SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 01.07.2025

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

6. Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Steinfeld" mit paralleler Änderung des FNP durch DB Nr. 10; Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Steinfeld“ wird im Regelverfahren aufgestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 10.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange/Behörden wurde mit Bekanntmachung bzw. Anschreiben am 16.10.2023 in der Zeit vom 24.10.2023 bis 27.11.2023 durchgeführt.

Nachfolgend erfolgt die Prüfung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.

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

1 Gemeinde Hausen
2 Gemeinde Teugn
3 Markt Bad Abbach
4 Markt Rohr
5 Stadt Abensberg
6 Stadt Kelheim
7 Landratsamt Kelheim
8 Abwasserzweckverband Kelheim
9 ADBV
10 AELF
11 Amt für ländliche Entwicklung
12 Autobahndirektion Südbayern
13 Bay. Landesamt f. Denkmalpflege
14 Bayernwerk Netz GmbH
15 DB Netz AG
16 DT Netzproduktion GmbH
17 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
18 IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
19 Immobilien Freistaat Bayern
20 Pledoc
21 Regierung von Niederbayern
22 Regierung von Oberbayern/Bergamt
23 Regionaler Planungsverband
24 Staatliches Bauamt
25 Wasserwirtschaftsamt Landshut
26 Zweckverband zur Wasserversorgung

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

1 Gemeinde Hausen
2 Gemeinde Teugn
5 Stadt Abensberg
12 Autobahndirektion Südbayern
13 Bay. Landesamt f. Denkmalpflege
15 DB Netz AG
17 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
23 Regionaler Planungsverband

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

		Frühzeitige Beteiligung		
Nr.	Fachstelle	FNP	BBP	Datum
3	Markt Bad Abbach	X	X	02.11.2023
4	Markt Rohr	X	X	16.10.2023
6	Stadt Kelheim	X	X	18.10.2023
7a	LRA - Naturschutz	X		21.11.2023
7d	LRA - Städtebau	X		21.11.2023
7e	LRA – Bauplanungsrecht	X		21.11.2023
7f	LRA – Kreisbrandrat		X	24.11.2023
7g	LRA – kommunales Abfallrecht		X	24.11.2023
9	ADBV	X	X	24.10.2023
18	IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim	X	X	24.11.2023
19	Immobilien Freistaat Bayern	X	X	16.10.2023
20	Pledoc	X	X	02.11.2023
22	Regierung von Oberbayern/Bergamt	X	X	22.11.2023
24	Staatliches Bauamt	X	X	06.11.2023
25	Wasserwirtschaftsamt Landshut	X		
26	Zweckverband zur Wasserversorgung	X		16.10.2023

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

		Frühzeitige Beteiligung		
Nr.	Fachstelle	FNP	BBP	Datum
7a	LRA - Naturschutz		X	24.11.2023
7b	LRA - staatliches Abfallrecht	X	X	21.11.2023 24.11.2023
7c	LRA - Immissionsschutz	X	X	21.11.2023 24.11.2023
7d	LRA – Städtebau		X	24.11.2023
7e	LRA – Bauplanungsrecht		X	24.11.2023
7h	LRA – Straßenverkehrsrecht		X	24.11.2023
7i	LRA – Gesundheitsabteilung		X	24.11.2023
8	AZV Kelheim		X	22.02.2024
10	AELF	X	X	23.11.2023
11	Amt für ländliche Entwicklung	X	X	04.12.2023
14	Bayernwerk Netz GmbH	X	X	31.10.2023
16	DT Netzproduktion GmbH	X	X	17.10.2023
21	Regierung von Niederbayern	X	X	24.10.2023
25	Wasserwirtschaftsamt Landshut		X	27.11.2023

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

		Frühzeitige Beteiligung		
Nr.	Bürger	FNP	BBP	Datum
1	B1		X	25.10.2023

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

7a **LRA – Belange des Naturschutzes** **24.11.2023** **BBP**	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
„Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird gebeten nachfolgend genannte Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: - Die Wahl des Planungsfaktors ist nicht ganz nachvollziehbar, da Teile der aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen nicht unmittelbar einzelnen Festsetzungen zuordenbar sind. Bitte zum Entwurfsverfahren in der Auflistung „Anrechnung beim Planungsfaktor" auf die jeweils relevanten Festsetzungen bzw. Sicherungen über das Bauleitplanverfahren hinweisen.	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Eingriffsregelung: Den aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen werden – soweit möglich – die konkreten Festsetzungen zugeordnet.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Heckenpflanzung auf den Ausgleichsflächen (zumindest überwiegend) als dreireihige Pflanzung festzusetzen.	- Im Stand des Vorentwurfs ist die Heckenpflanzung als Ausgleichsfläche mit einer Breite von 5 m und mindestens 2-reihig vorgesehen. An dieser Festsetzung wird festgehalten. Die festgesetzten Flächen übererfüllen bereits den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf. Die Festsetzung einer mindestens 3-reihigen Hecke würde eine größere Breite des Heckenstreifens bedingen. Da an einer geschlossenen Eingrünung aus Gründen der Einbindung in das Landschaftsbild festgehalten werden soll würde daraus ein unbillig hoher Anteil der Ausgleichsfläche entstehen. Durch eine zweireihige Pflanzung kann durch die übliche versetzte Pflanzweise und die festgesetzte Beimischung von Bäumen bereits eine zielführende Eingrünung erreicht werden. Änderungsbedarf an der Planung wird nicht gesehen.
- In der Begründung ist bereits vorgesehen, dass die festgesetzten Ausgleichsflächen und das vorhandene Biotop nicht eingezäunt werden. Bitte zum Entwurfsverfahren diese Vorgabe auch in die Festsetzungen des Bauleitplans übernehmen."	Zum Entwurfsstand wird der Geltungsbereich im Nordosten verkleinert. Das bestehende Biotop wird deshalb nicht mehr in der Bauleitplanung überplant. Der Zusatz „Die festgesetzten Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt

	werden“ kann zusätzlich zum bereits vorhandenen Vermerk in der Begrünung in die Festsetzungen aufgenommen werden. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Herstellung des Bezugs zwischen Festsetzung und Anrechnung beim Planungsfaktor - Aufnahme des Verbots der Zäunung von Ausgleichsflächen in die Festsetzungen im Planteil. - **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**
7b **LRA -Staatliches Abfallrecht** **21.11.2023 + 24.11.2023** **FNP + BBP**	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
„Im Geltungsbereich der vorgenannten Planung ist beim Landratsamt Kelheim, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen 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. Eine weitere Beteiligung des Bereiches Bodenschutzrecht ist nicht erforderlich, ausgenommen, es liegen neue Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet vor.“	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**
7c **LRA – Belange des Immissionsschutzes** **21.11.2023**	

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
FNP: „Die Gemeinde Saal an der Donau plant die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 10. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zwischen den Ortsteilen Mitterfecking und Oberfecking geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Steinfeld“ wird im Parallelverfahren aufgestellt. Zur Beurteilung durch die Fachstelle wurden folgende immissionsschutztechnische Gutachten des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vorgelegt: - Luftreinhaltung (Projekt Nr. SAA-6683-02 / 6683-02_E01) vom 30.08.2023 und - Schallschutz (Projekt Nr. SAA-6683-01 / 6683-01_E01.docx) vom 06.09.2023“ **BBP:** „Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinfeld“ beabsichtigt die Gemeinde Saal an der Donau die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zwischen den Ortsteilen Mitterfecking und Oberfecking. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf teilweise bereits bebaute Parzellen. Mit der vorliegenden Planung soll die weitere bauliche Entwicklung in einen geordneten Rahmen gelenkt werden. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 10 fortgeschrieben. Zur Beurteilung durch die Fachstelle wurden folgende immissionsschutztechnische Gutachten des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vorgelegt: - Luftreinhaltung (Projekt Nr. SAA-6683-02 / 6683-02_E01) vom 30.08.2023 und - Schallschutz (Projekt Nr. SAA-6683-01 / 6683-01_E01.docx) vom 06.09.2023“ **FNP+BBP:** **Gutachten zur Luftreinhaltung** Das Gutachten des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB (Projekt Nr. SAA-6683-02 / 6683-02_E01) vom 30.08.2023 beurteilt die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen ausgehend von den umliegenden Tierhaltungsbetrieben und Biogasanlagen in Mitter- und Oberfecking. Zusammenfassend wird konstatiert, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne von § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Gutachten zur Luftreinhaltung wurde auf Grund der Stellungnahme des Immissionsschutzes überarbeitet. In der überarbeiteten Version sind die konkreten Erweiterungsabsichten benachbarter Landwirtschaftlicher Betriebe berücksichtigt, zudem wurden die Punkte aus der Stellungnahme des LRAs eingearbeitet. Trotz Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten fällt die Geruchsbelastung im Plangebiet geringer aus als in der Vorgängerversion des Gutachtens. Dies ist nachweislich auf eine andere, aktuellere Geländedatei zurückzuführen, die für die Berechnung verwendet wurde. Entsprechend diesem Berechnungsmodell werden die Grenzwerte für den gesamten Geltungsbereich eingehalten. Änderungen an der Bauleitplanung aus Gründen der Luftreinhaltung sind deshalb nicht erforderlich. Der Gutachter empfiehlt die Aufnahme des folgenden Hinweises in den Bebauungsplan: „Aufgrund der Nähe zu den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zeitweise zu Geruchs-, Lärm und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen.“

erwarten sind. Grundlage dieser Einschätzung ist die Annahme, dass es sich bei dem geplanten Geltungsbereich um eine Gemengelage handelt. **Gutachten zum Schallschutz** Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB (Projekt Nr. SAA-6683-01 / 6683-01_E01.docx) vom 06.09.2023 wurden die Geräuschemissionen der Tierhaltungsbetriebe und Biogasanlagen südlich des Plangebiets simuliert. Im Anschluss erfolgte eine rechnerische Ermittlung der hierdurch hervorgerufenen Schallimmissionsbelastung im Plangebiet. Die Untersuchung zeigt, dass sowohl die Orientierungswerte nach DIN 18005 als auch die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts eingehalten werden. **Aus Sicht der Fachstelle bestehen erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets:** **Gutachten zur Luftreinhaltung** - Kapitel 4.6: Der Umfang der Tierhaltung Köglmeier ist um die Schweinehaltung auf Fl.-Nr. 17 sowie die Schweinefreilandhaltung auf Fl.-Nr. 1427 und die Geflügelhaltung auf Fl.-Nr. 1427 zu ergänzen. Damit eine Doppelbelegung der Fl.-Nr. 1427 vermieden wird, sollte bei der Ausbreitungsrechnung die Tierhaltung herangezogen werden, die den worst case abbildet. **- Der gutachterlichen Einschätzung, dass es sich bei dem Geltungsbereich des geplanten WAs auf Grund des Übergangs von einem Wohngebiet (südlicher Teil von Mitterfecking) zur Ortschaft Oberfecking um eine Gemengelage handelt, muss von Seiten der Fachstelle ausdrücklich widersprochen werden. Entsprechend Nr. 3.1 Anhang 7 der TA Luft und dem Kommentar der LAI zu Anhang 7 der TA Luft ist die Festlegung von Zwischenwerten (höhere Immissionswerte im Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Dorfgebiet unter 0,15) möglich, aber auf begründete Einzelfälle beschränkt. Nach Nr. 5 Anhang 7 der TA Luft ist eine Gemengelage eine Konstellation, die über lange Zeit gewachsen ist und demzufolge von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann.** **Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch im Gegensatz dazu um eine „geplante Gemengelage". Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu nennen, dass von Überschreitungen der Immissionswerte eines WA betroffene Parzellen bisher nicht bebaut**	Das Gutachten zum Lärmschutz des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB (Projekt Nr. SAA-6683-01 / 6683-01_E01.docx) vom 06.09.2023 wurde um eine Beurteilung der für die Betriebe in Kapitel 4.2.1 und 4.2.2 beauflagten seltene Ereignisse ergänzt und die Geräuschemissionen der Tierhaltung für den Betrieb nach Kapitel 4.2.2 wurden ebenfalls verbalargumentativ berücksichtigt. Die Ergänzungen finden sich im aktualisierten Gutachten Projekt Nr. SAA-6683- 01 / 6683-01_E02.docx vom 27.11.2023 in den Kapiteln 3.4, 4.2.2, 4.4.3 und 6. Die redaktionellen Anmerkungen wurden ebenfalls eingepflegt. Weiterhin wird dem Vorschlag des Landratsamtes gefolgt und der Hinweis zum Schallschutz in Bezug auf die Luftwärmepumpen in den Bebauungsplan aufgenommen. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Anpassung des Immisionsgutachtens an die aktualisierten Tierzahlen und auf Basis einer Worst-Case-Abschätzung - Einarbeitung der redaktionellen Änderungen **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes

sind. **Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen (hierunter fällt auch die Bauleitplanung) die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.** **Wird bei einer Überplanung eines Gebietes der Immissionsschutzkonflikt erst geschaffen, weil die Wohnbebauung näher an eine bestehende emittierende Nutzung heranrückt, kann von der Zwischenwertregelung kein Gebrauch gemacht werden. Eine heranrückende neue Wohnbebauung darf nicht Auslöser einer Gemengelage sein (vgl. Rechtsprechung zu Gemengelagen und Zwischenwertbildung bei Lärmkonflikten).** **Folglich ist die Heranziehung von Zwischenwerten nach Einschätzung der Fachstelle im gegenständlichen Fall nicht gerechtfertigt.** **Ein Lösungsansatz könnte in der Vergrößerung des Geltungsbereichs in Kombination mit der Ausweisung eines Dörflichen Wohngebietes oder eines Dorfgebietes liegen.** **Gutachten zum Schallschutz** - Kapitel 4.2.1 und 4.2.2: Die genannten zu Grunde gelegten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheide enthalten auch Auflagen für seltene Ereignisse. Diesem Sachverhalt sollte zumindest argumentativ begegnet werden (z.B. nicht relevant, da Einhaltung der zulässigen IRW an näheren IO durch Auflagen sichergestellt). - Kapitel 4.2.2: Die in Ansatz gebrachten lärmtechnisch relevanten Auflagen aus dem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheid betreffen nur die Biogasanlage; Geräuschemissionen der Tierhaltung bleiben demzufolge unberücksichtigt und sollten zumindest argumentativ abgearbeitet werden." **BBP:** „Folgender Hinweis zum Schallschutz sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden: „Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luft- Wärmepumpen) ist der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der aktualisierten Fassung vom 24.03.2020 zu beachten." **FNP+BBP:** **Redaktionelle Anmerkungen:**	eingearbeitet - Anpassung des Immisionsgutachtens an die aktualisierten Tierzahlen und auf Basis einer Worst-Case-Abschätzung - Einarbeitung der redaktionellen Änderungen - Aufnahme eines Hinweises auf den LAI-Leitfaden zur Aufstellung von stationären Geräten zur Wärmegewinnung - Aufnahme eines Hinweises auf Einwirkungen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben. **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

Gutachten zur Luftreinhaltung - Kapitel 4.2: Der immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbescheid zur Tierhaltung und Biogasanlage Dillinger auf Fl.-Nr. 1311 ist mit 25.07.2011 datiert. - Kapitel 4.4: Es handelt sich um Grundstück Fl.-Nr. 1290 statt 290. - Kapitel 5.1: In der Tabelle zu Abbildung 16 und 17 ist die Güllegrube auf Fl.-Nr. 1290 doppelt aufgeführt. - Kapitel 6.7: Es liegt ein Verweisfehler im Abschnitt Ersatzanemometerposition und Winddaten vor. - Kapitel 6.8: Der Satz zur modellbedingten statistischen Unsicherheit ist unklar formuliert. **Gutachten zum Schallschutz** - Kapitel 4.2.1: Der immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbescheid zur Tierhaltung und Biogasanlage Dillinger auf Fl.-Nr. 1311 ist mit 25.07.2011 datiert. - Kapitel 5.4: Es liegt ein Verweisfehler zum Kapitel 5.3 Ruhezeitenzuschlag vor. Seite 4 von 4 **Zum aktuellen Zeitpunkt ist aus den genannten Gründen keine positive immissionsschutzfachliche Stellungnahme der Fachstelle zum geplanten Vorhaben möglich."**	

7d
LRA - Städtebau
24.11.2023
BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der oben genannten geplanten Bebauungsplanaufstellung. Folgende Sachverhalte sollen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden:	**Anmerkung:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
Planliche Darstellung Aus städtebaulicher Sicht sollte das Flurstück Nr. 620 (momentan bauplanungs-rechtlich Außenbereich) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.	Das Flurstück 620 befindet sich angrenzend an den südlichen Rand des aktuellen Geltungsbereichs. Die Aufnahme in den Geltungsbereich wurde von der Kommune vor Fassung des Aufstellungsbeschlusses andiskutiert. Jedoch hat sich die Gemeinde Saal aus Gründen des Immissionsschutzes dagegen entschieden. Die Belastung mit Immissionen wie

	Geruch und Schall steigen in Richtung Süden an. Die Grenzwerte der Abwägbarkeit werden im Bereich der Flurnummer 620 überschritten. Auf eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wurde deshalb verzichtet, auch wenn dies aus städtebaulicher Sicht wünschenswert wäre. An dieser Entscheidung wird festgehalten (s.a. Stellungnahme des Immissionsschutzes)
Daneben ist zu überdenken, ob Grundstücksgrößen über 1.400 m² der Grundforderung des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden.“	Der Bebauungsplan sieht keine neue Parzellierung des Geltungsbereichs vor, sondern übernimmt die Darstellung der aktuellen Flurkarte. Durch die bereits vorhandene Bebauung auf drei dieser Flurstücke sind größere Maßnahmen zur Neuordnung des Bereichs, gerade östlich der vorhandenen Straße, nicht möglich. Der Bebauungsplan sieht eine bauliche Nutzung durch Einzel- oder Doppelhäuser vor. Die vorhandene, lockere Bebauung im Umgriff sowie der topographischen Lage rechtfertigt an dieser Stelle aus städtebaulichen, naturschutzfachlichen und klimatischen Gründen die Beibehaltung der relativ großen Grundstücke. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

7e
LRA - Bauplanungsrecht
24.11.2023
BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Aus Sicht des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht - bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Steinfeld. Es wird empfohlen die Festsetzung „6.5 Grelle und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen“ genauer zu definieren, um später evtl. auftretende Unstimmigkeiten vorab auszuschließen.	**Anmerkung:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Festsetzung der Fassadengestaltung wird zur Kenntnis genommen. Da keine Festlegung auf Farbbereiche erfolgen soll, wird die Festsetzung aus dem Planteil entfernt. Es

Der Bebauungsplan ist eine Satzung und muss den formalen Anforderungen einer Satzung entsprechen. Folglich muss die Präambel mit den Rechtsgrundlagen noch auf den Planunterlagen ergänzt werden.“	erfolgt zukünftig keine Festsetzung mehr zur Fassadenfarbe. Der Endfassung des Bebauungsplans wird eine Präambel vorangestellt. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet: - Entfall der Festsetzung zur Fassadenfarbe - Ergänzung der Präambel zur Endfassung **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

7h
LRA – Straßenverkehrsrecht
24.11.2023
BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Das entstehende Baugebiet wird durch eine Straße in kommunaler Baulast erschlossen. Zuständig ist danach die örtliche Straßenverkehrsbehörde, mithin die Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau. Besondere Anregungen darüber hinaus bestehen nicht.“	**Anmerkung:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

7i
LRA - Gesundheitsabteilung
24.11.2023
BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben.	**Anmerkung:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

1. Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Saal sichergestellt. **2. Abwasserentsorgung:** Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwasserkanalsystem der Gemeinde. **3. Altlasten:** Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Sollten sich während den Baumaßnahmen Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten ergeben, ist dies neu zu bewerten. **4. Immissionsschutz** Gemäß Lageplan werden die vorgegebenen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten gemäß Regierung Niederbayern Az 740-7343-222 vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern Az 730-7343 vom 15.12.1993 nicht unterschritten.“	Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

8
Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
22.02.2024

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„In die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden.“	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

10
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
23.11.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Im näheren Umfeld zu dem geplanten Baugebiet „Steinfeld“ befinden sich die Hofstellen von mehreren Landwirten. Auf den Hofstellen erfolgt die Haltung von landwirtschaftlichen Nutztieren (z.T. in	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

einem vergleichsweise großen Umfang) und z.T. werden Biogasanlagen betrieben. Es handelt sich hierbei um folgende landwirtschaftliche Betriebe: *[7 Betriebe, Angaben aus Datenschutzgründen entfernt]* Fünf dieser landwirtschaftlichen Betriebe werden im Haupterwerb (HE) geführt, zwei Betriebe werden im Nebenerwerb (NE) geführt. Auf den Betrieben erfolgt Rinderhaltung (Milchkühe, weibliche Nachzucht, Bullenmast), Schweinemast und in kleinem Umfang Legehennen Haltung. Bei den Betrieben ist die Tierhaltung der Betriebszweig, aus dem das hauptsächliche Einkommen erzielt wird.	Die zu berücksichtigenden Betriebe und deren Betriebscharakteristik (Tierzahlen) wurde mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt. Im Rahmen der Bauleitplanung sind in der Regel zukünftige Planungen zu berücksichtigen, wenn "konkrete" Erweiterungsabsichten vorliegen. Diese konkreten Erweiterungswünsche wurden bei der Aktualisierung der Gutachten berücksichtigt.
Von diesen Hofstellen gehen aufgrund der Tierhaltung Geruchsemissionen und durch die Bewirtschaftung der Hofstelle mit Maschinen Lärmemissionen aus, die auf die geplante Wohnbebauung einwirken. Hierzu wurden 2 Gutachten erstellt, die die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung ermitteln. Dies sind ein Lärm- und ein Geruchsgutachten. Nach dem Lärmgutachten treten an den geplanten Wohnhäusern keine Überschreitungen der zulässigen Werte auf. Nach dem Geruchsgutachten werden die Grenzwerte bei 2 Bauplätzen überschritten. In dem Geruchsgutachten gehen die Gutachter von den derzeit genehmigten Tierbeständen auf den Hofstellen aus. Sie berücksichtigen aber nicht, dass es sich um Hofstellen handelt, auf denen auch in Zukunft Erweiterungen bei der Tierhaltung durchgeführt werden, sondern beziehen sich lediglich auf den Status Quo. In der Diskussion der ermittelten Ergebnisse und deren Beurteilung am Ende des Geruchsgutachtens wird folgendes ausgeführt (Zitat): „Ziel des Gutachtens war es, den Nachweis zu erbringen, dass der Anspruch der geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet ist und zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsaufläufe der landwirtschaftlichen Betriebe führen kann. Zu diesem Zweck wurde die durch die genannten Betriebe an der schutzbedürftigen Nutzung zu erwartenden anlagenbezogene Geruchsbelastung ermittelt.“ (Zitat aus dem Geruchsgutachten, Seite 41, Punkt 7: Ergebnis und Beurteilung) In dem Gutachten wird lediglich vom vorhandenen bzw. genehmigten Bestand an Tierplätzen ausgegangen und nur dieser Umfang wird als schutzbedürftig anerkannt. Bei den landwirtschaftlichen Hofstellen handelt es	Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans **Einstimmig beschlossen** **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18** GRM Ludwig verlässt den Sitzungssaal. **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

sich um Standorte, auf denen auch Erweiterungsmaßnahmen in der Tierhaltung anstehen. Die Hofstellen befinden sich zum Teil im Dorfgebiet. Hier ist in § 5 der **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) geregelt, dass „auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist“ (Zitat). Ein Großteil der Hofstelle Schweiger liegt im Außenbereich. Hier haben Landwirte einen besonderen Schutz vor einer heranrückenden Wohnbebauung. Bei den Betrieben Dillinger und Kluge handelt es sich zudem um Betriebe, die ausgesiedelt wurden. Hier haben die Landwirte die hohen Kosten der Aussiedlung auf sich genommen, um an dem neuen Standort im Außenbereich ihre Betriebe uneingeschränkt durch Immissionsprobleme, die sich innerhalb des Dorfes ergeben hätten, weiterentwickeln zu können. Gerade weil diese Landwirte die hohen Investitionskosten auf sich genommen haben, um Konflikte im Ort aufgrund von Immissionen zu vermeiden, haben sie nun auch (umgekehrt) einen hohen Schutzstatus. Eine zu nahe heranrückende Wohnbebauung muss abgewehrt werden, damit die Betriebe bei ihren weiteren betrieblichen Wachstumsschritten nicht behindert werden. Andernfalls müssten diese Landwirte erneut eine Aussiedlung „weg vom derzeitigen Aussiedlungsstandort“ durchführen, was wiederum mit immensen Kosten verbunden ist. Bei der Ermittlung des einzuhaltenden Mindestabstandes einer heranrückenden Wohnbebauung von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist es deshalb unzureichend, nur vom derzeitigen Tierbestand auszugehen, sondern es sind die weiteren betrieblichen Entwicklungsschritte, die die Landwirte vornehmen wollen, zwingend zu berücksichtigen. Weil diese Schritte in dem Gutachten nicht erhoben worden sind, mag das Ergebnis für den genehmigten Tierbestand zutreffend sein. Als Grundlage für die Abwägung der eingehenden Stellungnahmen und für die Genehmigung des geplanten Baugebietes durch die Gemeinde Saal a. d. Donau ist es aber nicht ausreichend. Ergänzend zitieren wir aus einem **Schreiben des Bayerischen Staatsministerium des Innern** vom 10.05.1996 mit dem Betreff „Vollzug der Baugesetze; Immissionsbelange im Bauplanungsrecht“. Hier wird unter dem Punkt 3.2.2.2. der Sachverhalt einer heranrückenden Wohnbebauung an ausgesiedelte landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich erläutert und dazu folgendes ausgeführt: „Der im Außenbereich privilegiert errichtete	

landwirtschaftliche Betrieb genießt gegenüber der neu geplanten, an ihn heranrückenden Wohnbebauung eine erhöhte Schutzwürdigkeit. Dies gilt vor allem dann, wenn der Betrieb, um ungestört wirtschaften zu können, ausgesiedelt wurde. Hier sind auch betriebswirtschaftlich sinnvolle Erweiterungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Bei dieser Fallkonstellation kommt den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebes großes Gewicht zu. Im vorliegenden Fall gibt es nun, bei der im Gutachten vorgenommenen unvollständigen Untersuchungsweise „dass der Bestandsschutz für die landwirtschaftlichen Betriebe gewahrt bleibt" bereits derzeit schon immissionsschutzrechtliche Probleme. Bei 2 geplanten Bauplätzen sind die Geruchsgrenzwerte überschritten. Bei einer Ausweisung des Baugebietes wären dann betriebliche Erweiterungen auf den Hofstellen nicht oder nur mehr mit hohen baulichen Auflagen umzusetzen. Insofern kommen wir zusammenfassend zu dem Ergebnis, das wir die Ausweisung des geplanten Baugebietes ablehnen."	

11
Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
04.12.2023
FNP + BBP

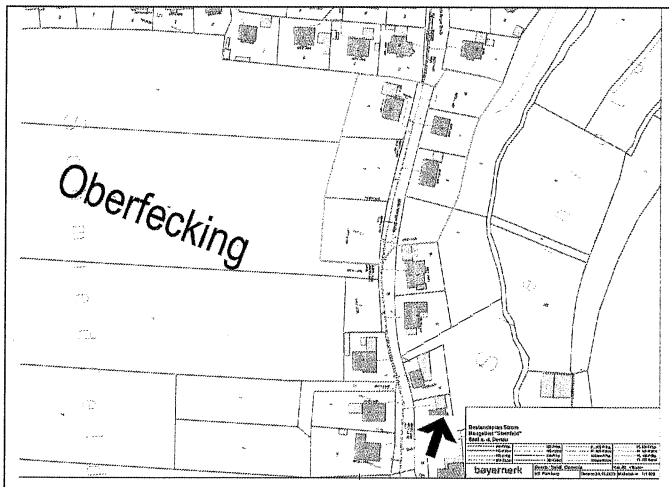
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Die Gemeinde Saal ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Donau-Laber. Das Thema Innenentwicklung / Daseinsvorsorge gehört zu den wichtigsten Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen werden/müssen.	**Anmerkung:** Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
Ein Vitalitätscheck liegt – anders als auf S. 11 der Begründung behauptet – vor, auch wenn dieser bereits aus dem Jahr 2019 herrührt. Der Vitalitätscheck bietet ein umfangreiches Analyseinstrument für die Flächennutzung und Siedlungsstruktur und gibt entsprechende Handlungsempfehlungen. Für das gesamte Untersuchungsgebiet Saal wurden 422 Innenentwicklungspotentiale erhoben. Für den Ortsteil Mitterfecking liegen immerhin 35 (!) klassische Baulücken vor, allerdings ohne Verkaufs- und Tauschbereitschaft der Eigentümer. Ob nach 2019 von der Gemeinde Eigentümer angesprochen wurden, um Bauland mobilisieren zu können, ist uns unbekannt. Insofern ist der Gemeinde zu empfehlen, dort wo möglich, zunächst klassische Baulücken in Mitterfecking zu schließen, bevor neues Bauland im Außenbereich geschaffen wird.	Der Hinweis auf den vorhandenen Vitalitätscheck wird zur Kenntnis genommen. Dieser wird in die Begründung eingearbeitet.
Aus dem Ergebnis des VC wird insgesamt deutlich,	Die Gemeinde Saal a.d. Donau kann zwar rechnerisch ihren Bedarf an Wohnbauland

dass die Gemeinde Saal a.d. Donau ihren Wohnbaulandbedarf bis 2034 rechnerisch ohne Neuausweisungen aus dem derzeitigen Bestand (Baulücken/Innenentwicklung und leerstehende Gebäude) befriedigen könnte. Aus vorgenannten Darlegungen der Innenentwicklung und des Flächensparziels ist es aus Sicht des ALE Niederbayern auch wegen einer fehlenden Begründung zum Bedarf nicht möglich, dem Bauvorhaben uneingeschränkt zuzustimmen. Eine nachvollziehbare Begründung des Bedarfs und der Nichtverfügbarkeit von Flächen im Innenbereich von Mitterfecking wäre hier hilfreich.	ohne Neuausweisung decken. Jedoch stehen diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung und können damit auch nicht für die Deckung des aktuellen Bedarfs herangezogen werden.
Aus städtebaulicher Sicht sind die bereits zwischen beiden Ortsteilen Mitter- und Oberfecking befindlichen Gebäude in die Betrachtung mit einzubeziehen. Die Baulinie entlang der Straße setzt eine klare Raumkante und würde damit eine baustrukturelle Verbesserung bewirken, auch wenn damit ein Zusammenwachsen der Ortsteile bedingt ist. Baulinie und Baugrenzen schaffen hier ein deutliches Baufenster, das einzuhalten ist.	Die Begrüßung der städtebaulich Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.
Es ist begrüßenswert, dass aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung befürwortet wird und dass, um städtebauliche Belange zu berücksichtigen, störende Dachaufbauten sowie Mauern, Zaunsockel und Gabionen nicht zulässig sind. Erneuerbare Energien: Es wird empfohlen, eine Solardachpflicht für Neubauten festzusetzen. Die Installation von Solarkollektoren wird empfohlen.“	Eine Pflicht zur Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern wird nicht vorgesehen, um dem Bauwerber selbst die Entscheidung zu überlassen. Prinzipiell möchte die Kommune die dezentrale Produktion von Energie unterstützen, versteht jedoch auch Bedenken bezüglich der damit verursachten Elektromagnetischen Felder und zwingt deshalb nicht zur Errichtung von entsprechenden Anlagen. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans eingearbeitet: - Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Vitalitätscheck von 2019 **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet - Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Vitalitätscheck von 2019 **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17** GRM Petersen verlässt den Sitzungssaal.

14
Bayernwerk Netz
FNP + BBP
31.10.2023

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trasse unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013 vom FGSV-Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr.939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unseren Gunsten zu sichern ist. Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html“	Der Hinweis auf die ggf. Erfordernis einer Transformatorenstation wird zur Kenntnis genommen. Für die Errichtung einer Transformatorenstation wird im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche zwischen den Parzellen 2 und 3 vorgesehen, um zu gewährleisten, dass der entsprechende Platz sofern erforderlich, zur Verfügung steht. Änderungsbedarf am Flächennutzungsplan besteht nicht. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans **Einstimmig beschlossen** **Ja 16 Nein 0 Anwesend 16** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet: - Festsetzung einer Fläche für eine

	Transformatorenstation zwischen Parzelle 2 und 3 **Einstimmig beschlossen** **Ja 16 Nein 0 Anwesend 16**

16
Deutsche Telekom GmbH
17.10.2023
FNP +BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Straßennamen und Hausnummern für geplantes Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann. Hierzu kann – wie bei allen zukünftigen Anschreiben bezüglich Bauleitplanungen – auch folgende zentrale E-Mail-Adresse des PTI12 Regensburg verwendet werden: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Vielen Dank! Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung stellen zu können, bitten wir um Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können. Ihr Schreiben ist am 16.10.2023 bei uns eingegangen, vielen Dank für die Information. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zur Versorgung des Planbereichs mit	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung und sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht von Belang. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Einstimmig beschlossen** **Ja 16 Nein 0 Anwesend 16** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 16 Nein 0 Anwesend 16** GRM Petersen betritt den Sitzungssaal.

Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass – für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird, – eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben, – die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. – dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. – Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Wir machen besonders darauf aufmerksam, dass eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der	

Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de Durch die Änderung des Bebauungsplanes reichen unsere bestehenden Anlagen eventuell nicht aus, um die zusätzlichen Wohngebäude an unser Telekommunikationsnetz anzuschließen. Es kann deshalb sein, dass bereits ausgebaute Straßen gegebenenfalls wieder aufgebrochen werden müssen. Wir beantragen sicherzustellen, dass: – für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, – auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.“	

21
Regierung von Niederbayern
24.10.2023
FNP + BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt hierzu wie folgt Stellung: Grundsätzlich stehen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung dem Vorhaben nicht entgegen. Bei weiteren Ausweisungen von Bauflächen muss jedoch der Bedarf dieser nachgewiesen werden, um eine nachhaltige und bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die Innenentwicklung zu stärken (vgl. LEP 3.1.1 G LEP 3.2 Z)“	**Anmerkung:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan</u>:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

25
Wasserwirtschaftsamt

27.11.2023
BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Der Begründung des Bebauungsplanes ist unter 6.16 Entwässerung/Schutz vor Überflutung zu entnehmen, dass keine Aussage über die Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen werden kann. Aufgrund der teilweisen Lage im wassersensiblen Bereich ist mit hohen Grundwasserständen und damit einer schlechten Sickerfähigkeit des Untergrundes zu rechnen. Die Kommune ist grundsätzlich zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Der Bauleitplanung muss dementsprechend eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Festsetzung unter 16.1 des BBP ist hier nicht ausreichend, da eine Versickerung im genannten Bereich voraussichtlich nicht möglich ist.	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Der Bauleitplanung ist nicht generell eine Erschließungskonzeption zugrunde zu legen, wenn davon auszugehen ist, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist daher vorab mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Da eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich sein wird, sollte jede Möglichkeit genutzt werden, um Niederschlagswasser zurückzuhalten oder zu nutzen. Hierzu könnten z.B. Gründächer und Zisternen vorgeschrieben werden. Weitere Informationen zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung finden Sie unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm	Durch die Kommune wurden die geforderten Sickerversuche in der Zwischenzeit durchgeführt. Der Untergrund ist demnach für eine Versickerung ungeeignet Aktuell erfolgt die Entwässerung des Geltungsbereichs über den vorhandenen Straßengraben, der über eine Verrohrung flächig in die Vorflut ableitet.
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans in vorgelegter Form kein Einverständnis.“	Zwischenzeitlich wurde durch das Ingenieurbüro Wutz ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich erarbeitet. Für die bereits vorhandenen baulichen Anlagen verbleibt die Entwässerung unverändert. Parzellen 1-3 leiten in den Graben östlich der Straße ein während Parzelle 4 in den zu errichtenden Regenwasserkanal einleitet. Die Parzelle 7 wird auf Grund der noch ungeklärten Entwässerung aus dem Geltungsbereich genommen. Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt bereits vorbesprochen. Die Einarbeitung in die Bauleitplanung erfolgt. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt folgende Änderung/Ergänzung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes: - Einarbeitung der Entwässerungsplanung

	Einstimmig beschlossen **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

1
B1
25.10.2023
BBP

Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„wir wurden durch die Bekanntmachung wg. ***Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Steinfeld" Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch*** auf das Immissionsschutztechnische Gutachten Luftreinhaltung vom 30.08.2023, aufgestellt durch Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, aufmerksam gemacht. Dabei wurde unser Betrieb, Betrieb Köglmeier, ebenfalls in den Untersuchungsbereich als Emissionsquelle miteinbezogen. Dabei wurden allerdings wesentliche Bestandteile, Emissionsquellen, des Betriebes Köglmeier nicht berücksichtigt bzw. wurden falsche Annahmen in den Berechnungen/ Untersuchungen und Simulationen etc. angenommen. Wir weisen vorab darauf hin, dass die bestehenden Genehmigungen des Bestandes/ aktive Tierhaltungen/ genehmigte Tierhaltungen etc. des Betriebes Köglmeier zwingend in diesem Gutachten aktualisiert werden müssen und entsprechende Berücksichtigung finden. Nachfolgend eine kurze Auflistung der Punkte zu den Emissionsquellen etc. welche, in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden (Frau Englhart LRA/ Veterinäramt LRA KEH/ Landwirtschaftsamt Abensberg/ LfL etc.), zu berücksichtigen sind: - **Aktive Geflügelhaltung auf der Fl.Nr. 1427 Gemarkung Mitterfecking/ Mobilstall** - **Aktive Geflügelhaltung auf der Fl.Nr. 1449/2 Gemarkung Mitterfecking/ Mobilstall (zwangsgelüfteter Stall/ Zeit und temperaturgesteuert)** - **Genehmigte Freilandhaltung für Schweine durch das Veterinäramt des LRA Kelheim auf der Fl.Nr. 1427, aktuell sind keine Tiere eingestallt; in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist diese Tierhaltung zu berücksichtigen** - **Genehmigter Bestand Schweinehaltung**	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Tierzahlen des Betriebs Köglmeier wurden erneut mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt, welche in direktem Konktakt mit dem Betrieb Köglmeier stand. Das Gutachten zur Luftreinhaltung wurde um die zusätzlichen Tierzahlen und Emissionsquellen ergänzt und eine erneute Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Entfernungs- und Abschirmungsverhältnisse kann auch ohne rechnerischen Nachweis gesichert ausgeschlossen werden, dass von den genannten Betrieben im geplanten Geltungsbereich lärmschutzfachlich relevante Geräuscheinwirkungen verursacht werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Betriebe aus schallschutztechnischer Sicht bereits durch die vorhandene deutlich näher gelegene Wohnbebauung in Mitterfecking in ihren zulässigen Geräuschentwicklungen beschränkt ist. Durch die schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich werden die genannten Betriebe daher aus Sicht des Lärmschutzes weder in ihrem Bestand noch in ihren Erweiterungsmöglichkeiten zusätzlich eingeschränkt. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

auf der Fl.Nr. 17 Gemarkung Mitterfecking, aktuell sind keine Schweine gemeldet/ eingestallt; in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist diese Tierhaltung zu berücksichtigen Wir bitten unsere Stellungnahme/ Einwendung im o.g. Bauleitplanverfahren zwingend zu berücksichtigen.	**<u>Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17** **<u>Beschluss zum Bebauungsplan:</u>** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Zusätzliche Änderungen auf Anregung der Verwaltung

Zaunhöhe

Anmerkung:

Die Änderung der Festsetzung 7.5 zu den Einfriedungen sollte geändert werden.
Zum Straßenraum hin soll die Festsetzung belassen werden, aber zwischen den Grundstücksgrenzen sollen die Regelungen der BayBO angewendet werden. Damit werden Höhen bis 2m und auch blickdichte Zäune möglich, um die Privatsphäre der Grundstückseigentümer zu schützen.

Die Ausgleichsflächen in Form von Hecken an den Außenrändern der Parzellen dürfen nicht eingezäunt werden, jedoch stellen die Hecken hier bereits einen Sichtschutz dar.

Festsetzung bisher:
„Die maximale Höhe der Zäune ist auf 1,20 m Höhe begrenzt. Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein.
Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente nicht zulässig."

Festsetzung neu:
„Entlang des Straßenraums ist die maximale Höhe der Zäune auf 1,20 m Höhe begrenzt. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Mauern zur Einfriedung sind ebenso wie Drahtschotterkörbe (Gabionen) oder blickdichte Zaunelemente nicht zulässig.
Für die übrigen Grundstücksseiten gelten die Vorgaben der BayBO.
Im Bereich von notwendigen Sichtdreiecken muss die Höhe jedoch generell auf maximal 80 cm begrenzt sein. Die Errichtung von Zaunsockeln ist nicht zulässig."

Beschluss zum Bebauungsplan:

Es erfolgt folgende Änderung/Ergänzung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes:

- Anpassung der Festsetzungen zu den Einfriedungen

Einstimmig beschlossen
Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

Mehrere Beschlüsse

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Saal a.d.Donau,
04.07.2025

BAYERN GEMEINDE SAAL A.D.DONAU

Christian Nerb
Erster Bürgermeister