Gemeinde Saal a.d.Donau

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Steinfeld"

Zusammenfassende Erklärung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planaufstellung
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal an der Donau hat am 07.02.2023 aufgrund §2 Abs. 1 Baugesetzbuch in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Steinfeld" zwischen seinen Ortsteilen Mitterfecking und Oberfecking beschlossen. Vom Landratsamt wurden in der Vergangenheit bereits mehrere Bauanträge entlang der Mitterfeckinger Straße genehmigt, so dass innerhalb des Geltungsbereichs bereits mehrere Gebäude bestehen. Die weitere Genehmigung von Bauanträgen ohne Privilegierung ist nun jedoch lt. Auffassung des Landratsamtes nicht möglich, da es sich auf Grund der Entfernungen zu anderen Gebäuden nicht um eine Baulücke handelt.
Bereits 2015 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich andiskutiert. Statt der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft sollte in diesem Bereich ein Dorfgebiet dargestellt werden. Diese Flächennutzungsplanänderung ist jedoch bis heute nicht erfolgt.
Im Rahmen der nun vorgesehenen Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplans soll Baurecht entsprechend der bereits begonnen Entwicklung geschaffen werden. Da hier bisher nur Wohngebäude vorhanden sind und auch weiterhin eine Bebauung mit Wohngebäuden erfolgen soll, wird der Bereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans erfolgt im Parallelverfahren.
Der teilweise bereits bebaute Bereich soll durch die nun erfolgende Bauleitplanung städtebaulich entwickelt und geordnet werden. Die Planung dient dazu, die Entwicklung, die bereits durch die in der Vergangenheit genehmigten Bauvorhaben in Gang gesetzt wurde, in einen geordneten Rahmen zu lenken.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung wurden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt der Bauleitplanung bei. Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete. Im Planungsgebiet befindet sich ein Biotop entsprechend Biotopkartierung. Dieses wird als zu erhalten festgesetzt. Die vorgelagerte Ausgleichsfläche dient als Puffer und sichert damit den Bestand.
Durch die Ausweisung des Baugebietes werden keine Lebensräume oder Arten durch Isolation, Zerschneidung und Stoffeintrag beeinträchtigt. Schutzwürdige Gehölze und Einzelbäume, Baumgruppen oder Alleen werden durch die getroffene Standortwahl nicht beeinträchtigt. Im Zuge der Erschließung sind keine zusätzlichen Versorgungsleitungen und Wege erforderlich.
Die Bearbeitung des Umweltberichts erfolgte gemäß dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, ergänzte Fassung vom Januar 2007 und gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" vom Dezember 2021.
Im Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.
Zusammenfassend betrachtet entstehen durch die geplante Änderung und die Realisierung der Bebauung in erster Linie Beeinträchtigungen der Schutzgüter Landschaftsbild und Boden.
Jeder Eingriff und jede Bebauung verändert das Orts- und Landschaftsbild im unmittelbaren Vorhabenbereich. Aufgrund der geringen Dimensionen des Geltungsbereichs im Anschluss bzw. umfassend bestehender baulicher Strukturen und in Folge der Festsetzung der maximalen Höhen für Gebäude sind die diesbezüglichen Eingriffe jedoch von geringer Bedeutung.

Die Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Gebietes führen zu einer Verminderung des Eingriffes in das Schutzgut Landschaftsbild.

Durch die getroffene Standortwahl sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden wie naturnahe oder seltene Boden tangiert. Natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen werden ebenso durch eine geeignete Standortwahl geschützt. Das Baugebiet folgt auf Grund der getroffenen Festsetzungen dem natürlichen Geländeverlauf. Die Oberflächenform wird dadurch möglichst wenig verändert und größere Erdmassenbewegungen vermieden. Der Versiegelungsgrad ist durch die entsprechenden Festsetzungen reduziert. Bodenkontaminationen sowie der Nährstoffeintrag in nährstoffarme Böden wird vermieden, ebenso nicht standortgerechte Bodenveränderungen. Die schichtgerechte Lagerung und ggf. der Wiedereinbau im Baugebiet erfolgt entsprechend der geltenden Richtlinien. Der Boden ist vor Erosionen und Bodenverdichtung zu schützen.

Auf das Schutzgut Wasser werden Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit konstatiert. Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche wird durch die Neuversiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.
Auch die Verdunstung wird auf Grund der Versiegelung reduziert.
Die Auswirkungen werden durch Vermeidungsmaßnahmen, u.a. durch Festsetzung der Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, reduziert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Tiere und Pflanzen Biologische Vielfalt	Verlust von Grünlandflächen, keine Fläche mit komplexen ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	gering
Boden/Fläche	geringe Versiegelung, und keine seltenen oder naturnahe Böden betroffen Versiegelung sowie Verlust landwirtschaftlicher Fläche ist ausgleichbar	gering
Wasser	Verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Rückhaltung vor Ort	gering - mittel
Klima/Luft	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	gering
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	gering
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen, keine erheblichen Emissionen bei Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben	gering
Kultur- und Sachgüter	Bodendenkmäler bekannt, vor allem bei den Erdarbeiten ist auf Bodenfunde zu achten. Die gesetzlichen Vorgaben sind einzuhalten.	ohne
Wechsel-wirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten	nicht erheblich
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	Keine zusätzlichen Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen	voraussichtlich nicht betroffen

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt. Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich sowie durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.
Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als umweltverträglich anzusehen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 24.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom 24.10.2023 bis 27.11.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 18.08.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 01.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2025 bis 18.08.2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten: Ausdrucke auf Papier im Rathaus , Anschrift: Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau, während der üblichen Dienstzeiten bereitgestellt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.10.2025 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.10.2025 beschlossen.

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden laut den in der Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, welche Hinweise, Anregungen und Einwände vorgetragen haben, wurden von dem Ergebnis in Kenntnis gesetzt.
Im Rahmen der frühzeitigten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ging eine Stellungnahme eines Bürgers ein.
Die Würdigung der Stellungnahme erfolgte im Rahmen der Abwägung durch den Gemeinderat am 01.07.2025. Die Tierzahlen wurden daraufhin erneut mit der Genehmigungsbehörde (Landratsamt Kelheim, Immissionschutz) abgestimmt und das Gutachten zur Luftreinhaltung überarbeitet.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von den Bürgern keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen folgender Fachstellen berücksichtigt:

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	**Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**
LRA – Belange des Naturschutzes	LRA – Belange des Naturschutzes
LRA – Staatliches Abfallrecht	LRA – Belange des Immissionsschutzes
LRA - Belange des Immissionsschutzes	LRA - Bodenschutzrecht
LRA - Städtebau	Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim
LRA – Bauplanungsrecht	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
LRA – Straßenverkehrsrecht	Bayernwerk Netz
LRA – Gesundheitsabteilung	Regierung von Niederbayern
Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim	Wasserwirtschaftsamt Landshut
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	
Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern	
Bayernwerk Netz	
Deutsche Telekom	
Regierung von Niederbayern	
Wasserwirtschaftsamt Landshut	

Belange des Naturschutzes
Hinweise zu den Ausgleichsmaßnahmen und zum Pflegekonzept

Belange des Immissionsschutzes
Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben zur Luftreinhaltung und Schallschutz

Landwirtschaftliche Belange
Rücksichtnahme auf landwirtschaftliche Betriebe und deren Entwicklungsmöglichkeit

Belange der Raumordnung
Erfordernisse der Planaufstellung; Bedarfsbegründung

Wasserwirtschaftliche Belange
Niederschlagsentwässerung

Weitere vorgebrachte Belange
Kenntnisstand zu Altlasten

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene des Bebauungsplans erfolgt die Alternativenprüfung durch Überprüfung von alternativen Erschließungs- und Flächennutzungsmodellen innerhalb des Geltungsbereichs. Die grundsätzlichen Alternativen zur Lage des geplanten Baugebiets sind auf Ebene des Flächennutzungsplans zu überprüfen. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist prinzipiell von geeigneten Flächen aus Sicht der Alternativenprüfung auszugehen.
Als Alternative zur Ausweisung des Bebauungsplanes in der vorliegenden Fassung wurden deshalb folgende Möglichkeiten geprüft:

1. Nullvariante:
   Ein Verzicht auf die Bauleitplanung im vorgesehenen Geltungsbereich belässt den Bestand ungeregelt und ungeordnet. Eine weitere Bebauung an dieser Stelle wäre nicht möglich, so dass die vorhandenen Gebäude als „Splitterbebauung" erhalten werden. Darüber hinaus verbleibt der Mangel an verfügbarem Baugrund für die ortsansässige Bevölkerung.