



Gemeinde Saal a.d.Donau

Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Gemeinderates

Sitzungsdatum:	Dienstag, 07.10.2025
Beginn:	18:30 Uhr
Ende	22:20 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses

ANWESENHEITSLISTE

Erster Bürgermeister

Nerb, Christian

Mitglieder des Gemeinderates

Czech, Werner
Eichinger, Doris
Fahrnholz, Martin
Fischer, Helmut
Kasper, Mario
Ludwig, Wolfgang
Marxreiter, Josef
Petersen, Svea
Plank, Karin
Puntus, Robert
Rieger, Matthias
Rummel, Josef
Schlachtmeier, Johannes
Schmid, Bernd
Schneider, Josef
Wieland, Ramona

Ortssprecher

Raith, Christian

Schriftführer

Zeitler, Tobias

Verwaltung

Arnold, Sabine
Fahrholz, Gertraud
Puntus, Diana

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Dietz, Walter
Eichstetter, Karl
Fuchs, Robert
Überrigler, Burghardt

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Schülerehrung
Vorlage: 01/Vo/012/2025
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)
Vorlage: 01/BA/227/2025
4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 10 im Bereich des Bebauungsplans Steinfeld; Feststellungsbeschluss
Vorlage: 01/BA/230/2025
5. Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinfeld" mit paralleler Änderung des FNP durch DB Nr. 10; Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
Vorlage: 01/BA/231/2025
6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Carport und Lagerhalle, FINr. 27, Gemarkung Oberschambach
Vorlage: 01/BA/229/2025
7. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten, Friedhofstr. 1, FINr. 1565/3, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/232/2025
8. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines teilunterkellerten Wintergartens, Holzgasse 6, FINr. 1037/7, Gemarkung Teuering
Vorlage: 01/BA/233/2025
9. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Sanierung des Einfamilienhauses, Abbruch Nebengebäude und Neubau einer Garage, Parkstr. 2, FINr. 964, Gemarkung Saal a.d.Donau
Vorlage: 01/BA/234/2025
10. Erste Änderung der Satzung über die Benutzung des Friedhofs und der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Saal a.d.Donau (Friedhofssatzung)
Vorlage: 01/Ord/046/2025
11. Kommunalwahl am 08.03.2026 - Bestellung des Gemeindewahlleiter und dessen Stellvertreter
Vorlage: 01/EDV/027/2025
12. Kommunalwahl am 08.03.2026 - Erfrischungsgeld Wahlhelfer
Vorlage: 01/EDV/031/2025
13. Erneuerung der Wasserleitung in der Regensburger Straße - Erteilung des Planungsauftrages
Vorlage: 01/HA/244/2025
14. Anordnung Verbot für Kraftfahrzeuge aller Art; Unterführung unter B16 "Viehtrieb" bei Rothe Marter zur Donau
Vorlage: 01/Ord/047/2025
15. Ersatzbeschaffung Spielgeräte Kinderspielplätze
Vorlage: 01/HA/248/2025
16. Sanierung der 100-Meter-Laufbahn am Sportplatz; Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters
Vorlage: 01/HA/249/2025
17. Beauftragung zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung
Vorlage: 01/HA/247/2025

- 18.** Mitteilung; Würdigung des Haushaltsplanes 2025 der Gemeinde Saal a.d.Donau durch die Rechtsaufsichtsbehörde
Vorlage: 01/Kä/207/2025
- 19.** Mitteilungen und Anfragen

Erster Bürgermeister Christian Nerb eröffnet um 18:30 Uhr die Sitzung des Gemeinderates, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung des Gemeinderates fest.

Gegen die Tagesordnung liegen keine Einwendungen vor.

Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung liegt während der Dauer der Sitzung zur Einsicht für die Gemeinderatsmitglieder aus.

GRM Schmid möchte zu dem in der letzten Sitzung besprochenen TOP 13 – Zukünftige Wasserversorgung Saal – die Ergänzung, dass auch er die Ungewissheit über die Höhe der zu erwartenden Kosten für die Bürger kritisiert habe und ein weiteres Angebot von einem zweiten Wasseranbieter eingeholt werden sollte.

Ansonsten liegen gegen die Niederschrift vom 29.07.2025 keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

Einstimmig beschlossen
Ja 17 Nein 0 Anwesend 12

Bürgermeister Nerb begrüßt die neue Kämmerin der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau Frau Diana Puntus.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen

Das Hallenbad des Schulverbandes Saal a.d.Donau ist ab Dienstag, den 14.10.2025, wieder geöffnet. Die Öffnungszeiten bleiben unverändert: Dienstag bis Freitag von 16:00 bis 20:00 Uhr und Samstag von 10:00 bis 15:00 Uhr, Mittwoch ab 18:00 Uhr „Beruhigtes Schwimmen“ für Personen ab 16 Jahren. Badeschluss ist jeweils 30 Minuten vor Ende der Öffnungszeiten.

Der Erste Bürgermeister informiert über folgende Baumaßnahmen:

Das Staatliche Bauamt Landshut teilt mit, dass der Ersatzneubau von drei Brücken entlang der B 16 bzw. St 2230 im Bereich Kelheim / Saal a.d.Donau im März 2027 beginnt mit voraussichtlichem Bauende im Dezember 2028. Im gesamten Zeitraum wird die St 2230 (von der Abensberger Str. bis zum Knoten B 16) voraussichtlich voll gesperrt sein. Die B 16 wird bis auf wenige Ausnahmen unter Verkehr bleiben.

Zur Erneuerung der Bürgermeister-Schlachtmeier-Straße liegt die Kostenaufstellung des Ingenieurbüro Wutz vor. Die Sanierung im Panmax-Verfahren liegt bei ca. 80.000 € und soll nächstes Jahr im Frühjahr umgesetzt werden.

Im Heuweg wird eine Deckenerneuerung der Straße ausgeführt.

Die Parknischen an der Saaler Straße in Mitterfecking sollen angelegt werden und auch die Parkplätze an der Schule beim Generationenpark. Sobald die Kostenaufstellung vorliegt, soll die Planung dem Gremium vorgestellt werden.

Der Gehweg Oberschambach – Staatsstraße 2230 wird demnächst fertiggestellt. Das Bushäuschen in diesem Bereich ist bereits in Auftrag gegeben und wird aufgestellt.

Bürgermeister Nerb erinnert das Gremium an die anstehende Fahrt zum Rubina-Haus für Umwelt- und Energiebildung am 16.10.2025, Abfahrtszeit am Rathaus um 17:15 Uhr.

Bezüglich der Machbarkeitsstudie zur Nahwärmeversorgung in Saal a.d.Donau werden derzeit die Förderunterlagen im Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle hinsichtlich einer Förderung ausgewertet.

Da die Gemeinde immer wieder Beschwerden von Anwohnern in der Hochfeldstraße in Mitterfecking hinsichtlich der Baumbepflanzung mit Lindenbäumen erreichen, wurde der Fachberater für Gartenkultur und Landespflege, Herr Petersik, um Vorschläge bezüglich einer alternativen Bepflanzung gebeten. Die Ersatzbepflanzung soll, sofern seitens des Umwelt- und Naturschutzes im Landratsamt Einverständnis besteht, im Frühjahr 2026 erfolgen.

Seitens des Sachgebiets Kommunalaufsicht des Landratsamtes Kelheim wurde keine Genehmigung erteilt für den Verkauf eines gemeindlichen Grundstückes an die Harald, Birgit und Sabine Müller-Stiftung mit Zurückpachtung auf Erbbaubasis zur Errichtung eines Spielplatzes. Eine Spende der Stiftung sei jedoch möglich.

Bürgermeister Nerb berichtet vom heutigen Pressetermin bezüglich des fertiggestellten Pumptracks.

In der letzten Bauausschuss-Sitzung vom 23.09.2025 wurde das alte Schulhaus in der Werkstraße besichtigt, um einen Eindruck der notwendigen Sanierungsmaßnahmen zu erhalten. Die Begehung diente zur reinen Information; eine Entscheidung über etwaige Sanierungsmaßnahmen wird zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen.

Weiter informiert der Erste Bürgermeister über eine Beschwerde, dass keine anteilige Rückerstattung der Hundesteuer bei Tod eines Hundes nach dem 30. März erfolgt. Die derzeitige Satzung sieht keine Rückerstattung bei Tod vor. Eine Satzungsänderung würde einen erheblichen Verwaltungsaufwand nach sich ziehen, weshalb davon abgesehen wird.

Der Antrag auf Einrichtung einer Lichtzeichenanlage bzw. eines Fußgängerüberweges im Bereich der Hauptstraße KEH 19, Kreuzungsbereich Hauptstraße / Kirchstraße, wurde vom Landratsamt wiederholt abgelehnt. Es wird ein Gesprächstermin angestrebt diesbezüglich.

Der Auftrag für die elektrischen Türantriebe für die Rathauseingangstüre und das Einwohnermeldeamt wurde erteilt.

Bürgermeister Nerb berichtet von seiner Überlegung, beim Mehrgenerationenpark einen Trinkbrunnen, ähnlich wie den am Kirchplatz, aufstellen zu lassen. Die Kosten liegen ca. bei 5.500 €. Das Spülwasser könnte in einer Zisterne aufgefangen werden zur Verwendung als Gießwasser. Falls der Trinkbrunnen seitens des Gremiums nicht gewünscht wird, wird darum gebeten, dies bis zur nächsten Sitzung mitzuteilen.

In diesem Zusammenhang schlägt GRM Kasper vor, auch beim Pumptrack einen Trinkbrunnen zu installieren. Da dort jedoch erst eine Wasserleitung verlegt werden müsste, wäre der Aufwand deutlich höher.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 17

2. Schülerehrung

Sachverhalt:

Der Erste Bürgermeister begrüßt die anwesenden Schülerinnen und Schüler, gratuliert zu deren herausragenden Leistungen und überreicht ein Präsent.

Zur Kenntnis genommen
Anwesend 17

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

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

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

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

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1 Gemeinde Hausen | 17 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz |
| 5 Stadt Abensberg | 18 IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim |
| 6 Stadt Kelheim | 19 Immobilien Freistaat Bayern |
| 11 Amt für ländliche Entwicklung | 22 Regierung von Oberbayern/Bergamt |
| 12 Autobahndirektion Südbayern | 23 Regionaler Planungsverband |
| 13 Bay. Landesamt f. Denkmalpflege | 24 Staatliches Bauamt |
| 15 DB Netz AG | 26 Zweckverband zur Wasserversorgung |
| 16 DT Netzproduktion GmbH | |

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

Nr.	Fachstelle	Frühzeitige Beteiligung			Reg. Beteiligung		
		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	16.10.2023	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	24.11.2023		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	24.10.2023	X	X	08.08.2025
18	IHK Regensburg für Oberpfalz/Kelheim	X	X	24.11.2023	X	X	13.08.2025
19	Immobilien Freistaat Bayern	X	X	16.10.2023			
20	Pledoc	X	X	02.11.2023	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:

Nr.	Fachstelle	Frühzeitige Beteiligung			Reg. Beteiligung		
		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	22.02.2024		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:

Nr.	Bürger	Frühzeitige Beteiligung			Reg. Beteiligung		
		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 bereits 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
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. - 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 übererfüllen bereits den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf. Die Festsetzung einer mindestens 3-reihigen Hecke würde eine größere Breite des Heckenstreifens

- 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.“	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. 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 Begründung in die Festsetzungen aufgenommen werden. Beschluss zum Bebauungsplan: 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.
--	---

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. 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.

7c LRA – Belange des Immissionsschutzes, 12.08.2025	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
Zum FNP „Gutachten zur Luftreinhaltung Das überarbeitete Gutachten des Ingenieurbüros Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB (Projekt Nr. SAA-6683-02 / 6683-02_E04) vom 19.05.2025 beurteilt die auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsmissionen 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 Hooock & 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.“

Zum BBP:

Gutachten zur Luftreinhaltung

Das überarbeitete Gutachten des Ingenieurbüros Hooch & 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 Hooch & 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.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Anmerkung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan:

Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Änderungsbedarf an der Bauleitplanung besteht nicht.

Die redaktionelle Korrektur am Gutachten wird zur Endfassung vorgenommen.

Redaktionelle Anmerkung zum Gutachten zur Luftreinhalteplanung Aus Kapitel 5.1, Abbildung 21 - Quellenübersicht ist ersichtlich, dass für den Betrieb Köglmeier 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 Luftreinhalteplanung 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 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 Hock & Partner Sachverständige PartG mbB vorgelegt: - Luftreinhalteplanung (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:	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Das Gutachten zur Luftreinhalteplanung 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.

„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 Geruchsmissionen 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 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 Wohngebietes: Gutachten zur Luftreinhaltung	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.“ 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 beauftragten 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
--	--

- 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 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.	zum Schallschutz in Bezug auf die Luftwärmepumpen in den Bebauungsplan aufgenommen. Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans: 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 - Einarbeitung der redaktionellen Änderungen 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 - 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.
--	--

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:

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.

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: Planliche Darstellung Aus städtebaulicher Sicht sollte das Flurstück Nr. 620 (momentan bauplanungs-rechtlich Außenbereich) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden. Daneben ist zu überdenken, ob Grundstücksgrößen über 1.400 m² der Grundforderung des nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden gerecht 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 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) 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. 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 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. 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.“	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 erfolgt zukünftig keine Festsetzung mehr zur Fassadenfarbe. Der Endfassung des Bebauungsplans wird eine Präambel vorangestellt. Beschluss zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet: - Entfall der Festsetzung zur Fassadenfarbe - Ergänzung der Präambel zur Endfassung

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

7i LRA – Gesundheitsabteilung, 24.11.2023 BBP	
Einwand/Hinweis	Beschluss zum Einwand/Hinweis
„Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen oben genanntes Vorhaben. 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.“	Anmerkung: Die Zustimmung 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: <i>[7 Betriebe, Angaben aus Datenschutzgründen entfernt]</i> 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	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.

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 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

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.

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. 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. Aus dem Ergebnis des VC wird insgesamt deutlich, 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. 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 Saal 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 Begrüßung der städtebaulich 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 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. Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans eingearbeitet: - Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Vitalitätscheck von 2019 Beschluss zum Bebauungsplan: Die oben genannten Anpassungen/Ergänzungen werden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplans eingearbeitet - Einarbeitung der Ergebnisse aus dem Vitalitätscheck von 2019
--	--

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 Versorgungseinrichtungen. 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 “	
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	Anmerkung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzeln- de 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, Be-gleitstreifen 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 Mo-nate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird.

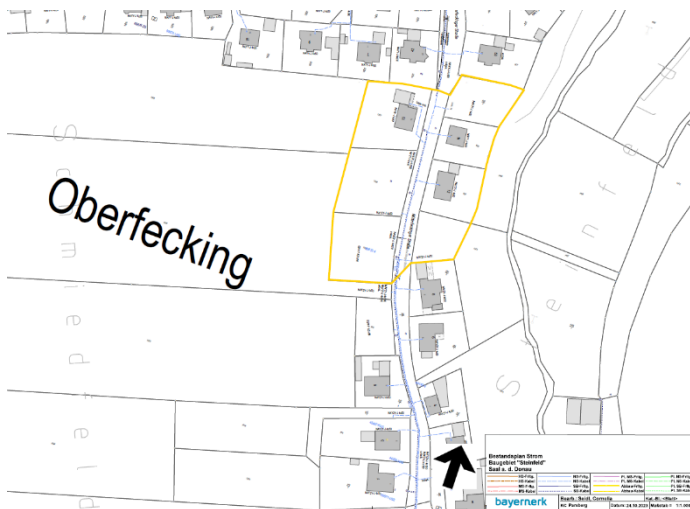
Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen 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 Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation 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 Transformatorstation wird zur Kenntnis genommen.

Für die Errichtung einer Transformatorstation 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 Transformatorstation zwischen Parzelle 2 und 3

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 PT112 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 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,	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.

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, 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 unregelmäßigen 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 bevorzugt zu entwickeln. Die Gemeinde wird

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

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 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. 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.

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 Baugrunduntersuchung 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 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. 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 Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans in vorgelegter Form <u>kein Einverständnis</u>.	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. 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. 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
--	--

Einwendungen im Rahmen der 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 Enghart 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 Köglmeier wurden erneut mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt, welche in direktem Kontakt 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 Geräuscentwicklungen 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/ Einwendung im o.g. Bauleitplanverfahren zwingend zu berücksichtigen.	Es erfolgt keine Änderung zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes.
---	--

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

Mehrere Beschlüsse Anwesend 17

GRM Schmid verlässt den Sitzungssaal.

4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 10 im Bereich des Bebauungsplans Steinfeld; Feststellungsbeschluss

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst den Feststellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (Deckblatt Nr. 10) im Bereich Steinfeld in der Fassung vom 07.10.2025 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Einstimmig beschlossen
Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

5. Aufstellung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Steinfeld" mit paralleler Änderung des FNP durch DB Nr. 10; Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

Beschluss:

Der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Steinfeld in der Fassung vom 07.10.2025 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse.

Einstimmig beschlossen
Ja 16 Nein 0 Anwesend 16

GRM Schmid betritt den Sitzungssaal.

6. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Carport und Lagerhalle, FINr. 27, Gemarkung Oberschambach

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Bereich der Einbeziehungssatzung „Oberschambach“. Durch Erlass der Satzung wurde der Bereich in den baurechtlichen Innenbereich einbezogen und Baurecht geschaffen.

Die umgebende Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen. Laut § 5 der Baunutzungsverordnung ist die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Aufgrund der Betriebsbeschreibung ist von einer gebietsverträglichen Nutzung auszugehen. Zur Sicherstellung wird das Landratsamt gebeten, die Fachstelle Immissionsschutz am Verfahren zu beteiligen.

Nach Maß der Nutzung fügt sich das geplante Vorhaben in die umgebende Bebauung ein.

Die Stellplatzsatzung wird durch den Nachweis von 2 Stellplätzen im geplanten Carport, 2 Stellplätzen in der Garage und von 3 offenen Stellplätzen für das Gewerbe auf dem Grundstück erfüllt.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Die Erschließung ist gesichert.

Diskussion:

GRM Rummel erläutert, dass ursprünglich Bauplätze geschaffen werden sollten, um ortsansässigen Bürgerinnen und Bürgern Wohnbebauung zu ermöglichen. Er kritisiert, dass die aktuelle Nutzung durch Verkauf nun in eine völlig andere Richtung gehe. GRM Marxreiter und GRM Schmid schließen sich dieser Meinung an.

Frau Arnold erläutert, dass mit der Einbeziehungssatzung lediglich der betroffene Bereich in den Innenbereich aufgenommen wurde, um Baurecht zu schaffen – da es sich zuvor um eine Fläche im Außenbereich handelte. Die zulässige Art der Nutzung und das Maß der Nutzung richtet sich nach der umgebenden Bebauung; in diesem Fall handelt es sich um ein als Dorfgebiet ausgewiesenes Areal. Auch in der Begründung zur Satzung ist von einem faktischen Dorfgebiet die Rede. Zwar wird darin betont, dass Ziel der Planung eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs für Wohnzwecke sei – insbesondere, da die Aufstellung der Satzung durch einen nicht genehmigten Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses ausgelöst wurde. Das bedeutet jedoch nicht, dass eine Lagerhalle oder eine geplante Mischnutzung unzulässig wären. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets

dienenden Handwerksbetrieben. Der Regelungsrahmen der Einbeziehungssatzung darf nicht dem eines Bebauungsplans entsprechen, sondern soll nur die für die Ergänzung notwendigen, grundlegenden Bestimmungen treffen, um die bauliche Eigenart des angrenzenden Bereichs fortzusetzen. Daher wurden auch nur einige Festsetzungen getroffen.

GRM Kasper fragt nach den benachbarten Grundstücken westlich und südlich.

Frau Arnold informiert, dass diese im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegen. Südlich auf Flurnummer 27/2 ist die Ausgleichsmaßnahme vorgesehen, für die westliche Parzelle mit der Flurnummer 27/1 liegt ein genehmigter Vorbescheid zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage vor.

GRM Marxreiter befürchtet, dass die Zufahrt zum Betrieb nicht ausreichend sein könnte und dass es hinsichtlich der Entwässerung ebenfalls Probleme geben könnte.

Der Erste Bürgermeister entgegnet, dass die geplante Einfahrt mit einer Breite von 5 Metern ausreichend sei. Zudem würden alle gesetzlichen Vorgaben eingehalten. Das Maß der baulichen Nutzung werde nicht überschritten, die Satzungsvorgaben seien erfüllt und in der Umgebung gebe es – insbesondere durch landwirtschaftliche Nutzungen – vergleichbar große Baukörper.

GRM Schneider schlägt vor, die Entscheidung über den Bauantrag zu vertagen, bis das Landratsamt im Hinblick auf das Einfügegebot geprüft hat, ob Änderungen an der Planung erforderlich sind. Frau Arnold weist jedoch darauf hin, dass über das gemeindliche Einvernehmen innerhalb einer Zwei-Monats-Frist entschieden werden müsse. Nach Fristablauf gilt das Einvernehmen als automatisch erteilt.

GRM Eichinger zeigt Verständnis für die Bedenken aus der Nachbarschaft, betont jedoch, dass baurechtlich keine Einwände bestehen. Auch sei die Dimension der Halle angesichts der umgebenden Bebauung nicht übermäßig.

Auf Nachfrage von GRM Plank bezüglich der Nachbarunterschriften erklärte Frau Arnold, dass diese nur bei Nichteinhalten der Abstandsflächen für die Erteilung der Genehmigung entscheidend sind und in diesen Fällen zwingend vom Landratsamt gefordert werden. Trotzdem ist der Bauherr laut Gesetz verpflichtet die Beteiligung durchzuführen. Handelt es sich um einen genehmigungsfähigen Bauantrag, wird die Genehmigung auch ohne Erteilung der Nachbarzustimmung erteilt. Nachbarn, die nicht zugestimmt haben, erhalten eine Ausfertigung der Baugenehmigung und können im Rahmen der zulässigen Rechtsmittel Klage erheben.

GRM Ludwig bemerkt, dass bereits im Zuge der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Einwände von Bürgern hätten erhoben werden können.

Trotzdem habe der damalige Eigentümer das Gremium im Unklaren gelassen über die weitere Nutzung, weshalb er sich getäuscht fühle.

Zweiter Bürgermeister Rieger stellt fest, dass damals von einer normalen Wohnbebauung ausgegangen worden sei, dies aber ein massiver gewerblicher Anbau sei und die angestrebte maßvolle Wohnbebauung nicht gegeben sei.

Auf Nachfrage von GRM Wieland zur Baugrenze erklärt Frau Arnold, dass in der Einbeziehungssatzung keine Baugrenze festgelegt wurde.

GRM Schneider äußert schließlich die Sorge, dass es an der Hofeinfahrt zur Straße hin zu Problemen kommen könnte.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das Landratsamt wird gebeten, die Fachstelle Immissionsschutz am Verfahren zu beteiligen.

Mehrheitlich abgelehnt
Ja 8 Nein 9 Anwesend 17

7. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten, Friedhofstr. 1, FINr. 1565/3, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete der BauNVO, und zwar einem Mischgebiet, im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Parkplatz dargestellt. Nach Art der Nutzung ist die geplante Wohnnutzung zulässig.

Der Stellplatznachweis ist geführt durch die Errichtung von 20 Stellplätzen, teilweise im Untergeschoss des Gebäudes und durch Planung von weiteren, offenen Stellplätzen auf der Flurnummer 1565/8, direkt an das Baugrundstück angrenzend.

Die Kinderspielplatzsatzung ist erfüllt durch Nachweis auf dem Baugrundstück.

Laut Angabe in den Bauantragsformular haben alle Nachbarn zugestimmt. Die Gemeinde grenzt mit den gemeindlichen Straßen Ringweg, Hochgartenstraße und Friedhofstraße an. Außerdem mit der Parkplatzfläche der Flurnummer 1564/1, Gemarkung Saal a.d.Donau.

Das Mehrfamilienhaus ist mit einer insgesamten Länge von ca. 32 m und einer Breite von ca. 12 m geplant. Die Firsthöhe beträgt zur Friedhofstraße hin bis zu ca. 12,80 m, zur Hochgartenstraße hin ca. 10 m. Nach Westen und Osten hin erfolgt eine Abstufung des Gebäudes.

Folgende Wohnflächen sind geplant:

WOHNUNG 1	85,28 m ²
WOHNUNG 2	59,57 m ²
WOHNUNG 3	59,57 m ²
WOHNUNG 4	85,28 m ²
WOHNUNG 5	85,28 m ²
WOHNUNG 6	59,57 m ²
WOHNUNG 7	59,57 m ²
WOHNUNG 8	85,28 m ²
WOHNUNG 9	99,01 m ²
WOHNUNG 10	99,01 m ²
GESAMT	777,42 m²

Ein Vorbild für eine derartige Bebauung findet sich momentan in der Umgebung nicht. Es bedarf daher einer Einzelfallentscheidung des Gemeinderats.

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben unter anderem dann zulässig, wenn es sich nach Maß der Nutzung und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Ein Vorhaben fügt sich dann ein, wenn es der vorhandenen städtebaulichen Situation entspricht. Ein dem vorgegebenen Rahmen nicht entsprechendes Vorhaben wirkt sich rahmenbildend aus, d.h. es kann dadurch eine Vorbildwirkung für weitere Vorhaben auslösen.

Die Wasserversorgung ist möglich. Der Anschluss erfolgt über die Friedhofstraße.

Die Abwasserentsorgung ist gesichert. Das Grundstück ist bereits an eine Entsorgungseinrichtung des Zweckverbandes angeschlossen. Vom Abwasserzweckverband ergeht der Hinweis, dass kein Grund-, Quell- und Drainagewasser eingeleitet werden darf.

Die straßenmäßige Erschließung ist gesichert.

Den Antragsunterlagen liegt eine Abstandsflächenübernahmeerklärung auf die Flurnummer 1565/8 bei, die Fläche befindet sich im Besitz des Bauherrn.

Bezüglich der Abstandsflächen erfolgte eine Rücksprache mit dem Landratsamt, da eine Abweichung von den Abstandsflächen zur Flurnummer 1564/1, Gemarkung Saal a.d.Donau (Parkplatz) erforderlich wird. Der erforderlichen Abweichung müsste die Gemeinde zustimmen, da sich die Fläche im Besitz der Gemeinde befindet und der Parkplatz nicht öffentlich gewidmet ist.

Diskussion:

Im Gremium wird diskutiert, ob sich das Gebäude aufgrund seiner Größe in die Umgebung einfügt und ob einer Abweichung der Abstandsflächen zugestimmt werden sollte. Auch wird befürchtet, dass sich die Parksituation verschärfen könnte.

Der Erste Bürgermeister erklärt, dass es sich lediglich um eine geringfügige Abweichung der Abstandsflächen handelt. Alle erforderlichen Nachbarunterschriften wurden eingeholt.

Beschluss:

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

Es darf kein Grund-, Quell- und Drainagewasser eingeleitet werden.

Für die erforderliche Abweichung von den Abstandsflächen wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 11 Nein 6 Anwesend 17

8. Antrag auf Baugenehmigung zum Anbau eines teilunterkellerten Wintergartens, Holzgasse 6, FlNr. 1037/7, Gemarkung Teuering

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich in Ortsrandlage, im nördlichen Bereich des Grundstücks, im Anschluss an das bestehende Wohnhaus grenzt der Außenbereich an. Der geplante Anbau ist südlich des bestehenden Wohnhauses geplant und somit noch dem Innenbereich zuzuordnen.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem der Baugebiete nach der BauNVO, und zwar einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als solches dargestellt (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Das Bauvorhaben ist nach der Art der baulichen Nutzung in einem Dorfgebiet zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung und die gebotene Rücksichtnahme auf die Umgebung ein.

Durch das Bauvorhaben ändert sich an der bestehenden Erschließung nichts.

Die Nachbarunterschriften liegen nicht vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

9. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und Sanierung des Einfamilienhauses, Abbruch Nebengebäude und Neubau einer Garage, Parkstr. 2, FlNr. 964, Gemarkung Saal a.d.Donau

Sachverhalt:

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne von § 34 BauGB, für den kein Bebauungsplan aufgestellt ist.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet und ist im Flächennutzungsplan als solches dargestellt.

Das Bauvorhaben ist nach Art der Nutzung in dem Mischgebiet zulässig und hält den Rahmen der vorhandenen Bebauung ein.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung und Entscheidung, z.B. über die Einhaltung der Abstandsflächen obliegt dem Landratsamt als Bauaufsichtsbehörde.

Der Stellplatznachweis ist geführt.

Die Nachbarunterschriften liegen zum Teil vor. Die Zustimmung des Eigentümers der Flurnummern 961/4 und 962/2 (Pflegeheim und Privatweg) wurde nicht erteilt/liegt nicht vor.

Das Grundstück liegt nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Die Zufahrt ist über das Flurstück 961/5, Gemarkung Saal a.d.Donau (Evangelische Kirche) geplant.

Das bestehende Wohnhaus ist bereits an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen. Laut Plan soll der Elektro- und Wasseranschluss über die neue Zufahrt erfolgen.

Zur rechtlichen Sicherung der Erschließung muss daher eine entsprechende Grunddienstbarkeit vorgelegt werden.

Bezüglich der Wasserversorgung ergeht folgender Hinweis:

Das Grundstück verfügt derzeit nicht über einen eigenen Wasseranschluss. Im Bauplan ist dargestellt, dass in der künftigen Zufahrt auf der Teilfläche der Flurnummer 961/5, Gemarkung Saal, ein Wasseranschluss und Elektroanschluss geplant ist. Die Details zur künftigen Wasserversorgung und ggfs. Regelungen zur Kostenübernahme sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Der Abwasserzweckverband wurde zur Stellungnahme aufgefordert.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Zur Sicherung der Erschließung wäre aus Sicht der Gemeinde der Nachweis des Geh-, Fahrt- und Leitungsrechts notwendig. Die Details zur künftigen Wasserversorgung und ggfs. erforderliche Regelungen zur Kostenübernahme sind mit der Gemeinde abzustimmen. Wir bitten das Landratsamt einen entsprechenden Hinweis in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

10. Erste Änderung der Satzung über die Benutzung des Friedhofs und der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Saal a.d.Donau (Friedhofssatzung)

Sachverhalt:

Anlässlich einer Gestaltungsänderung am Friedhof der Gemeinde Saal a.d.Donau, um Grablücken im Friedhof Saal a.d.Donau entgegenzuwirken, ist die bisherige Friedhofssatzung anzupassen.

Entsprechend der Gestaltungsänderung der Erdgräber wird der §16 der Satzung über die Benutzung des Friedhofs und der Bestattungseinrichtung der Gemeinde Saal a.d.Donau (Friedhofssatzung) vom 06.11.2024 durch die Erste Satzungsänderung erweitert.

Die Gestaltungsänderung umfasst die Aufhebung der Pflicht der Einfassung eines Erdgrabes. Infolgedessen ist es nun möglich die Grabeinfassung eines bestehenden Erdgrabes entfernen zu lassen und die Grabfläche mit Rasen anzusäen. Der Grabstein darf nicht entfernt werden. Bei einer Erstbeisetzung kann demnach auf die Grabeinfassung verzichtet werden. Das Setzen eines Grabsteines ist weiterhin eine Pflicht. Die Grabfläche darf ebenso mit Rasen angesät werden.

Die Satzung über die Benutzung des Friedhofs und der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Saal a.d.Donau (Friedhofssatzung) wird wie folgt geändert:

1. Satzung zur Änderung
der Satzung über die Benutzung des Friedhofs und der Bestattungseinrichtungen der
Gemeinde Saal a.d.Donau (Friedhofssatzung)

Aufgrund von Art.23 und 24 Abs. 1 Nr. 1 und 2 sowie Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Saal a.d.Donau folgende Satzungsänderungen:

§1
Änderung

§16 der Satzung über die Benutzung des Friedhofs und der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Saal a.d.Donau (Friedhofssatzung) vom 06.11.2024, erhält folgende Fassung:

„§16
Gärtnerische Gestaltung der Gräber

- 1) Zur Bepflanzung der Grabstätten sind nur geeignete Gewächse zu verwenden, welche die benachbarten Gräber und Anpflanzung nicht beeinträchtigen. Die Höhe und Form der Grabhügel und die Art der Gestaltung sind dem Gesamtbild des Friedhofs, dem besonderen Charakter des Friedhofsteils und der unmittelbare Umgang anzupassen.
- 2) Anpflanzung aller Art neben den Gräbern werden ausschließlich von der Gemeinde ausgeführt. In besonderen Fällen können Ausnahmen von der Gemeinde zugelassen werden, wenn benachbarte Gräber nicht beeinträchtigt werden.
- 3) Das Anpflanzen hochgewachsener Gehölze (Zwergsträucher, strauch- oder baumartige Pflanzen, Bäume) auf den Gräbern bedarf der Erlaubnis der Gemeinde.
- 4) Der Schnitt und die Beseitigung zu stark wachsenden oder absterbenden Bäumen und Sträucher kann angeordnet werden. Wird die notwendige Maßnahme nicht innerhalb der hierfür dem Nutzungsberechtigten gesetzten Frist durchgeführt, so werden die Arbeiten von der Friedhofsverwaltung auf seine Kosten durchgeführt (Ersatzvornahme, §29).
- 5) Verwelkte Blumen und verdorrte Kränze sind von den Grabstätten zu entfernen und an den vorgesehenen Plätzen abzulegen.
- 6) Bei den Erdgräbern dürfen die Einfassungen des Grabes entfernt und die Grabfläche mit Rasen angesät werden. Der Grabstein muss beibehalten werden. Bei Erstbeisetzungen ist die Grabeinfassung keine Pflicht mehr und die Grabfläche darf nach der Beisetzung mit Rasen bepflanzt werden. Das Setzen eines Grabsteines ist weiterhin eine Pflicht. Der angesäte Rasen auf der Grabfläche wird durch die Gemeinde Saal a.d.Donau gemäht. Nach Umgestaltung des Erdgrabes muss die Friedhofsverwaltung umgehend, spätestens 3 Tage danach, darüber in Kenntnis gesetzt werden.
- 7) Vor der Urnenwand dürfen keine Gegenstände oder Blumenschmuck abgestellt werden. Auf den Ablageflächen an den Urnenwände dürfen Blumenschmuck und sonstige Gegenstände (z.B. Grablichter) nur abgestellt werden, wenn diese sich in Schalen oder ähnlichen Behältnissen (nach unten geschlossen) befinden, bzw. eingebaut wurden.“

§2 Inkrafttreten

Die Satzung tritt zum 01.11.2025 in Kraft.

Diskussion:

Im Gremium wird diskutiert, ob es sinnvoller wäre, mit der Änderungssatzung zu warten, bis die vorgesehene Überplanung des Friedhofes erfolgt ist.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Erste Änderungssatzung über die Benutzung des Friedhofs und der Bestattungseinrichtungen der Gemeinde Saal a.d.Donau (Friedhofssatzung).

Mehrheitlich beschlossen
Ja 14 Nein 3 Anwesend 17

11. Kommunalwahl am 08.03.2026 - Bestellung des Gemeindewahlleiter und dessen Stellvertreter

Sachverhalt:

Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 (GLKrWG) ist für jede Gemeinde ein Gemeindewahlleiter zu bestellen. Die Bestellung erfolgt durch den Gemeinderat.

Der Gemeindewahlleiter trägt die Verantwortung für die ordnungsgemäße Vorbereitung und Durchführung der Kommunalwahlen auf Gemeindeebene. Zu seinen Aufgaben gehören unter anderem die Leitung der Wahl, die Entgegennahme von Wahlvorschlägen, die Organisation der Wahlräume und Wahlhelfer sowie die Feststellung und Bekanntgabe der Wahlergebnisse.

Gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 1 GLKrWG beruft der Gemeinderat den Ersten Bürgermeister, einen der weiteren Bürgermeister, einen der weiteren Stellvertreter, ein sonstiges Gemeinderatsmitglied oder eine Person aus dem Kreis der Bediensteten der Gemeinde oder der Verwaltungsgemeinschaft zum Wahlleiter für die Gemeindewahlen.

Gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 4 GLKrWG kann zum Gemeindewahlleiter für die Gemeindewahlen nicht berufen werden, wer bei der Wahl zum Ersten Bürgermeister oder zum Gemeinderat, mit seinem Einverständnis, als sich bewerbende Person aufgestellt worden ist, für diese Wahlen eine Aufstellungsversammlung geleitet hat oder für diese Wahl Beauftragter eines Wahlvorschlags oder dessen Stellvertreter ist.

Die Bestellung ist erforderlich, da im Jahr 2026 die turnusgemäßen Kommunalwahlen stattfinden und rechtzeitig ein Wahlleiter zu benennen ist, der die Organisation und korrekte Durchführung der Wahl sicherstellt.

Neben dem Gemeindewahlleiter ist aus Gründen der Verfahrenssicherheit auch ein Stellvertreter zu berufen, der im Falle der Verhinderung des Wahlleiters dessen Aufgaben vollständig und rechtssicher übernehmen kann.

Die Verwaltung empfiehlt Tobias Zeitler als Gemeindewahlleiter zu berufen und Stefan Hammer als Stellvertreter.

Sowohl der vorgeschlagene Wahlleiter als auch der Stellvertreter erfüllen die gesetzlichen Voraussetzungen und sind nicht selbst Bewerber bei den anstehenden Kommunalwahlen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Saal a.d.Donau beschließt Tobias Zeitler als Gemeindewahlleiter für die Kommunalwahlen 2026 zu berufen und Stefan Hammer als seinen Stellvertreter.

Einstimmig beschlossen
Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

12. Kommunalwahl am 08.03.2026 - Erfrischungsgeld Wahlhelfer

Sachverhalt:

Für die Durchführung der Kommunalwahl im Jahr 2026 ist – wie bei jeder Wahl – die Mitarbeit ehrenamtlicher Wahlhelferinnen und Wahlhelfer unerlässlich. Bereits in den vergangenen Jahren war festzustellen, dass die Gewinnung ausreichender Helfer zunehmend schwieriger wird.

Im Jahr 2020 wurden bei der Kommunalwahl 60,00 € Erfrischungsgeld pro Wahlhelfer festgesetzt. Zudem ist festzuhalten, dass bei anderen Wahlarten – beispielsweise Bundestag- oder Landtagswahlen – in den letzten Jahren bereits Anpassungen der Aufwandsentschädigungen vorgenommen wurden.

Gerade bei der Kommunalwahl ist der organisatorische und zeitliche Aufwand für die Wahlhelferinnen und Wahlhelfer besonders hoch. Die Vielzahl an Wahlzetteln, die Komplexität der Auszählung und die lange Dauer des Wahltages führen dazu, dass hier ein erhöhter Einsatz gefordert ist.

Außerdem wird, für den Fall von plötzlichen Ausfällen kurz vor oder am besagten Wahltag, eine geringe Anzahl an Ersatzwahlhelfer einberufen. Diese sind auf Abruf bereit, um im Notfall einzuspringen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Erfrischungsgeld

- für Wahlhelferinnen und Wahlhelfer bei der Kommunalwahl 2026 auf 100,00 Euro zu erhöhen.
- für den Fall einer notwendigen Stichwahl und den geringeren Aufwand an diesem Wahltag das Erfrischungsgeld von 50,00 € anzusetzen.
- für Ersatzwahlhelfer für die Bereitschaft an diesem Tag 20,00 € anzusetzen.

Diskussion:

Im Gremium wird diskutiert, ob die Höhe des Erfrischungsgeldes angesichts der langen Dauer der Wahl angemessen ist. Auch eine Staffelung nach Funktion oder Aufwand wird angesprochen. Der Erste Bürgermeister erinnert daran, dass es sich um ein Ehrenamt handelt im Dienst für die Demokratie.

Beschluss:

Der Gemeinderat Saal a.d.Donau beschließt, das Erfrischungsgeld für die Kommunalwahl am 08.03.2026 von 60,00 € auf 100,00 € zu erhöhen. Im Falle einer notwendigen Stichwahl am 22.03.2026 wird ein Erfrischungsgeld von 50,00 € festgelegt. Für die Ersatzwahlhelfer wird ein Erfrischungsgeld in Höhe von 20,00 € festgelegt.

Einstimmig beschlossen
Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

13. Erneuerung der Wasserleitung in der Regensburger Straße - Erteilung des Planungsauftrages

Sachverhalt:

Aufgrund der hohen Anzahl an Reparaturen in den letzten Jahren soll die Wasserleitung in der Regensburger Straße saniert werden. Es handelt sich um eine Gussleitung aus dem Jahre 1935 mit einer Länge von 640 m von der Einfahrt Im Grund bis zum Schöpfwerk.

Diskussion:

GRM Rummel regt an, in diesem Zusammenhang die Glasfaserverlegung zu berücksichtigen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beauftragt das Ingenieurbüro Wutz mit der Planung zur Erneuerung der Wasserleitung in der Regensburger Straße. Die Planunterlagen und die Kostenberechnung sind dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidung erneut vorzulegen.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

14. Anordnung Verbot für Kraftfahrzeuge aller Art; Unterführung unter B16 "Viehtrieb" bei Rothe Marter zur Donau

Sachverhalt:

Die Ortsstraße Rothe Marter ist nur für den Anliegerverkehr zugelassen.

Es besteht jedoch über einen kurzen Tunnel eine direkte Verbindung von der Rothe Marter zur Donau, welche regelmäßig von Kraftfahrzeugfahrern, welche keine Anlieger der Straße Rothe Marter sind, als Abkürzung zur Donau genutzt wird.

Der Tunnel weist eine Höhenbeschränkung von bis 2,4 m auf und ist regelmäßig nach starken Regenfällen überflutet.

Aufgrund Beschwerden von Anwohnern und der geringen Fahrbahnbreite im Bereich des Tunnels, wodurch ohnehin kein Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen möglich ist, wird vorgeschlagen den Tunnel für Kraftfahrzeuge aller Art zu sperren.

Stattdessen kann die Donau weiterhin über die Hafenstraße angefahren werden.

Diskussion:

Bürgermeister Nerb erklärt, dass die Sperrung mithilfe von versetzten Gittern erfolgen soll. Eine Durchfahrt für Radfahrer und Personen auch mit Kinderwagen ist möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Sperrung des Verbindungstunnels zwischen Rothe Marter und Donau für den gesamten Kraftfahrzeugverkehr.

Die Verwaltung wird mit dem Erlass einer entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnung beauftragt.

Mehrheitlich beschlossen

Ja 16 Nein 1 Anwesend 17

15. Ersatzbeschaffung Spielgeräte Kinderspielplätze

Sachverhalt:

Regelmäßige Prüfungen der Spielgeräte durch Fachfirmen haben ergeben, dass mehrere Geräte sicherheitsrelevante Mängel aufweisen oder nicht mehr den aktuellen sicherheitstechnischen Anforderungen entsprechen. Um Gefahren für Kinder auszuschließen, ist eine Ersatzbeschaffung notwendig.

Für folgende Spielplätze sind (Ersatz-)Beschaffungen von Spielgeräten erforderlich:

	Preis inkl. MwSt.
Schule Mitterfecking: Kinderspielhaus	4.974,20 €
Reißing Spielturm	5.349,05 €
Peterfecking Spielturm mit Netz	5.349,05 €
Netz Reißing Spielturm	700,00 €
Netz Peterfecking Spielturm	700,00 €
Bewegungspark Handlauf	1.081,90 €
Bewegungspark Hängelaufbrücke	2.802,45 €
Untersaal Sandkasten	555,85 €
Bewegungspark Sandkasten	555,85 €
Gesamt	22.068,35 €

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt der Ersatzbeschaffung der Spielgeräte wie vorgestellt zu.

Einstimmig beschlossen

Ja 17 Nein 0 Anwesend 17

16. Sanierung der 100-Meter-Laufbahn am Sportplatz; Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters

Sachverhalt:

Die 400-Meter-Laufbahn am Sportplatz ist seit mehreren Jahren sanierungsbedürftig. Der Zustand weist gravierende Mängel auf, wie z. B. Risse, Ausbrüche, Grasbewuchs und Unebenheiten, die die Nutzung für den Schul- und Vereinssport erheblich einschränken und das Verletzungsrisiko erhöhen. Eine ordnungsgemäße Durchführung von Wettkämpfen ist derzeit nicht mehr möglich. Da fast ausschließlich die 100-Meter-Laufbahn genutzt wird, schlägt der Bürgermeister vor, diese vorweg zu sanieren. Der Auftrag an das IB-Wutz, eine Kostenberechnung für die Gesamtsanierung der Sportanlagen vorzunehmen bleibt weiter bestehen. Die Gesamtsanierung ist im Haushalt für das Jahr 2026 zu berücksichtigen.

Das Ingenieurbüro Wutz wurde deshalb beauftragt, für die Sanierung der 100-Meter-Laufbahn eine Kostenschätzung zu erstellen.

Von der Fa. Hallertauer Landschafts- und Sportplatzbau liegt nun ein Angebot zur Sanierung der 100-Meter-Laufbahn mit Tennenbelag (roter Sand) vor mit Gesamtkosten von brutto 22.137 €.

Diskussion:

Im Gremium wird diskutiert, ob es sinnvoll ist, die Sanierung der 100-Meter-Bahn vorwegzunehmen oder stattdessen die Gesamtsanierung abzuwarten.

Der Erste Bürgermeister erklärt, die Sanierung dieses Teilabschnittes könnte noch heuer erfolgen, sodass die Bahn bereits im nächsten Jahr genutzt werden könnte.

Geschäftsleiter Zeitler hält den Tennenbelag für nicht mehr zeitgemäß und würde eine Tartanbahn bevorzugen, u. a. aufgrund einer höheren Rutschfestigkeit und einer gelenkschonenderen und gleichmäßigeren Oberfläche. Die Kosten lägen zwar deutlich höher, aber der Pflegeaufwand sei geringer. GRM Puntus bestätigt dies.

GRM Wieland schlägt eine Beleuchtung für die Laufbahn vor, um diese auch abends nutzen zu können. Da in diesem Bereich keine Leitungen verlegt sind, wäre dies extrem aufwändig, so Bürgermeister Nerb.

Auf Nachfrage von GRM Rummel, wann die letzte Sanierung vorgenommen wurde, informiert Bürgermeister Nerb, dass seit dem Bau im Jahre 1973 keine Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister wird zur Auftragsvergabe für die Sanierung der 100-Meter-Laufbahn am Sportplatz an die Fa. Hallertauer Landschafts- und Sportplatzbau zum Bruttobetrag in Höhe von 22.137,38 € ermächtigt.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 11 Nein 6 Anwesend 17

GRM Kasper verlässt den Sitzungssaal.

17. Beauftragung zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung

Sachverhalt:

In öffentlicher Sitzung vom 29.07.2025 wurde die Verwaltung beauftragt, Angebote für die Erstellung eines Energienutzungsplans einzuholen in Konvoibildung mit der Gemeinde Teugn.

Es wurden vier Angebote eingeholt. Kostengünstigster Anbieter war die Energieagentur Regensburg mit einem Preis von 32.368,00 € brutto. Der Projektstart mit Auftakttermin wäre frühestens ab August 2026 möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat stimmt einer Auftragsvergabe zur Erstellung einer Kommunalen Wärmeplanung an die Energieagentur Regensburg e.V., Rudolf-Vogt-Straße 18, 93053 Regensburg, zu mit einer Bruttoangebotssumme von 32.368,00 €. Der Projektstart mit Auftakttermin ist frühestens ab August 2026 möglich.

Mehrheitlich beschlossen
Ja 14 Nein 2 Anwesend 16

GRM Kasper betritt den Sitzungssaal.

18. Mitteilung; Würdigung des Haushaltsplanes 2025 der Gemeinde Saal a.d.Donau durch die Rechtsaufsichtsbehörde

Mitteilung:

Nachfolgend wird die Würdigung des Haushaltsplanes für das Haushaltsjahr 2025 der Gemeinde Saal a.d.Donau durch die Rechtsaufsichtsbehörde vom 30.06.2025 dem Gemeinderat zur Kenntnis gegeben.

Zusammenfassung des Schreibens vom 30.06.2025:

Rückblick 2024: Aufgrund Mehreinnahmen und günstigerer Ausgaben konnte im Verwaltungshaushalt ein deutlich höherer Überschuss und damit eine Zuführung an den Vermögenshaushalt in Höhe von beachtlichen rd. 2,08 Mio. € geleistet werden (Plan: 257.022 €). Die Umsetzungsquote der Investitionen entspricht 57 %. Die Planzahlen sollten sich künftig näher an den vorhandenen Ressourcen orientieren, um ein realistischeres Bild des Finanzbedarfs darstellen zu können. Die Rücklagenentnahme belief sich auf knapp 4 Mio. € (Plan: 8,96 Mio. €). Stand der Rücklagemittel zu Beginn des aktuellen Haushaltsjahres: rd. 5,2 Mio. €.

2025: Der Verwaltungshaushalt schließt voraussichtlich mit einem Überschuss von 933.956 € ab. Gemeinsam mit der Investitionskostenpauschale über 126.500 € und dem Darlehensrückfluss von 1.000 € ergibt sich ein bereinigtes Ergebnis von insgesamt 1.061.456 €, welches zusätzlich zur Deckung der Investitionskosten zur Verfügung steht. Die Gemeinde ist angehalten, grundsätzlich jegliche Einsparpotenziale auszuschöpfen bzw. im Gegenzug die Einnahmensituation zu verbessern. Dahingehend wäre auch ein Augenmerk auf die Begrenzung der teils hohen Zuschussbedarfe der öffentlichen Einrichtungen sowie generell auch im Bereich der freiwilligen Leistungen zu richten, um so einen Anstieg der Ausgaben entgegenzuwirken. Ebenso wird auf Neukalkulationen und damit verbundene Anpassungen der Gebühren hingewiesen.

Kostenrechnende Einrichtungen:

Zuschussbedarf Kindertageseinrichtungen: 1,2 Mio. €

Zuschussbedarf Badeanstalten: 287.700 €

Zuschussbedarf Friedhof: 117.200 €

Kostendeckungsgrad Wasserversorgung: 86,4 %

Im Vermögenshaushalt verringert sich der Investitionsumfang enorm. Die reinen Einnahmen aus Veräußerungserlösen, Beiträgen und Investitionszuschüssen betragen 1.460.600 €. Zusätzlich steht das bereinigte Ergebnis i.H.v. 1.061.456 € zur Verfügung. Die Deckungslücke wird durch Rücklagenentnahme i.H.v. 938.144 € ausgeglichen.

Die Gemeinde Saal a.d.Donau ist voraussichtlich in der Lage, ihren bestehenden Ausgabeverpflichtungen nachzukommen. Zweifel an der dauernden Leistungsfähigkeit bestehen aufgrund der vorgelegten Planungsdaten nicht grundlegend. Die voraussichtliche allgemeine Rücklage i.H.v. 4,26 Mio. € per 31.12.2025 ist zwar für finanzschwächere Jahre angemessen, jedoch bleibt abzuwarten, ob die geplante geringe Investitionstätigkeit realistisch sein wird.

Insgesamt soll sich an den verfügbaren Einnahmen orientiert werden. Gegebenenfalls ist eine klare Priorisierung vorzunehmen. Das Hauptaugenmerk ist grundsätzlich auf die Umsetzung der Pflichtaufgaben zu legen.

Stellenplan:

Weniger Stellen als im Vorjahr, jedoch steigende Personalkosten infolge tariflicher Gehaltssteigerungen.

Zur Kenntnis genommen

Anwesend 17

19. Mitteilungen und Anfragen

- keine -

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

gez.
Christian Nerb
Erster Bürgermeister

gez.
Tobias Zeitler
Schriftführung