulässig.

Der Gemeinderat hat am 07.12.2021 das Einvernehmen zu der Planung einer Wohnanlage im R-Standard mit 1-Zimmerappartements im EG und Familienwohnungen in den oberen Geschossen mit überdeckten Stellplätzen erteilt.

Gegenüber der ursprünglichen Planung gibt es Änderungen in der Bebauung und Nutzung des Gebäudes.

Im EG und 1. OG sollen künftig zwei ambulante Wohngruppen untergebracht werden, außerdem ein Quartierszentrum im EG. Im 2. OG soll eine besondere Wohnform mit 12 öffentlich geförderten Behindertenappartements entstehen.

Die Projektierer stellen die Änderungsplanung/Neuplanung dem Gemeinderat im Detail vor und stehen für Rückfragen zur Verfügung.

Diskussion:

Herr Büchl, B+Z Gruppe, gibt einen Überblick zur Historie. Bereits im Jahr 2018 wurde das Grundstück erworben, jedoch konnte damals kein Baurecht hergestellt werden. Als sich im Jahr 2022 die Bayerische Bauordnung änderte, wurden die Pläne zwar genehmigt, konnten aber aufgrund der stark gestiegenen Baukosten nicht umgesetzt werden. Deshalb erfolgte eine förderfähige Umplanung: Im Erdgeschoss sowie im 1. Stock sollen ambulante Wohngruppen mit je zwölf Zimmern entstehen und im 2. Stock EOF-Wohnungen im R-Standard für Menschen mit Behinderung. Der Baukörper bleibt dabei relativ unverändert, das Quartierzentrum stellt ein Bindeglied zur Öffentlichkeit dar und soll den Bewohnern ermöglichen, am sozialen Leben teilzunehmen. Außerdem sind 13 Stellplätze vorgesehen.

GRM Schlachtmeier betritt den Sitzungssaal.

Bürgermeister Nerb befürwortet die geplanten Änderungen und stellt fest, dass durch das Vorhaben günstiger Wohnraum geschaffen wird. In den Beschluss mit aufgenommen werden soll, dass in Hinblick auf bereits getroffene mündliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger das Geh- und Fahrrecht sowie die Nutzung der drei Garagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu regeln ist.

Frau Arnold informiert, dass die Art der Nutzung zulässig ist und die Kubatur sich kaum verändert habe. Die Nutzung ist anders zu werten als bei reinem Wohnen mit Handicap. Wichtig sei, dass ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde im nördlichen Grundstücksbereich zwischen dem Bauhofgebäude und dem geplanten Neubau eingetragen wird. Dies ist jedoch unabhängig des vorliegenden Bauantrags zu regeln.

Herr Büchl erklärt auf Nachfrage von GRM Plank, dass es sich bei einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft um eine gemeinschaftliche Wohnform für pflegebedürftige Menschen mit den Pflegegraden 1 – 5 handelt, die trotz Unterstützungsbedarf ein selbstbestimmtes Leben außerhalb von Heimen führen möchten. Bis zu 12 Personen können aufgenommen werden, die in privaten Zimmern leben, sich aber Küche/Wohnbereich teilen und externe ambulante Pflegedienste nutzen.

GRM Eichinger gefällt das Konzept insgesamt, findet aber den Aufzug zu klein. In Hinblick auf Liegendtransporte wären Bettenaufzüge besser.

Im weiteren Verlauf der Diskussion werden die Unterschiede von barrierefreiem Wohnen (Mindeststandard) und R-Standard (uneingeschränkt rollstuhlnutzbar) angesprochen.

GRM Wieland kritisiert die ihrer Meinung nach wuchtige Fassade, v.a. die südliche Ansicht sei planerisch nicht ansprechend umgesetzt. Auch fehlt ihr, ebenso wie GRM Ludwig, eine ansprechende Begrünung bzw. Freiflächen.

Herr Büchl informiert daraufhin über den Demenzgarten und die große Terrasse sowie die ansprechende Wegeverbindung zum Seniorenheim. Gegebenenfalls könnten zwei Stellplätze entfernt werden zur Schaffung von Grünflächen.

GRM Puntus betont, dass das Gebäude für Saal eine Bereicherung darstellen wird. Bürgermeister Nerb ergänzt, dass der Grundgedanke der damals dort wohnhaften Klosterschwestern, nämlich Hilfe zu leisten, nun wieder erfüllt wird.

GRM Fuchs verlässt den Sitzungssaal.

GRM Petersen führt auf, dass es evtl. auch Nachfrage für Doppelzimmer geben würde. Weiter möchte sie wissen, ob es zu einer Umnutzung kommen könnte, falls es am Personal oder an entsprechenden Mietern fehlen würde. Zwar finde sie das Projekt gut, habe jedoch Bedenken, ob es wieder zu einer Umnutzung wie beim damaligen Seniorenheimanbau kommen könnte. Herr Büchl verneint dies und erklärt, dass es sich damals nur um eine kurze Phase gehandelt hatte, bis genügend Personal aufgebaut worden war.

Auf Nachfrage von GRM Fahrholz zum geplanten Zeitfenster erklärt Herr Büchl, dass im Herbst nach erfolgter Förderzusage eine zügige Umsetzung erfolgen soll.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 16 Nein 2 Anwesend 18

In Hinblick auf bereits getroffene mündliche Vereinbarungen sind mit dem Vorhabenträger das Geh- und Fahrtrecht sowie die Nutzung der drei Garagen durch Eintragung einer Dienstbarkeit zu regeln.

In dieser Vereinbarung sollte auch aufgenommen werden, dass die Ausgestaltung des Weges mit der Gemeinde abzustimmen ist.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 16 Nein 2 Anwesend 18

5. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und Nebengebäude, Regensburger Str. 9, FlNr. 1529/9, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB); ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Mischgebiet dargestellt. Nach Art der Nutzung ist das geplante Wohnhaus zulässig.

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten sowie eines Nebengebäudes, 12 Stellplätzen und eines Kinderspielplatzes. Zusätzlich zu dem bereits abgebrochenen Wohnhaus auf der Flurnummer 1529/9 soll das Wohnhaus auf Flurnummer 1529/1 abgerissen werden. Das Flurstück 1529/9 soll vergrößert werden. In den Bauunterlagen ist die neue, geplante Grundstücksgrenze ersichtlich. Das künftige Baugrundstück soll ca. 854,25 m² groß sein.

Das Wohnhaus ist mit EG, OG und DG geplant. Das Hauptgebäude soll ein Satteldach mit einer Dachneigung von 36 ° erhalten. Das Nebengebäude ist mit einem Pultdach mit 6 ° Dachneigung geplant. Die Grundfläche des Wohnhauses beträgt ca. 16 m x 11 m. Die Firsthöhe beträgt ca. 11 m, die Wandhöhen sind mit ca. 7 m geplant.

Das Bauvorhaben fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

Den Bauvorlagen liegt ein Antrag auf Abweichung von den Abstandsflächen hinsichtlich der Planung des Neben- und Hauptgebäudes bei, über dessen Zulassung entscheidet das Landratsamt Kelheim als Bauaufsichtsbehörde.

Die Zufahrt soll über die Flurnummer 1529/1, Gemarkung Saal a.d.Donau erfolgen. Daher ist für die gesicherte Erschließung eine entsprechende Dienstbarkeit erforderlich. Diese wird laut Erläuterungsbericht zum Bauantrag notariell geregelt.

Die Wasserversorgung ist möglich. Auf den Grundstücken sind momentan 2 Wasseranschlüsse vorhanden. Daher sind die Details zum Anschluss und zur Regelung des ggfs. erforderlichen Rückbaus und der Kostentragung mit dem Wasserversorger, der Gemeinde Saal a.d.Donau rechtzeitig vor Baubeginn zu regeln.

Der Abwasserzweckverband wurde am 13.02.2026 zur Stellungnahme bezüglich der Abwasserbeseitigung aufgefordert.

Die Nachbarunterschriften werden laut Erläuterungsbericht zum Bauantrag noch eingeholt.

Die Stellplatzsatzung und Kinderspielplatzsatzung sind erfüllt.

Diskussion:

GRM Rummel erkundigt sich nach den Nachbarunterschriften und berichtet von Beschwerden in der Nachbarschaft, dass sich das Gebäude nicht gut einfüge.

Frau Arnold informiert, dass die Prüfung der nachbarlichen Belange im Landratsamt erfolgt und für das gemeindliche Einvernehmen nicht relevant ist.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Landratsamt wird gebeten folgenden Hinweis mit in die Baugenehmigung aufzunehmen:

Die Details zur Wasserversorgung sind mit der Gemeinde Saal a.d.Donau abzustimmen.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 14 Nein 4 Anwesend 18

6. Antrag auf Baugenehmigung zur Erweiterung des bestehenden Logistiklagers um einen Lagerhallenanbau, Industriestr. 2, FINr. 1025, 1026, 1027, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Pechäcker“ (Inkrafttreten 25.06.1991) bzw. Pechäcker Deckblatt Nr. 1 (Inkrafttreten 01.10.1996). Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ein.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

1. Überschreitung der Baugrenzen

Der geplante Lagerhallenanbau liegt vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

2. Dachform Pultdach

In Industriegebieten sind gemäß Bebauungsplan nur Satteldächer, Flachdächer und Sheddächer zulässig. Die Dachform der geplanten Halle wird als Pultdach ausgeführt.

3. Abweichende Dachneigung

Die festgesetzte Mindestdachneigung liegt bei 8°. Die Dachneigung des Lagerhallenbaus liegt bei ca. 2,5° und unterschreitet damit die vorgeschriebene Dachneigung.

4. Abweichende Dachfarbe

In Industriegebieten sind gemäß Bebauungsplan nur Rot- oder Brauntöne als Dachfarbe zulässig. Unzulässig sind spiegelnde Materialien oder grelle Farben. Die Dachfarben des geplanten Anbaus werden in grau ausgeführt.

5. Abweichende Fassadengestaltung

In Industriegebieten sind gemäß Bebauungsplan nur Putzflächen, Betonverkleidungen, Holzverkleidungen und plattierte Stahl- oder Alubleche zulässig. Unzulässig sind spiegelnde Materialien oder grelle Farben. Die Fassadengestaltung des geplanten Anbaus erfolgt durch ein graues Trapezblech.

6. Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe

Im Industriegebiet GI 9 ist gemäß Bebauungsplan eine zulässige Gesamthöhe von 9,0m ab der Geländeoberkante festgesetzt.

Die geplante Halle überschreitet diese Höhe geringfügig um 0,24 m und erreicht eine Gesamthöhe von 9,24 m ab der niedrigsten Geländeoberkante.

7. Überschreitung der zulässigen Baumassenzahl

Im Industriegebiet GI 9 ist gemäß Bebauungsplan eine maximale Baumassenzahl von 5,0 festgesetzt. Die geplante Halle in Verbindung mit dem bestehenden Logistikzentrum überschreitet diese Baumassenzahl um 0,94 und liegt dementsprechend bei 5,94.

Folgende Begründung zu Punkt 1 – 7 liegt den Bauvorlagen bei:

...„Das bestehende Gebäude ist auf den Baugrundstücken nur noch sehr eingeschränkt erweiterbar. Zur Sicherstellung eines zukunftsfähigen Betriebs benötigt der Bauherr zusätzliche Lager- und Logistikflächen, um den steigenden Anforderungen an den Betriebsablauf gerecht zu werden.

Der geplante Lagerhallenanbau wurde in seiner Lage, Größe, Höhenentwicklung und Gestaltung so konzipiert, dass eine funktionale Anbindung an das Bestandsgebäude möglich ist und gleichzeitig der Eingriff in die Festsetzungen des Bebauungsplans auf das erforderliche Mindestmaß beschränkt bleibt.

Die Dachform, Dachneigung, Dachfarbe sowie Fassadengestaltung des Anbaus orientieren sich am bestehenden Hauptgebäude. Dadurch wird ein einheitliches, stimmiges Erscheinungsbild erreicht und eine gestalterische Auseinandersetzung vermieden. Die als Pultdach ausgebildete

Dachfläche stellt lediglich eine Verlängerung des bestehenden Satteldaches dar, sodass sich in der Gesamtwirkung weiterhin ein Satteldach ergibt. Die geringere Dachneigung entspricht der bereits beim Bestand vorhandenen Neigung und ist aus konstruktiven sowie gestalterischen Gründen erforderlich.

Die geringfügige Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe der Halle ergibt sich aus dem notwendigen Anschluss an das bestehende Dach und dient der Sicherstellung einer funktionalen Nutzung mit ausreichender Innenhöhe. Die Überschreitung der Baumassenzahl lässt sich durch den geplanten Anbau nicht vermeiden, allerdings werden ähnlich große Flächen außerhalb des Gebäudes bereits für Lagerzwecke genutzt. Der Anbau dient dem Bauherrn auch diese Lagerflächen effektiver zu nutzen und eine gleichbleibend hohe Qualität der gelagerten Produkte sicherzustellen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden eingehalten.

Städtebauliche Spannungen oder negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch die oben genannten Begründungen ausgeschlossen werden.

Die Nachbarrechte werden nicht eingeschränkt.

Die beantragten Befreiungen sind somit städtebaulich vertretbar und zur Sicherung sowie Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebs erforderlich.“

Es bedarf einer Einzelfallentscheidung durch den Gemeinderat, ob den Befreiungen und dem Bauantrag zugestimmt wird.

Die geplante Lagerhalle ist mit einer Fläche von ca. 886 m² geplant.

In den Bauvorlagen wird ausgeführt, dass die Nachbarbeteiligungen derzeit durchgeführt werden.

Zu den erforderlichen Stellplätzen wird ausgeführt, dass aufgrund der Planung keine weiteren Beschäftigten angestellt werden und daher keine Änderung der Stellplatzzahl angenommen wird.

Diskussion:

GRM Rummel erkundigt sich nach der brandschutztechnischen Prüfung hinsichtlich der Zufahrt, da die Gebäude nah beieinander stünden.

Frau Arnold informiert, dass die bauordnungsrechtliche Prüfung im Landratsamt erfolgt. Der Hinweis könne jedoch in der Stellungnahme an das Landratsamt mit aufgenommen werden.

GRM Wieland befürchtet, dass sich das Gebäude störend auf den Lkw-Verkehr auswirken könnte. Bürgermeister Nerb antwortet, das Gebäude nehme keinen Einfluss auf die Fahrbahn.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen für die erforderlichen Befreiungen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

7. Antrag auf Baugenehmigung zum Wohnhausneubau, Teuertinger Str. 21, FlNr. 897, Gemarkung Reißing

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB); ein Bebauungsplan wurde nicht aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen. Nach Art der Nutzung ist das geplante Wohnhaus zulässig. Geplant ist der Bau eines Einfamilienhauses, das derzeit bestehende Wohnhaus Teuertinger Str. 21 soll abgerissen werden. Das Wohnhaus ist mit Erdgeschoss und Obergeschoss, einem Satteldach mit einer Dachneigung von 18 ° (Hauptgebäude) geplant.

Das geplante Gebäude fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

Der Abwasserzweckverband und Wasserzweckverband wurden zur Stellungnahme aufgefordert. Vom Zweckverband zur Wasserversorgung ging folgende Stellungnahme ein:
...“ dass oben genannte Grundstück liegt an einer Versorgungsleitung an und ist angeschlossen. Die Wasserversorgung ist gewährleistet.
Von einer Überbauung der Wasserleitung ist abzusehen.“

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die Kreisstraße sichergestellt.

In der Baubeschreibung wird ausgeführt, dass 2 Stellplätze errichtet werden sollen. In den Bauvorlagen ist nur ein Stellplatz, ohne Bemaßung, eingetragen.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, den Stellplatznachweis zu prüfen und folgenden Hinweis zur Wasserversorgung in den Bescheid aufzunehmen: Von einer Überbauung der Wasserleitung ist abzusehen.

Einstimmig beschlossen

Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

8. Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung eines Anbaus und eines Schuppens bei einem best. Wohnhaus, Weißer-Stein-Str. 18, FINr. 1014/24, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB); ein Bebauungsplan ist nicht aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Nach Art der Nutzung ist das Vorhaben zulässig.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses durch Anbau eines Wintergartens im Süden und eines Schuppens im Norden.

Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

Das Vorhaben bedarf einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften, über deren Zulassung das Landratsamt Kelheim als Bauaufsichtsbehörde entscheidet.

Die Nachbarunterschriften der westlichen und östlichen Grundstückseigentümer liegen vor. Nördlich grenzt die Bahnlinie an.

Das Bauvorhaben führt zu keiner Änderung der bestehenden Erschließungssituation.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

9. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Hochfeldstr. 22, FINr. 75/17, Gemarkung Mitterfecking

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben befindet sich im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schmiedfeld II“. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein „allgemeines Wohngebiet“ fest. Nach Art der Nutzung ist das geplante Wohnhaus zulässig.

Für das Grundstück liegt ein genehmigter Vorbescheid vor. Der Gemeinderat hat am 04.11.2025 im Rahmen des Vorbescheids für Befreiungen das gemeindliche Einvernehmen erteilt, die den nun beantragten Befreiungen entsprechen.

Beantragt werden:

Festsetzung	Zulässig Bebauungsplan	lt.	Geplant	Überschreitung
Wandhöhe (I + D)	4,30 m		4,985 m	+ 0,685 m
Kniestock	0,80 m		1,50 m	+ 0,70 m

Laut Angabe im Bauantragsformular liegen die Nachbarzustimmungen nur teilweise vor.

Die Erschließung ist gesichert. Die Stellplatzsatzung ist erfüllt durch den Nachweis von 2 Stellplätzen in der geplanten Doppelgarage.

Beschluss:

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

Einstimmig beschlossen

Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

GRM Schmid verlässt den Sitzungssaal.

10. Umsetzung der Ausgleichsfläche Baugebiet Heide 4 Flurnummer 223 und Einbeziehung der Fläche/Flurnummer 222 in das Ökokonto - Auftragsvergabe

Sachverhalt:

Für die Umsetzung der Ausgleichsfläche Baugebiet Heide 4 Flurnummer 223 und der Einbeziehung der Fläche/Flurnummer 222 in das Ökokonto erfolgte eine Ausschreibung. Es wurden 4 Firmen zur Angebotsabgabe aufgefordert. Bei der Submission am 12.02.2026 lagen 3 Angebote vor. Die Firma Hochschober hat das Kostengünstigste Angebot mit einer Bruttoangebotssumme von 48.085,69 € abgegeben. Eine Grobkostenschätzung vom letzten Jahr lag bei 85.000 € Nach einer schriftlichen Anfrage bei der Fa. Hochschober wegen der Prüfung eines eventuellen Unterangebotes wurden von der Firma mehrere Preisauskünfte erteilt, die die Kalkulation schlüssig darstellen und damit eine Vergabe zulassen. Durch das betreuende Ing. Büro Neidl wird empfohlen, den Auftrag an die Firma Hochschober aus Walkertshofen zu erteilen.

Beschluss:

Der Auftrag zur Anlage der Ausgleichsfläche Baugebiet Heide 4 Flurnummer 223 und der Einbeziehung der Fläche/Flurnummer 222 in das Ökokonto wird an die Firma Hochschober aus Walkertshofen zur Bruttoangebotssumme von 48.085,69 € erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

GRM Schmid betritt den Sitzungssaal.

11. Bilanz der gemeindlichen Trinkwasserversorgung 2024

Sachverhalt:

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist für 2024 einen Jahresverlust von 120.000 € auf. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Ergebnis um rd. 25.000 € verschlechtert.

Die Einnahmen lagen mengenbedingt unter dem Vorjahresniveau

Geringere Sanierungsaufwendungen durch Fremdfirmen wurden überkompensiert durch höhere Aufwendungen für Verwaltung und Bauhof.

Die Entwicklung der übrigen Erfolgsposten ist im Einzelnen aus dem Erfolgsvergleich ersichtlich.

Der spezifische Jahresfehlbetrag liegt bei 0,44 € pro m³ (i. Vj. Fehlbetrag 0,34 € pro m³).

Es wurde unter Zugrundelegung der im Verwaltungshaushalt gebuchten kalkulatorischen Abschreibungen und Zinsen eine Näherungsberechnung des kalkulatorischen Ergebnisses vorgenommen. Dabei wird vorausgesetzt, dass diese Beträge zutreffend ermittelt sind.

Danach wäre unter Zugrundelegung der gebuchten kalkulatorischen Beträge in 2024 ein Fehlbetrag nur für das Berichtsjahr von 0,48 €/m³ zu verzeichnen.

Der Verlustvortrag zum 01.01.2024 setzt sich folgendermaßen zusammen:
(negative Werte sind faktisch Jahresgewinne)

Jahresverluste 1997 bis 2010	357.503,94 €
Jahresgewinn 2011	-35.422,54 €
Jahresgewinn 2012	-38.398,93 €
Jahresverlust 2013	36.490,40 €
Jahresgewinn 2014	-4.964,14 €
Jahresgewinn 2015	-36.568,29 €
Jahresgewinn 2016	-13.423,47 €
Jahresverlust 2017	3.977,91 €
Jahresgewinn 2018	-29.333,16 €
Jahresgewinn 2019	-79.410,15 €
Jahresverlust 2020	111.472,21 €
Jahresverlust 2021	150.567,19 €
Jahresverlust 2022	127.358,72 €
Jahresverlust 2023	95.257,88 €
Verlustvortrag 01.01.2024	645.107,57 €

Beschluss:

1. Der Jahresabschluss 2024 wird mit einer Bilanzsumme von 3.091.130,38 € und einem Jahresverlust von 120.395,81 € festgestellt.
2. Der Jahresverlust wird über das Verrechnungskonto ausgeglichen.
3. Die Schulden bei der Gemeinde werden marktüblich verzinst.
4. Bei Erreichen des steuerlichen Mindestgewinns wird in Zukunft eine Konzessionsabgabe nach den Vorschriften des KAE an die Gemeinde abgeführt.

Einstimmig beschlossen

Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

12. Mitteilungen und Anfragen

Bürgermeister Nerb bittet um Erweiterung der Tagesordnung für den Kauf einer Urnenwand; hierüber besteht Einverständnis im Gremium.

Neubeschaffung einer Urnenwand

Sachverhalt:

Aus Kapazitätsgründen ist die Anschaffung einer neuen Urnenwand erforderlich. Für die in 2022 zuletzt beschaffte Urnenwand entstanden Kosten in Höhe von 24.800 €. Das vorliegende Angebot beläuft sich auf 32.500 €.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, nach Einholung von Angeboten durch die Verwaltung den Auftrag für eine Wand mit 14 Urnennischen an den wirtschaftlichsten Anbieter zu vergeben.

Einstimmig beschlossen

Ja 18 Nein 0 Anwesend 18

GRM Eichinger bittet um Umstellung der digitalen Geschwindigkeitsanzeigeanlagen auf deutschen Text.

Bürgermeister Nerb antwortet, aus Gründen der Abwechslung und zur besseren Wahrnehmung werde der Text bzw. das Symbol turnusgemäß immer wieder verändert.

Zur Kenntnis genommen

Anwesend 18

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

gez.
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Schriftführung