Öffentliche Bekanntmachung
Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);
zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Saal a.d.Donau durch Deckblatt Nr. 10; öffentliche Auslegung/Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d.Donau hat am 07.02.2023 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen, den Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 10 zu ändern. Am 01.07.2025 hat der Gemeinderat die Planung in öffentlicher Sitzung gebilligt und die öffentliche Auslegung/Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen. Parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden.

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich auf die Grundstücke Flurnummern 1307, 1306, 1305, 626, 626/2, 625, und Teilflächen aus 1470 und des Gemeindeweges Mitterfeckinger Straße (FlNr. 964/2) jeweils Gemarkung Mitterfecking und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Oberfeckinger Str. 42 (FlNr. 63/11, Gemarkung Mitterfecking), Langhausstr. 7 (FlNr. 63/18, Gemarkung Mitterfecking – in Teilbereichen angrenzend), Oberfeckinger Str. 53 (FlNr. 627, Gemarkung Mitterfecking) und FlNr. 75/2, Gemarkung Mitterfecking (Oberfeckinger Straße)
- im Süden durch die nordöstliche Grundstücksgrenze der landwirtschaftlichen Fläche FlNr. 1304, Gemarkung Mitterfecking und durch die nördliche Grundstücksgrenze der Flurnummer 965/2, Gemarkung Mitterfecking (Mitterfeckinger Str. 8)
- im Westen durch die landwirtschaftlichen Flächen mit der Flurnummer 1308 (durch dessen östliche Grundstücksgrenze) und einer Teilfläche der landwirtschaftlichen Fläche aus FlNr. 1304, Gemarkung Mitterfecking (durch dessen östliche Grundstücksgrenze)
- im Osten begrenzt durch die westliche Grundstücksgrenze einer Teilfläche aus FlNr. 1469, Gemarkung Mitterfecking (beginnend auf Höhe der Flurnummer 626/2 endend auf Höhe der Mitterfeckinger Str. 12 (FlNr. 625, Gemarkung Mitterfecking) und der restlichen Teilfläche aus der Flurnummer 1470.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Flächen für Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Der Geltungsbereich hat einen Geltungsbereich von ca. 0,87 ha und ist aus dem untenstehenden Planausschnitt ersichtlich (rot markiert, unmaßstäblich).



Abbildung: Ausschnit ALKIS Flurkarte RIWA GmbH

Ziel und Zweck der Planung:

Derzeit ist der Bereich im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Aus diesem Grund lässt sich der geplante Bebauungsplan „Steinfeld“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln. Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 Baunutzungsverordnung. Die deshalb erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Bereits 2015 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich andiskutiert. Statt der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft sollte in diesem Bereich ein Dorfgebiet dargestellt werden. Diese Flächennutzungsplanänderung ist jedoch bis heute nicht erfolgt. Die Ausweisung des Wohngebiets dient der Schaffung von weiterem Baurecht für den örtlichen Bedarf im Sinne einer nachhaltigen, dörflichen Entwicklung des Ortsteils. Der teilweise bereits bebaute Bereich soll durch die nun erfolgende Bauleitplanung städtebaulich entwickelt und geordnet werden. Die Planung dient dazu, die Entwicklung, die bereits durch die in der Vergangenheit genehmigten Bauvorhaben in Gang gesetzt wurde, in einen geordneten Rahmen zu lenken.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 24.10.2023 bis 27.11.2023 statt. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung fand die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden statt. Folgende Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen wurden zu den einzelnen Schutzgütern abgegeben:

Schutzgut	**Art der Information**	**Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behördenbeteiligung, abgegeben durch:**
Boden, Fläche, Wasser	Hinweis auf mögliche Bodenverunreinigungen	Landratsamt Kelheim, Staatliches Abfallrecht
	Hinweis zum Flächensparen durch Nutzung von Innenentwicklungspotentialen	Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
Mensch, Gesundheit, Luft	Berücksichtigung bestehender Tierhaltungen mit Überarbeitung der Gutachten zur Luftreinhaltung und Schall, um Lärm- und Geruchskonflikten entgegenzuwirken; Hinweis zu dem LAI-Leitfaden soll aufgenommen werden	Landratsamt Kelheim; Immissionsschutz
Mensch, Gesundheit, Luft	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Schutzgut	**Art der Information**	**Gutachten/Untersuchung/Konzept**
Boden, Fläche, Wasser	Untergrunderkundungen	Untersuchungsbericht FAG Holzhauser vom 14.01.2025
	Konzept zur Regenwasserbeseitigung	Konzept vom Ingenieurbüro Wutz vom 01.10.2024
Mensch, Gesundheit, Luft	Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhaltung	Gutachten von Hoock Partner Sachverständige PartG mbB vom 19.05.2025
	Immissionsschutztechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz	Gutachten von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 27.05.2025

Die Planentwürfe vom 01.07.2025 sind mit Begründung inklusive Umweltbericht, dem immissionsschutztechnischen Gutachten zur Luftreinhaltung, dem immissionsschutztechnischen Gutachten zum Schallimmissionsschutz, dem Konzept zur Regenwasserbeseitigung, dem Untersuchungsbericht zur Versickerung (Untergrunduntersuchung) und dem Sitzungsbuchauszug, der die eingegangenen Stellungnahmen mit umweltbezogenen Bestandteilen darlegt, in der Zeit vom

14.07.2025 bis einschließlich 18.08.2025

auf **der Internetseite** der Gemeinde Saal a.d.Donau in der Rubrik Gemeinde/Bauen & Wohnen/Flächennutzungsplan / Bebauungspläne (Link: https://saal-donau.de/flaechennutzungsplan-bebauungsplane/) veröffentlicht und können eingesehen werden. Darüber hinaus ist der

Zugang über das Zentrale Landesportal mit dem Link http://www.bauleitplanung.bayern.de/ (möglich.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wird erfolgt eine öffentliche Auslegung in Papierform im Bauamt der
Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau
- Bahnhofsgebäude –
Bahnhofstr. 39, 1. Stock, 93342 Saal a.d.Donau
(Achtung: Zugang nicht barrierefrei!)
und im Rathaus, Rathausstr. 4, 93342 Saal a.d.Donau, Zimmer 3 (Standesamt)
(Zugang barrierefrei!)
während der allgemeinen Öffnungszeiten
Montag – Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Montag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

Achtung:
Der Auslegungsraum im Bahnhofsgebäude ist nicht barrierefrei erreichbar. Daher werden die Unterlagen **zusätzlich** im Rathausgebäude zur Einsicht ausgelegt.

Gesonderte Termine außerhalb der oben genannten Zeiten können telefonisch vereinbart werden (Tel. 09441/681-28, Frau Arnold). Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Stellungnahmen sind möglichst elektronisch während der Veröffentlichungsfrist an die E-Mail Adresse: sabine.arnold@saal-donau.de zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen in Textform an die Adresse: Gemeinde Saal a.d.Donau, Bauamt, Rathausstr. 4, 93342 Saal a.d.Donau oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde Saal a.d.Donau den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans nicht von Bedeutung ist.

Hinweis:
DIN-Vorschriften oder andere einschlägige Vorschriften/Regelwerke können im Rathaus eingesehen werden. Aus urheberrechtlichen Gründen ist eine Veröffentlichung im Internet nicht möglich.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:
Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e(DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Saal a.d.Donau, den 11.07.2025
Verwaltungsgemeinschaft Saal a. d. Donau
- Gemeinde Saal a.d.Donau –

-Siegel-

Christian Nerb
Erster Bürgermeister

An die Amtstafel:
a) angeheftet: 11.07.2025
b) abgenommen: 19.08.2025
Internetveröffentlichung am 11.07.2025