SITZUNG DES GEMEINDERATES AM 07.10.2025

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

---

3. Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinfeld" mit paralleler Änderung des FNP durch DB Nr. 10; Prüfung der Stellungnahmen der Behördenbeteiligung(§ 4 Abs. 2 BauGB), der Öffentlichkeitsbeteiligung(§ 3 Abs. 2 BauGB) und Abwägung(§ 1 BauGB)

Sachverhalt:

Behandlung der fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 und der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB.
Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen/Anmerkungen zum Verfahren ein.

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 regulären 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 zur regulären Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben:

1 Gemeinde Hausen
5 Stadt Abensberg
6 Stadt Kelheim
11 Amt für ländliche Entwicklung
12 Autobahndirektion Südbayern
17 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
18 IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim
19 Immobilien Freistaat Bayern
22 Regierung von Oberbayern/Bergamt
23 Regionaler Planungsverband

13 Bay. Landesamt f. Denkmalpflege
15 DB Netz AG
16 DT Netzproduktion GmbH
24 Staatliches Bauamt
26 Zweckverband zur Wasserversorgung

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

		Frühzeitige Beteiligung			Reg. Beteiligung		
Nr.	Fachstelle	FNP	BBP	Datum	FNP	BBP	Datum
2	Gemeinde Teugn				X	X	15.07.2025
3	Markt Bad Abbach	X	X	02.11.2023	X	X	30.07.2025
4	Markt Rohr	X	X	18.10.2023	X	X	11.07.2025
6	Stadt Kelheim	X	X	18.10.2023			
7a	LRA - Naturschutz	X		21.11.2023			
7d	LRA - Städtebau	X		21.11.2023	X	X	12.08.2025
7e	LRA – Bauplanungsrecht	X		21.11.2023	X	X	12.08.2025
7f	LRA – Kreisbrandrat		X	21.11.2023		X	12.08.2025
7g	LRA – kommunales Abfallrecht		X	24.11.2023		X	12.08.2025
7h	LRA – Straßenverkehrsrecht					X	12.08.2025
7i	LRA – Gesundheitsabteilung					X	12.08.2025
9	ADBV	X	X	20.10.2023	X	X	08.08.2025
18	IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim	X	X	24.10.2023	X	X	13.08.2025
19	Immobilien Freistaat Bayern	X	X	18.10.2023			
20	Pledoc	X	X	30.11.2023	X	X	15.07.2025
22	Regierung von Oberbayern/Bergamt	X	X	22.11.2023			
24	Staatliches Bauamt	X	X	06.11.2023			
25	Wasserwirtschaftsamt Landshut	X		27.11.2023			
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			Reg. Beteiligung		
Nr.	Fachstelle	FNP	BBP	Datum	FNP	BBP	Datum
7a	LRA - Naturschutz		X	24.11.2023	X	X	12.08.2025
7b	LRA - staatliches Abfallrecht	X	X	21.11.2023 24.11.2023			
7c	LRA - Immissionsschutz	X	X	21.11.2023 24.11.2023	X	X	12.08.2025
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			
7j	LRA – Bodenschutzrecht				X	X	12.08.2025
8	AZV Kelheim		X	22.10.2024		X	23.07.2025
10	AELF	X	X	23.11.2023	X	X	05.08.2025
11	Amt für ländliche Entwicklung	X	X	04.12.2023			
14	Bayernwerk Netz GmbH	X	X	31.10.2023	X	X	11.08.2025
16	DT Netzproduktion GmbH	X	X	17.10.2023			
21	Regierung von Niederbayern	X	X	24.10.2023	X	X	18.08.2025
25	Wasserwirtschaftsamt Landshut		X	27.11.2023	X	X	25.07.2025

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

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

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein.
Bei den ausgegrauten Stellungnahmen / Daten handelt es sich um die Beschlussfassungen der frühzeitigen Beteiligung, die zur besseren Nachvollziehbarkeit des Verfahrensablaufs mit abgedruckt werden.

Behandlung der im Zuge der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen:

7a **LRA – Belange des Naturschutzes, 12.08.2025**	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
Zum FNP: „Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Folgende Anmerkung ist zu beachten: Die T-Linie für die Ausgleichsfläche ist in der Legende des Flächennutzungsplanes hinzuzufügen.“	**Anmerkung zur Änderung des FNPs:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die T-Linie wird in der Legende des Flächennutzungsplans zur Endfassung redaktionell ergänzt. **Beschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Endfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Ergänzung der T-Linie in der Legende **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**
Zum BBP: „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: 1. Festsetzung 12.7 Ausgleichsflächen: Für Gehölzpflanzungen ist autochthones Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb zu verwenden. 2. Festsetzung 12.5 und Begründung S. 33: Die Mindestpflanzgröße von Sträuchern beträgt 2xv, 60 cm - 100 cm. 3. Festsetzung 6.4 und 7.3: Flachdächer sind immer zu begrünen. Somit ist die Vermeidungsmaßnahme in der Begründung gültig. 4. Versickerungsfähige Beläge zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind im Bebauungsplan festzusetzen. Dies ist als Vermeidungsmaßnahme in der Begründung aufgeführt.	**Anmerkung zum BBP:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu 1. In der Begründung ist bereites das Vorkommensgebiet 5.2 für das zu verwendende Pflanzgut vermerkt. Dies kann zusätzlich redaktionell in die Festsetzung aufgenommen werden. Zu 2. Die Mindestpflanzgröße für die Ausgleichsflächen ist in der Begründung mit 40-60 cm festgesetzt. An dieser Pflanzgröße wird festgehalten. Zu 3. Die Ausführungen zu den Flachdächern werden zur Kenntnis genommen. Zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung zu den Versickerungsfähigen Belägen findet sich bereits unter 18.2. Hier wird ein maximaler Abflussbeiwert von 0,7 festgesetzt. Weitere Ergänzungen sind nicht erforderlich.

5. Begründung S. 34: Als Pflegekonzept für die Ausgleichsflächen ist zu beachten, dass die Maßnahmen für das auf-den-Stock-setzen abzuändern sind: - Die ersten Stockhiebmaßnahmen erfolgen ca. 5 Jahre nach dem Erreichen des Entwicklungsziels, also ca. 20 Jahre nach der Pflanzung. Vorher ist ein Stockhieb zur Pflege der Pflanzungen nicht erforderlich. - Pro Jahr dürfen maximal 10-20% des Bestands auf den Stock gesetzt werden. - In der Folge sind Umtriebszeiten von ca. 10 Jahren anzustreben, d.h. dass zwischen den Stockhieben im jeweiligen Abschnitt ca. 10 Jahre liegen sollten. - Ggf. vorhandene Einzelbäume werden von den Stockhiebmaßnahmen ausgenommen.."	Zu 5. Die Ausführungen zum Pflegekonzept werden zur Kenntnis genommen. Die Pflegeausführungen werden wie vorgeschlagen redaktionell angepasst, eine Abstimmung der Maßnahmen ist entsprechend den Ausführungen in der Begründung bereits vorgesehen. **Beschluss zum Bebauungs -und Grünordnungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Endfassung des Bauleitplanes eingearbeitet: - Ergänzung der Festsetzung 12.7 um das zu verwendende Pflanzenmaterial - Anpassung der Pflegemaßnahmen entsprechend der Ausführungen. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

2. Änderung des Flächennutzungsplan 24 "1.302 Süd"	
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 Planungsinstrumentes ist nicht ganz nachvollziehbar, da Teile der aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen nicht unmittelbar einzelnen Festsetzungen zuordenbar sind. Bitte zum Entwurfsverfahren in der Auflistung Anreicherung beim Planungsinstrument auf die jeweils relevanten Festsetzungen bzw. Sicherungen über den Bauleitplanverfahren hinweisen. - Aus naturschutzfachlicher Sicht ist die Heckenpflanzung auf den Ausgleichsflächen zumindest überwiegend als dreireihige Pflanzung festzusetzen.	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Eingriffsregelung: Den aufgelisteten Vermeidungsmaßnahmen werden – soweit möglich – die konkreten Festsetzungen zugeordnet. 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 überfüllen bereits den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf. Die Festsetzung einer mindestens 3-reihigen Hecke würde eine größere Breite des Heckenstreifens

	bedingen. Da an einer gegebenen Stelle (Ortsrand aus Gründen der Einbindung in das Landschaftsbild festgehalten werden soll, würde dann ein unnötiger Verlust an Ausgleichsfläche entstehen. Durch eine zweireihige Pflanzung kann durch die flächige versetzte Pflanzweise und die festgelegte Bepflanzung von Bäumen bereits eine ziehende Eingrünung erreicht werden. Änderungsbegehren der Planung wird nicht gefolgt.
In der Begründung wird bereits vorgesehen, dass die festgesetzten Ausgleichsflächen und das vorhandene Biotop nicht eingezäunt werden. Bitte zum Entwurf wieder diese Vorgabe auch in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernehmen.	Zum Entwurfsbeschluss wird der Geltungsbereich um Kurdosse verkleinert. Das bestehende Biotop wird deshalb nicht mehr in der Bebauungsplanung überplant. Der Zusatz „Die festgesetzten Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden" kann zusätzlich zum bereits vorhandenen Vermerk in der Begründung in die Festsetzungen aufgenommen werden. Beschluss zum Bebauungsplan: Obenan genannten Anregungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes eingearbeitet: - Herstellung des Bezugs zwischen Festsetzung und Anpflanzung beim Planungsobjekt - Aufnahme des Verbots der Zäunung von Ausgleichsflächen in die Festsetzungen im Plan.

TOP 5.4 Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbegebiet Kelheim-Ost" Seite 2/52	
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 langzehntelange Nutzung kann es auf einzelnen Bereichen zu einer schädlichen Bodenverunreinigung durch Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Abteilung Wasserrecht, Gewerbe, Abfall, Bodenschutzrecht zu melden. Eine weitere Beseitigung des Bereiches Bodenschutzrecht ist nicht erforderlich, ausgenommen, es ergeben sich Erkenntnisse über Altlasten oder sonstige Bodenveränderungen im Planungsgebiet vor.“	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung im Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

7c LRA – Belange des Immissionsschutzes, 12.08.2025	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
Zum FNP „Gutachten zur Luftreinhaltung Das überarbeitete Gutachten des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB (Projekt Nr. SAA-6683-02 / 6683-02_E04) vom 19.05.2025 beurteilt die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen ausgehend von den genehmigten umliegenden Tierhaltungsbetrieben (inkl. geplanter Erweiterungen) und Biogasanlagen in Mitter- und Oberfecking. Zusammenfassend wird konstatiert, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne von § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erwarten sind. **Gutachten zum Schallschutz** Im Rahmen der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB (Projekt Nr. SAA-6683-01 / 6683-01_E03.docx) vom 27.05.2025 wurden die Geräuschemissionen der genehmigten Tierhaltungsbetriebe (inkl. geplanter Erweiterungen) und Biogasanlagen im Umfeld des Plangebietes 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 immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.** **Redaktionelle Anmerkung zum Gutachten zur Luftreinhaltung** Aus Kapitel 5.1, Abbildung 21 - Quellenübersicht ist ersichtlich, dass für den Betrieb Kögl-meier auf der Fl.-Nr. 17 eine unzureichende Aufteilung der angesetzten Tierplätze auf die Stallgebäude vorgenommen wurde: Nach Angaben von Herrn Köglmeier befinden sich die 75 Mastschweineplätze in dem Gebäude, das im rechten Winkel südwestlich an das markierte Stallgebäude	**Anmerkung zum Flächennutzungsplan:** Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Die redaktionelle Korrektur am Gutachten wird zur Endfassung vorgenommen. Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans ist größer gefasst als der Bebauungsplan, da für eine Parzelle noch kein Entwässerungskonzept dargestellt werden konnte. Eine Anpassung erfolgt deshalb nicht. **Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt folgende Änderung/Ergänzung zur Endfassung der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans: - Redaktionelle Korrektur entsprechend der Anmerkungen. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

anschließt. Im markierten Gebäude sind lediglich die Zuchtsauen untergebracht. Eine redaktionelle Anpassung des Gutachtens ist vorzunehmen, wobei nicht mit Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung zu rechnen ist. **Redaktionelle Anmerkungen zum Flächennutzungsplan** Der Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 10 zum Flächennutzungsplan ist größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinfeld" (Fl.-Nr. 626/2 ist im Bebauungsplan nicht enthalten.). Dieser Umstand ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht relevant."	**Anmerkung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:** Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.
Zum BBP: **Gutachten zur Luftreinhaltung** Das überarbeitete Gutachten des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB (Projekt Nr. SAA-6683-02 / 6683-02_E04) vom 19.05.2025 beurteilt die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen ausgehend von den genehmigten umliegenden Tierhaltungsbetrieben (inkl. geplanter Erweiterungen) und Biogasanlagen in Mitter- und Oberfecking. Zusammenfassend wird konstatiert, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne von § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu erwarten sind.	
Gutachten zum Schallschutz Im Rahmen der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB (Projekt Nr. SAA-6683-01 / 6683-01_E03.docx) vom 27.05.2025 wurden die Geräuschemissionen der genehmigten Tierhaltungsbetriebe (inkl. geplanter Erweiterungen) und Biogasanlagen im Umfeld 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.	Die redaktionelle Korrektur am Gutachten wird zur Endfassung vorgenommen.
Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das	

geplante Vorhaben. **Redaktionelle Anmerkung zum Gutachten zur Luftreinhaltung** Aus Kapitel 5.1, Abbildung 21 - Quellenübersicht ist ersichtlich, dass für den Betrieb Kögl-meier auf der Fl.-Nr. 17 eine unzureichende Aufteilung der angesetzten Tierplätze auf die Stallgebäude vorgenommen wurde: Nach Angaben von Herrn Köglmeier befinden sich die 75 Mastschweineplätze in dem Gebäude, das im rechten Winkel südwestlich an das markierte Stallgebäude anschließt. Im markierten Gebäude sind lediglich die Zuchtsauen untergebracht. Eine redaktionelle Anpassung des Gutachtens ist vorzunehmen, wobei nicht mit Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung zu rechnen ist. Seite 3 von 3 **Redaktionelle Anmerkungen zum Bebauungsplan** Bei den Unterlagen, die Bestandteil der Bauleitplanung sind, sollten die Gutachten zum Schallschutz und zur Luftreinhaltung mit dem aktuellen Stand angegeben werden.	**Beschluss zum Bebauungs -und Grünordnungsplan:** Es erfolgt folgende Änderung/Ergänzung zur Endfassung: - Redaktionelle Korrektur entsprechend der Anmerkungen. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

7c LRA – Belange des Immissionsschutzes 21.11.2023	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
FNP: Die Gemeinde Saal an der Donau plant die Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 10. Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zwischen den Ortsteilen Mitterfecking und Oberfecking geschaffen werden. Der Bebauungsplan „Stallerin" wird im Parallelverfahren aufgestellt. Zur Beurteilung durch die Fachbehörde wurden folgende immissionsschutztechnische Gutachten des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vorgelegt: - Luftreinhaltung (Projekt Nr. SAA-21863-02 Hoek-02_Bericht vom 28.08.2023 und - Schallschutz (Projekt Nr. SAA-21863-01 Hoek-01_Bericht.docx) vom 06.09.2023" BImSch:	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Gutachten zur Luftreinhaltung wurde auf Grund der Stellungnahme des Immissionsschutzes (Frau Überschlag) in der überarbeiteten Version mit der korrekten Emissionsberechnung für die beantragten landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt. Laut der Berechnungsmethode der Ausbreitungsberechnung ist trotz Gebäudeänderung der Emissionsschwerpunkt gleich. Die Geruchsbelastung im Planungsfall gemäß der Vorgängerversion des Gutachtens. Dies ist nachweislich auf eine andere, aktuellere Datenlage zurückzuführen, die für die Berechnung

„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 einem 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 PartGmbB vorgelegt: - Luftreinhaltung, Projekt Nr. SAA-6683-02 / 6683-02_E01) vom 30.09.2023 (HH) - Schallschutz (Projekt Nr. SAA-6683-01 / 6683-01_E01.docx) vom 06.09.2023 (HH) FNP-BDP: **Gutachten zur Luftreinhaltung** Das Gutachten des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartGmbB (Projekt Nr. SAA-6683-02 / 6683-02_E01) vom 30.09.2023 beurteilt die auf das Plangebiet einwirkenden Gerüchimmissionen ausgehend von den umliegenden Tierhaltungsbetrieben und Biogasanlagen in Mitterfecking und Oberfecking. Zusammenfassend wird festgehalten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne von § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten sind. Grundlage dieser Einschätzung ist die Annahme, dass es sich bei den geplanten Gebäuden überlicherweise um eine Gemengelage handelt. **Gutachten zum Schallschutz** Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartGmbB (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 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 Wohngebietes.** **Gutachten zur Luftreinhaltung**	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 beobachteten landwirtschaftlichen Betrieben kann es zu Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen kommen. Angesichts der ländlichen Umgebung sind diese hinzunehmen." Das Gutachten zum Lärmschutz des Ingenieurbüros Hoock & Partner Sachverständige PartGmbB (Projekt Nr. SAA-6683-01 / 6683-01_E01.docx) vom 06.09.2023 wurde im erste Beurteilung der für die Betriebe in Kapitel 4.2.1 und 4.2.2 beauftragten östlichen Ereignisse zugrund und die Geräuschemissionen der Tierhaltung auf Basis Betrieb nach Kapitel 4.2.2 wurden ebenfalls verhältnismäßig berücksichtigt. Die Ergänzungen finden sich in 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 9. Die redaktionellen Anmerkungen wurden ebenfalls eingefügt.

- Kapitel 4.0 Der Umfang der Tierhaltung Kügleweg kann die Schweinehaltung auf Fl.-Nr. 17 sowie die Schweinehaltung auf Fl.-Nr. 1427 und die Geflügelhaltung auf Fl.-Nr. 1427 zu ergänzen. Dafür sollte 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) zur Mischnutzung zur Ortschaft Oberfeldring um eine Gemengelage handelt, muss von Seiten der Fachstelle ausdrücklich widersprochen werden. Entsprechend Nr. 3.1 Anhang 7 der TA Luft und wie Kommentar der LAI zu Anhang 7 der TA Luft ist die Festlegung von Zwischenwerten höhere Immissionswerte im Übergangsbereich zwischen Wohngebiet und Dorfgebiet (unter Umst.) 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 Partnerschaft 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 nehmen, dass von Überschreitungen der Immissionswerte eines WA bzw. Teile Parzellen bisher nicht bebaut 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 Immissionsschutz nicht erst gestellt, weil die Wohnbebauung näher an eine bestehende emittierende Nutzung heranrückt, kann von der Zwischenwertfestsetzung kein Gebrauch gemacht werden. Eine heranrückende neue Wohnbebauung fällt 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.

Weiterhin wird dem Vorschlag des Landratsamtes gefolgt und der Hinweis zum Schallschutz in Bezug auf die Luftschallemissionen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanverfahrens eingearbeitet:

- Anpassung des Immissionsgutachtens an die aktualisierten Tierzahlen und auf Basis einer Worst-Case-Abschätzung
- Überarbeitung der redaktionellen Anmerkungen

Beschluss zum Bebauungsplan:
Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bauleitplanes eingearbeitet:

- Anpassung des Immissionsgutachtens an die aktualisierten Tierzahlen und auf Basis einer Worst-Case-Abschätzung
- Überarbeitung der redaktionellen Anmerkungen
- Aufnahme eines Hinweises auf den LfU-Leitfaden zur Ausweisung von geplanten Gebieten zur Wohnnutzung
- Aufnahme eines Hinweises auf Einwirkungen aus der landwirtschaftlichen Betrieben.

Ein Lösungsansatz könnte in der Vergrößerung des Geltungsbereiche 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 Nachbarn durch Auflagen sichergestellt).
- Kapitel 4.2.2: Die in Vorsatz gebrachten lärmtechnisch relevanten Auflagen aus den immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheiden betreffen nur die Biogasanlage. Genehmigungsbescheide der Tierhaltung (außer Dorfgebiet) müssen demzufolge unberücksichtigt und sollten zumindest argumentativ abgearbeitet werden."

BSP:
„Folgender Hinweis zum Schallschutz sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden:
Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. auch 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+BSP

Redaktionelle Anmerkungen:
Gutachten zur Luftreinhaltung
- Kapitel 4.2: Der immissionsschutzrechtliche Genehmigungsbescheid zur Tierhaltung und Biogasanlage Dillinger auf Fl.-Nr. 131 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 8.7: Es liegt ein Verweisfehler im Abschnitt Eisenzaheinformeverposition und Windstärken vor.
- Kapitel 8.8: 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. 131 ist mit 25.07.2011 datiert.
- Kapitel 5.4: Es liegt ein Verweisfehler zum Kapitel 5.3 Ruhezeitenzuschlag vor.

Zum aktuellen Zeitpunkt ist aus den genannten Gründen keine positive immissionsschutztechnische Stellungnahme der Fachstelle zum geplanten Vorhaben möglich."	

78 LDA – Städtebau, 24.11.2021 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: Planliche Darstellung Aus städtebaulicher Sicht sollte das Flurstück Nr. 620 (stromerlan) baulich/planungsrechtlich Außenbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden.	Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. 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 angeschaut. Jedoch hat sich die Gemeinde Seal aus Gründen des Immissionsschutzes dagegen entschieden. Die Belastungen mit Immissionen wie Geruch und Schall wurden in Prüfung Stücken an. Die Richtwerte der Abwägbarkeit werden im Bereich der Flurnummer 620 überschritten. Auf eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wurde deshalb vorzeitig, auch wenn dies aussichtsreicher sieht wünschenswert wäre, An dieser Entscheidung wird festgehalten (s.a. Stellungnahme des Immissionsschutzes)
Daneben ist zu überdenken, ob Grundstücksgrößen über 400 m² der Sinnforderung des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden gerecht werden.	Der Bebauungsplan sieht keine neue Parzellierung des Geltungsbereichs vor sondern übernimmt die Herstellung der aktuellen Flurkarte. Durch die bereits vorhandene Bebauung auf diesen Flurstücken 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. Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

7e LRA – Bauplanungsrecht, 24.11.2023 BBP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Aus Sicht des Sachgebiets 41 – Bauplanungsrecht – bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Sommerfeld. Es wird empfohlen, die Festsetzung „Grelle und intensive Farben sind für die Fassaden ausgeschlossen“ genauer zu definieren, um spätere, evtl. auftretende Unstimmigkeiten vorab auszuschließen. Der Bebauungsplan ist eine Satzung und muss den örtlichen Anforderungen einer Nutzung entsprechen. Folglich ist eine Präambel mit den Rechtsgrundlagen noch auf der Planzeichnung ergänzend zu ergänzen.	Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Festsetzung der Fassadengestaltung wird zur Kenntnis genommen. Da keine Festlegung auf Farbtöne o.ä. erfolgen soll, wird die Festsetzung aus dem Planentwurf. Es erfolgt somit keine Festsetzung mehr zur Fassadenfarbe. Der Ergänzung der Bebauungsplans wird eine Präambel vorangestellt. Beschluss zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anmerkungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet: - Entfall der Festsetzung zur Fassadenfarbe - Ergänzung der Präambel zur Endfassung

Tö LRA – Straßenverkehrsrecht, 24.11.2022 9852	
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 dazu hierzu bestehen nicht.	Anmerkung: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Einwandsstand des Bebauungsplanes.

7) LRA - Gesundheitsabteilung, 24.11.2023 BBP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen den geplanten Vorhaben. 1. Trinkwasserversorgung: Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Gemeinde Seal – siehe Hinweis. 2. Abwasserentsorgung: Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwasserkanalsystem der Gemeinde. 3. Altlasten: Altlasten sind im Gelungsbereich nicht bekannt. Sollten sich während der Bauausführung Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten ergeben, ist dies bei zu bewerten. 4. Immissionsschutz: Gemäß Leitfaden werden die Abgrenzungen Abstände von Wohngebäuden zu Hopfengärten bereits Regierung Niederbayern AZ 740-7765-222 vom 25.11.1993 bzw. Regierung Oberbayern AZ 730-7343 vom 15.12.1993 nicht unterschritten.	Anmerkung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Beschluss zum Bebauungsplan: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

7j LRA – Bodenschutzrecht – 12.08.2025	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
Zum FNP: „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." **Zum BBP:** „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."	**Anmerkung zum Flächennutzungsplan:** Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17** **Anmerkung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:** Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zur Endfassung. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

8 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim, 23.07.2025	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
Siehe Stellungnahme vom 22.02.2024	**Anmerkung:** Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der Stellungnahme ist bereits in der Sitzung des Gemeinderats vom 01.07.2025 erfolgt. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

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. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 05.08.2025 FNP + BBP	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
„das AELF Abensberg-Landshut hält seine Stellungnahme vom 23.11.2023 aufrecht.“	**Anmerkung:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der Stellungnahme durch den Gemeinderat ist bereits in der Sitzung vom 01.07.2025 erfolgt. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17** **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

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 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. Von diesen Hofstellen gehen aufgrund der Tierhaltung Geruchsemissionen und durch die Bewirtschaftung der Hofstelle mit Maschinen Lärmemissionen aus, die auf die geplante	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. 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. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

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 der 2 Raumbücher überschritten.
In dem Geruchsgutachten heißt es 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 Entwicklungen der Tierhaltung durchgeführt werden, sondern beziehen sich lediglich auf den Istzustand.
In der Gegenüberstellung der ermittelten Emissionen und deren Beurteilung am Rande des Gebietes wird folgendes ausgeführt (Zitat):
„Ziel des Geruchsimmissionsschutzes ist es, Nachbarn zu ermöglichen, dass der Anspruch auf gesunde Wohnverhältnisse durch Gerüche aus benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Dabei ist es unerheblich, ob die Geruchsbelastungen gezielt oder ungewollt entstehen und zu keiner Einschränkung der wirtschaftlichen bzw. genehmigten Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe führen kann. Zu diesem Zweck wurde die Grenze der genannten Betriebe an der schutzbedürftigen Nutzung (...) erweiternder, abgegrenzter Geruchsbelastung ermittelt. (Zitat aus dem Geruchsgutachten, Seite 21, Punkt 5, 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 sich um Standorte, auf denen auch Erweiterungsmaßnahmen in der Tierhaltung angesehen.
Die Hofstellen befinden sich zum Teil im Dorfgebiet. Hier ist nach 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 Schwenke 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

Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:
Es ergibt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans.

Beschluss zum Bebauungsplan:
Es ergibt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Immissionsproblems, 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 (ungekehrt) 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 Entwicklung des einzuhaltenden Abstandes zu einer heranrückenden Wohnbebauung von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist es daher unzureichend, nur von derzeitigen Tierbestand auszugehen, sondern es sind die weiteren betrieblichen Entwicklungsabsichten, die die Landwirte vornehmen wollen, zwingend zu berücksichtigen. Weil diese Absichten in dem Gutachten nicht erhoben worden sind, mag das Ergebnis, den genehmigten Tierbestand zugrunde zu legen, als Grundlage für die Abwägung der ergriffenen Planungsmaßnahmen und für die Genehmigung des geplanten Baugebietes durch die Gemeinde Sachsen b. Ansbach ist dies aber nicht ausreichend.

Ergänzend zitieren wir aus einem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 10.08.1998 mit dem Betreff „Vollzug der Baugesetze; Immissionsprobleme im Baugenehmigungsrecht". Hierin wird unter dem Punkt 3.2.2.2 der Sachverhalt einer heranrückenden Wohnbebauungen ausgesiedelte landwirtschaftliche Betriebe im Außenbereich erläutert und dazu folgendes ausgeführt:

„Der im Außenbereich privilegiert errichtete landwirtschaftliche Betrieb genießt gegenüber der neu geplanten, 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 den im Gutachten vorgenommenen unvollständigen Untersuchungsweise, dass der Bestandsschutz für die landwirtschaftlichen Betriebe gewahrt bleibt, bereits deutlich 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, dass wir die Ausweisung des geplanten Baugebietes ablehnen	

11 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern, 04.12.2023 FNP + BNP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Die Gemeinde Seal ist Mitglied in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) Donau-Lober. Das Thema Innenentwicklung / Daseinsvorsorge gehört zu den wichtigen Handlungsfeldern, mit denen sich die beteiligten Gemeinden in den nächsten Jahren vorrangig beschäftigen werden/müssen. Ein Vitalitätscheck liegt – anders als auf S. 11 der Begründung formuliert – vor, auch wenn dieser bereits aus dem Jahr 2016 stammt. Der Vitalitätscheck bietet ein umfangreiches Analyseinstrument für die Flächennutzung und Siedlungsstruktur und gibt entsprechende Handlungsempfehlungen. Für das gesamte Untersuchungsgebiet Seal wurden 422 Innenentwicklungspotentiale erhoben. Für den Ortsteil Mitterfecking liegen immerhin 35 (!) kleinere Baulücken vor, allerdings ohne Verkaufs- und Teilungsbereitschaft der Eigentümer. Ob nach 2019 von der Gemeinde Eigentümer angesprochen wurden, um Bau-Aktivierung zu können, ist uns nicht bekannt. Insofern ist der Gemeinde zu empfehlen, dort wo möglich, zunächst kleinteilige Baulücken in Mitterfecking zu schließen, bevor neues Bauland in Außenbereich geschaffen wird. Aus dem Ergebnis des VC wird insgesamt deutlich, dass die Gemeinde Seal a.d. Donau ihren Wohnbaulandbedarf bis 2034 rechnerisch ohne Neuausweisungen aus dem derzeitigen Bestand (Baulückenflächenentwicklung und leerstehende Gebäude) befriedigen könnte. Aus vorgenannter Differenzierung der Innenentwicklung und des Flächenpotenzials ist es aus Sicht des ALE Niederbayern auch wegen eines fehlenden Begründung zum Bedarf nicht möglich, dem Bedarfsnachweis uneingeschränkt zuzustimmen. Eine nachvollziehbare Begründung dies Bedarfs und der Nichtverfügbarkeit von Flächen im Innenbereich von Mitterfecking wäre hier hilfreich. 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. Es ist begrüßenswert, dass aus ökologischen Gründen eine Dachbegrünung befürwortet wird und dass, um städtebauliche Belange zu berücksichtigen, störende Dachaufbauten sowie	Anmerkung: Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf den vorhandenen Vitalitätscheck wird zur Kenntnis genommen. Dieser wird in die Begründung eingearbeitet. Die Gemeinde Seal a.d. Donau kann zwar rechnerisch ihren Bedarf an Wohnbauland ohne Neuausweisung decken. Jedoch stehen diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung und können damit auch nicht für die Deckung des aktuellen Bedarfs herangezogen werden. Die Begründung der städtebaulichen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.

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 Bauherrn selbst die Entscheidung zu überlassen. Prinzipiell möchte die Kommune die dezentrale Produktion von Energie unterstützen, versteht jedoch auch Bedenken bezüglich der durch verursachten Elektromagnetischen Felder und zwingt deshalb nicht zur Errichtung von entsprechenden Anlagen.
	Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans eingearbeitet. Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Vitalitätscheck von 2013
	Beschluss zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet. Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Vitalitätscheck von 2013

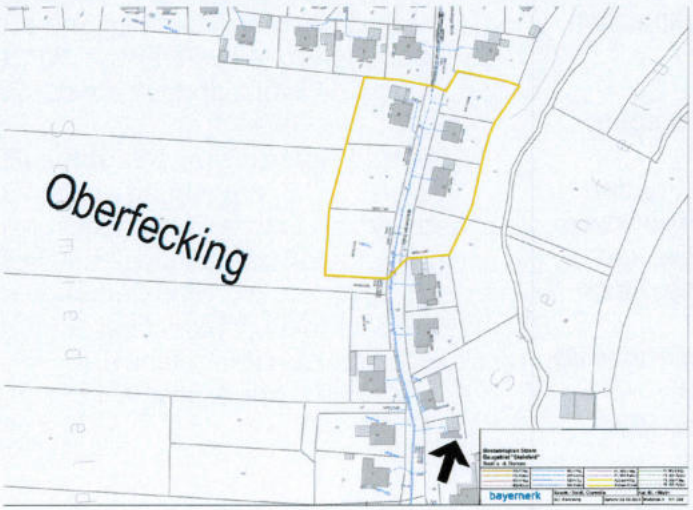
14 Bayernwerk Netz, FNP + BBP 11.08.2025	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungs-einrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung 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 Ein- vernehmen 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. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. 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 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	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Änderungsbedarf besteht nicht. **Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17** **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungs- und Grünordnungsplans **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

mit end-gültigen 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. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Standort ist für uns passend. 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 "	

1a Bayernwerk Netz, FNP + BBP 31.10.2023

Einwandhinweis	Beschluss zum Einwandhinweis
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 Anlagen muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind. Wir weisen darauf hin, dass die Trasse	Kenntnisnahme: Die Auflagen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

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, sind im Einvernehmen mit uns spezielle 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 GW 125.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonen 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, Bürgersteigen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Für den reibungslosen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau ist es notwendig, dass uns rechtzeitig, d.h. mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Beginn und Abschluss der Erschließungsmaßnahmen mit Planbereich, Umfang (mindestens 3 Monate) von Baubeginn der Bayernwerk Natur GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwegen und Erschließungsanlagen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Aussteckung von Grenzen und Höhen.
• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verkehrszonen 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 markenfähige 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. **Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans **Beschluss zum Bebauungsplan:** Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet: - Festsetzung einer Fläche für eine Transformatorenstation zwischen Parzelle 2 und 3

15 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 rechtzeitig 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 Plangebiets mit 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 kostenlosen Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, sicherzustellen, dass – für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig	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. **Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

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 eingetragen wird.
– eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungsgräben vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie auch zwischen 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 Baubeginnzeitplan aufstellt und bei Bedarf fortschreibt, in Abstimmung mit unserem erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt 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 Planungsgebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.
Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Beauftragung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbaumaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass wir sich rechtzeitig mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort in Verbindung setzen: telekom-bauleitplanung-regensburg@telekom.de. Dunkt die Änderung des Bebauungsplanes, welches unsere bestehenden Anlagen berührt, heraus um die erforderlichen Kabelgebäude 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 Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine wirtschaftliche

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, 18.08.2025 FNP + BBP	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
Zum FNP: … "zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinfeld" beabsichtigt die Gemeinde Saal a. d. Donau die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 10. Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von drei Wohngebäuden und zur Einbeziehung von drei bestehenden Wohngebäuden, die mit Einzelgenehmigung des Landkreises im Außenbereich errichtet wurden, geschaffen werden. Der Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets im Süden des Ortsteils Mitterfecking umfasst insgesamt eine Fläche von 0,78 ha. Momentan wird der Bereich im Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern hat am 24.10.2023 erstmals hierzu Stellung genommen. Aufgrund einer ungeregelten Entwässerung ist Flurstück 626/2 im Nordosten des Vorhabens gegenüber dem damaligen Entwurf dem Geltungsbereich entfallen und das Plangebiet wurde um einen Regenwasserkanal ergänzt. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der vorliegenden Planung auch weiterhin grundsätzlich nicht entgegen. Die Begründung wurde zur Bedarfsdarlegung um einen Vitalitätscheck (von 2019) ergänzt, nach dem im Ortsteil 35 Baulücken vorlagen und mit denen die Gemeinde ihren Wohnbedarf auf Ortsteilebene bis 2034 decken könnte. Jedoch bestand für diese Flächen keine Tausch- oder Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer. Vor dem Hintergrund der erkannten Notwendigkeit, vor einer Neuausweisung im Außenbereich vorhandene Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen, sowie aufgrund deren Umfangs wären bei einer zukünftigen Bereitstellung von Flächen zur Wohnnutzung im Ortsteil diese Areale weiterhin bevorzugt zu entwickeln. Die Gemeinde wird darin bestärkt diesbezügliche Anstrengungen aufrechtzuerhalten. Bspw. können die Lücken in der Mitte und im Osten des Bebauungsplans „Mitterfecking - Schmiedfeld III" u. U. durch eine wiederholte Eigentümeransprache aktiviert werden.	**Anmerkung zum FNP:** Die Ausführungen sowie die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

Hinweis: Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen" vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung." **Zum BBP:** „Damit sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von drei Wohngebäuden und zur Einbeziehung von drei bestehenden Wohngebäuden, die mit Einzelgenehmigung des Landkreises im Außenbereich errichtet wurden, geschaffen werden. Der Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets im Süden des Ortsteils Mitterfecking umfasst insgesamt eine Fläche von 0,78 ha. Im Flächennutzungsplan wird der Bereich momentan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die notwendige Änderung erfolgt mit Deckblatt Nr. 10 im Parallelverfahren. Die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern hat am 24.10.2023 erstmals hierzu Stellung genommen. Aufgrund einer ungeregelten Entwässerung ist Flurstück 626/2 im Nordosten des Vorhabens gegenüber dem damaligen Entwurf dem Geltungsbereich entfallen und das Plangebiet wurde um einen Regenwasserkanal ergänzt. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen der vorliegenden Planung auch weiterhin grundsätzlich nicht entgegen. Die Begründung wurde zur Bedarfsdarlegung um einen Vitalitätscheck (von 2019) ergänzt, nach dem im Ortsteil 35 Baulücken vorlagen und mit denen die Gemeinde ihren Wohnbedarf auf Ortsteilebene bis 2034 decken könnte. Jedoch bestand für diese Flächen keine Tausch- oder Verkaufsbereitschaft seitens der Eigentümer. Vor dem Hintergrund der erkannten Notwendigkeit, vor einer Neuausweisung im Außenbereich vorhandene Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen, sowie aufgrund deren Umfangs wären bei einer zukünftigen Bereitstellung von Flächen zur Wohnnutzung im Ortsteil diese Areale weiterhin	**Anmerkung zum BBP:** Die Ausführungen sowie die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungs- und Grünordnungsplans. **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

bevorzugt zu entwickeln. Die Gemeinde wird darin bestärkt diesbezügliche Anstrengungen aufrechtzuerhalten. Bspw. können die Lücken in der Mitte und im Osten des Bebauungsplans „Mitterfecking - Schmiedfeld III“ u. U. durch eine wiederholte Eigentümeransprache aktiviert werden. *Hinweis:* Wir bitten darum, uns zur Pflege der Planzentrale und des Rauminformationssystems nach Inkrafttreten von Bauleitplänen bzw. städtebaulichen Satzungen eine Endausfertigung sowohl auf Papier als auch in digitaler Form mit Angabe des Rechtskräftigkeitsdatums zukommen zu lassen. Wir verweisen hierbei auf unser Schreiben „Mitteilung rechtskräftig gewordener Bauleitpläne und städtebaulicher Satzungen“ vom 08.12.2021. Besten Dank für Ihre Unterstützung.“	

21 Regierung von Niederbayern, 24.10.2023 FNP + BBP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Die Regierung von Niederbayern als höhere Landesplanungsbehörde nimmt dazu wie folgt Stellung. Grundsätzlich stehen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung den Vorhaben nicht entgegen. Bei weiteren Ausweisungen von Bauflächen muss jedoch der Bedarf dieser nachgewiesen werden und eine nachhaltige und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die Innenentwicklung zu stärken (vgl. LEP 3.1, 3.1 G LEP 3.2 Z).	Anmerkung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Anderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es ergeht keine Änderung zum Entwurfsstand bei Änderung des Flächennutzungsplans. Beschluss zum Bebauungsplan: Es ergeht keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

25 Wasserwirtschaftsamt, 25.07.2025	
Einwand/Hinweis	**Beschluss zum Einwand/Hinweis**
Zum FNP „Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht Einverständnis mit der Änderung“ **Zum BBP** „Aufgrund der Aufstellung eines Entwässerungskonzeptes und der erfolgten Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Landshut zur Niederschlagsentwässerung besteht nun Einverständnis mit der Aufstellung. Redaktioneller Hinweis: In den schriftlichen Festsetzungen unter 16.1 ist nach wie vor einer Versickerung des Niederschlagswassers die Rede. Wir bitten Sie, diesen Absatz an die Aussagen aus der Begründung unter 5.4.2 Kanäle und Abwasserbeseitigung anzupassen.“	**Anmerkung zum FNP** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht. **Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans:** Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans **Einstimmig beschlossen** **Ja 17 Nein 0 Anwesend 17** **Anmerkung zum Bebauungsplan:** Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung 16.1 lautet: „Das Niederschlagswasser von privaten Grünflächen ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.“ Da der Boden entsprechend der Baugrundunterschung für die Versickerung nicht geeignet ist, wird der entsprechende Abschnitt aus den Festsetzungen entfernt. Da die Festsetzung Apellcharakter hat, stellt dies lediglich eine redaktionelle Korrektur dar. Eine erneute Auslegung ist nicht erforderlich. **Beschluss zum Bebauungsplan:** Es erfolgt folgende redaktionelle Änderung: - Entfernung der Festsetzung zur bevorzugten Versickerung über die belebte Bodenzone. **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	**Anmerkung:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Versickerungsfähigkeit des Bodens getroffen werden kann. Aufgrund der teilweise angetroffenen wassersensiblen Bereiche mit hohen Grundwasserständen und damit einer schlechten Sickerfähigkeit des Untergrundes zu rechnen. Die Kommune ist grundsätzlich zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Der Bebauungsplanung muss entsprechend eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die Festsetzung unter 16.1 des BBP ist hiermit nicht entsprechend darstellbar. Versickerung ist generell wasserrechtlich nicht erlaubt. **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 eine Möglichkeit geschaffen werden, um Niederschlagswasser zurückzuhalten oder zu nutzen. Hierzu kommen z.B. Gründächer und Zisternen in Frage. Weitere Informationen zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung finden Sie unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/niederschlagswasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht daher mit der Ausweisung des Bebauungsplans in vorgelegter Form kein Einverständnis.	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Der Bauleitplanung ist nicht generell eine Erschließungskonzeption zugrunde zu legen, wenn davon ausgegangen ist, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Durch die Kommune wurden die geforderten Sickertests in der Zwischenzeit durchgeführt. Der Untergrund ist demnach für eine Versickerung ungeeignet. Aktuell erfolgt die Einholung des wasserrechtlichen Einleitungsbescheides für den Geltungsbereich, ebenso der eine Verrohrung nachgeordnete Graben. Zwischenzeitlich wurde durch das Ingenieurbüro Unger ein Entwässerungskonzept für den Geltungsbereich erarbeitet. Für die bereits vorhandenen versiegelten Anlagen (Straßen, Parzellen 1-3 sowie in den Grasen östlich der Straße sowie Parzelle 4 in den zu errichtenden Regenwasserkanal eingeleitet. Die Parzelle 7 wird auf Grund der ungünstigen Entwässerungslage 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: - Erarbeitung der Entwässerungsplanung

Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

1 BI, 25.10.2023, BSP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Wir wurden durch die Bekanntmachung vg. *Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans "Stolzefeld" Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch* auf das immissionsschutztechnische Gutachten Lüftner Planung vom 20.09.2023, erstellt durch Hoock & Farther Sachverständige PartGmbB Beratende Ingenieure, aufmerksam gemacht. Darin wurde unser landw. Betrieb Koglmeier als Immissionsort im Untersuchungsbereich als Emissionsschallo einbezogen. Dabei wurden allerdings wesentliche Bestandteile der Emissionsquellen des Betriebes Koglmeier nicht berücksichtigt, bzw. wurden falsche Annahmen in den Berechnungen/ Untersuchungen und Simulationen angenommen. Wir weisen vorab darauf hin, dass die bestehenden Genehmigungen des Betriebes aktuelle Tierhaltungen/ genehmigte Tierhaltungen etc. des Betriebes Koglmeier zwingend in diesem Gutachten aktualisiert werden müssen und entsprechende Berücksichtigung finden. Nachfolgend eine kurze Auflistung der Punkte zu den Emissionsquellen, die in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden (Frau Engl-Lett 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 auf der Fl.Nr. 17 Gemarkung Mitterfecking, aktuell sind keine Schweine gemeldet/ eingestallt; In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ist diese Tierhaltung zu berücksichtigen	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Tierzahlen des Betriebs Koglmeier wurden erneut mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt, welche in direktem Kontakt mit dem Betrieb Koglmeier stand. Das Gutachten zur Bauleitplanung wurde um die zusätzlichen Tierzahlen und Emissionsquellen ergänzt und eine erneute Ausbreitungsrechnung durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Entfernungen und Abschirmungsverhältnisse kann auch ohne rechnerischen Nachweis gesichert ausgeschlossen werden, dass von den genannten Betrieben im geplanten Geltungsbereich lärmschutztechnisch relevante Geräuscheinwirkungen verursacht werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Betriebe aus schalltechnischer Sicht bereits durch die vorhandene deutlich nähergelegene Wohnbebauung in Mitterfecking in ihren zulässigen Geräuscheinwirkungen 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. Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans: Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand der Änderung des Flächennutzungsplans. Beschluss zum Bebauungsplan:

Wir bitten unsere Stellungnahme/Anmerkung im o.g. Bauleitverfahren zwingend zu berücksichtigen.	Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.

Zusätzliche Änderungen auf Anregung der Verwaltung

Zaunhöhe
Anmerkung: Die Änderung der Festsetzung 7.6 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 max. zulässige 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

Mehrere Beschlüsse
Anwesend 17

GRM Schmid verlässt den Sitzungssaal.

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Saal a.d.Donau,
20.10.2025

Christian Nerb
Erster Bürgermeister