



## Gemeinde Saal a.d.Donau

### Niederschrift über die öffentlichen Tagesordnungspunkte der Sitzung des Gemeinderates

---

Sitzungsdatum: Dienstag, 02.05.2023  
Beginn: 18:30 Uhr  
Ende: 00:05 Uhr  
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses

---

#### ANWESENHEITSLISTE

##### Erster Bürgermeister

Nerb, Christian

##### Mitglieder des Gemeinderates

Czech, Werner

Dietz, Walter

Eichstetter, Karl

Fahrholz, Martin

Fuchs, Robert

Kasper, Mario

Anwesend bis TOP 7.3

Ludwig, Wolfgang

Marxreiter, Josef

Puntus, Robert

Rieger, Matthias

Rummel, Josef

Russ, Heinz

Schlachtmeier, Johannes

Schmid, Bernd

Schneider, Josef

Schwikowski, Reinhard

Anwesend bis TOP 2

Überrigler, Burghardt

Wolter, Sandra

Anwesend bis TOP 10

##### Ortssprecher

Raith, Christian

##### Schriftführer

Zeitler, Tobias

**Weitere Anwesende:**

Arnold, Sabine – Bauamt  
Fahnholz, Gertraud – Protokollführung

Petersen, Svea – Gemeinderatsmitglied

Hillebrand, Harald – Freiraumspektrum  
Siller, Gisela - Freiraumspektrum

Kobl, Oliver – Sounddachboden

Gubo, Bernhard – Wind 18 GmbH  
Winderl, Richard – Wind 18 GmbH

**Abwesende und entschuldigte Personen:**

**Mitglieder des Gemeinderates**

Eichinger, Doris  
Plank, Karin

## TAGESORDNUNG

### Öffentliche Sitzung

1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen
2. Veränderung im Gemeinderat; Rücktritt von Reinhard Schwikowski  
Vorlage: 01/HA/041/2023
3. Veränderung im Gemeinderat; Neubestellung und Vereidigung von Svea Petersen  
Vorlage: 01/HA/042/2023
4. Veränderung im Gemeinderat; Neubesetzung der Ausschusssitze von Reinhard Schwikowski  
Vorlage: 01/HA/049/2023
5. Gemeldete Windflächen; weiteres Vorgehen und Vorstellung des Konzepts kommunaler Windpark durch Wind 18  
Vorlage: 01/HA/043/2023
6. Vertonung der Geschichte Saals - Alter Friedhof mittels Audio Guide; Konzeptvorstellung Fa. Sounddachboden  
Vorlage: 01/HA/045/2023
7. Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit  
Vorlage: 01/BA/072/2023
- 7.1 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege  
Vorlage: 01/BA/072/2023/1
- 7.2 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Bayernwerk Netz  
Vorlage: 01/BA/072/2023/2
- 7.3 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Landratsamt Kelheim  
Vorlage: 01/BA/072/2023/3
- 7.4 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme B 2  
Vorlage: 01/BA/072/2023/4
- 7.5 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme B 3  
Vorlage: 01/BA/072/2023/5
- 7.6 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme B 5  
Vorlage: 01/BA/072/2023/6
8. Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 01/BA/073/2023
9. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit  
Vorlage: 01/BA/070/2023
- 9.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Vorlage: 01/BA/070/2023/1

- 9.2** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Stellungnahme Bayer. Landesamt für Denkmalpflege  
Vorlage: 01/BA/070/2023/2
- 9.3** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH  
Vorlage: 01/BA/070/2023/3
- 9.4** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Stellungnahme Landratsamt Kelheim  
Vorlage: 01/BA/070/2023/4
- 9.5** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Stellungnahme Öffentlichkeit B 1  
Vorlage: 01/BA/070/2023/5
- 9.6** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Stellungnahme Öffentlichkeit B 2  
Vorlage: 01/BA/070/2023/6
- 9.7** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Stellungnahme Öffentlichkeit B 3  
Vorlage: 01/BA/070/2023/7
- 9.8** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Stellungnahme Öffentlichkeit B 4  
Vorlage: 01/BA/070/2023/8
- 9.9** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Stellungnahme Öffentlichkeit B 5  
Vorlage: 01/BA/070/2023/9
- 9.10** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Stellungnahme Öffentlichkeit B 6  
Vorlage: 01/BA/070/2023/10
- 9.11** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Stellungnahme Öffentlichkeit B 7  
Vorlage: 01/BA/070/2023/11
- 10.** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss  
Vorlage: 01/BA/071/2023
- 11.** Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage,  
Ulmenring 6, FINr. 787, Gemarkung Saal a.d.Donau  
Vorlage: 01/BA/063/2023
- 12.** Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und zur energetischen Sanierung eines  
bestehenden Wohnhauses (Tektur), Donaustr. 31, FINr. 1017/6, Gemarkung Saal  
a.d.Donau  
Vorlage: 01/BA/064/2023
- 13.** Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Einfamilienhäusern auf den FINrn. 1298, 1300,  
1301, 1302, Gemarkung Mitterfecking  
Vorlage: 01/BA/068/2023
- 14.** Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG);  
Bestätigung des Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Teuering  
Vorlage: 01/Feuer/002/2023
- 15.** Vollzug des Bayer. Feuerwehrgesetzes (BayFwG);  
Bestätigung des Kommandanten-Stellvertreters der Freiwilligen Feuerwehr Teuering

Vorlage: 01/Feuer/003/2023

16. Verordnung der Gemeinde Saal a.d.Donau über das Offenhalten von Verkaufsstellen;  
Klingendes Saal am 25.06.2023  
Vorlage: 01/Ord/016/2023
17. Erwerb eines Goupil G4 Elektrofahrzeugs für den gemeindlichen Bauhof /  
Friedhofsverwaltung  
Vorlage: 01/HA/047/2023
18. Nachruf bei Sterbefällen  
Vorlage: 01/Vo/003/2023
19. Beschaffung eines Mehrzweckfahrzeuges (MZF) für die Freiwillige Feuerwehr Saal;  
Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters zur Vergabe  
Vorlage: 01/HA/048/2023
20. 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 sowie den Nachtrag zur Tagesordnung liegen keine Einwendungen vor.

Zur Niederschrift der letzten Sitzung wünscht Ortssprecher Raith die Korrektur, dass der Vorschlag von ihm, die soziale Wohnbaunutzung über 25 Jahre hinaus festschreiben zu lassen, nicht der Vereinbarung mit der Regierung widerspreche, sondern dass die Bauträger klar gemacht hätten, dass ansonsten ein Bau nicht stattfinden würde.

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

Ansonsten liegen gegen die Niederschrift des öffentlichen Teils der letzten Sitzung keine Einwendungen vor, sodass diese als genehmigt gilt.

Wenn bis zum Schluss der Sitzung keine Einwendungen erhoben worden sind, ist die Niederschrift als vom Gemeinderat gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

## ÖFFENTLICHE SITZUNG

### **1. Vollzug von Gemeinderatsbeschlüssen**

Der Erste Bürgermeister informiert:

Der Auftrag für die Malerarbeiten am Altbau des Feuerwehrhauses Mitterfecking wurden mit einem Kostenfaktor von 4.000 € vergeben.

Die Bankette für den Radweg Mitterfecking werden durch die Fa. Roithmeier wieder hergestellt mit einem Kostenfaktor von 16.275 €.

Für die Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Lampen wurde der Bewilligungsbescheid erteilt. Es kann eine Förderquote von 25% der förderfähigen Kosten erreicht werden.

Der Einspruch beim Verwaltungsgericht bzgl. HQ100 gegen die Festsetzung eines Überschwemmungsgebiets am Feckinger Bach wird trotz Bekanntgabe der Festsetzung weiter aufrechterhalten.

Im Gemeindegebiet werden demnächst 8 zusätzliche Geschwindigkeitsanzeigetafeln aufgestellt.

Für den Breitbandausbau soll über die Breitbandberatung Bayern GmbH nach Erhalt des Förderbescheids die Ausschreibung erfolgen. Eine Markterkundung soll zeigen, mit wie vielen Anschlussnehmern zu rechnen ist. Dann erfolgt eine Ausschreibung.

Hinsichtlich der Bedarfsabfrage zur Ferienbetreuung wurden für die Osterferien keine Anmeldungen abgegeben und für die Pfingst- und Sommerferien jeweils lediglich eine Anmeldung.

Bezüglich des Neubaus der Lagerhalle für den Bauhof inkl. der Dachsanierung des bestehenden Gebäudes ergab das Ausschreibungsergebnis eine Gesamtsumme von 320.000 €.

Vor Beginn der Brückenarbeiten in Mitterfecking ist das Bodengutachten abzuwarten.

Derzeit erfolgt die Ausschreibung zur Sanierung der Schloßstraße Peterfecking.

Für die Maßnahmen zum Notweg an der B16 zwischen Regensburger und Teugner Straße wurde ein Gutachten erstellt, die Ausschreibung erfolgt demnächst.

Zum Thema Pumptrack könnte durch eine Auffüllung des Geländes eine Kostenersparnis von ca. 150.000 € erzielt werden. Dies wird derzeit überprüft.

## **Zur Kenntnis genommen**

### **2. Veränderung im Gemeinderat; Rücktritt von Reinhard Schwikowski**

Das Mitglied des Gemeinderats Herr Reinhard Schwikowski hat mit Schreiben vom 14.03.2023 - eingegangen am 15.03.2023 - beantragt, ihn von seiner Tätigkeit als Gemeinderat zu entbinden.

Gemäß Art. 48 Abs. 1 Satz 2 GLKrWG kann eine zum Gemeinderat gewählte Person sein Amt niederlegen. Der durch das Änderungsgesetz vom 16.02.2012 (GVBl S. 30) eingefügte Satz 2 in Art. 48 Abs. 2 GLKrWG ergänzt die nach Art. 47 Abs. 1 Satz 3 GLKrWG ohne Angabe von Gründen zulässige Ablehnung der Wahl. Es stellt klar, dass eine gewählte Person nach Beginn der Wahlzeit das Amt niederlegen kann.

Der Gemeinderat stellt die Niederlegung des Amtes fest und entscheidet über das Nachrücken des Listennachfolgers (Art. 48 Abs. 3 Satz 2 GLKrWG).

Nach dem amtlichen Endergebnis der Gemeinderatswahl vom 15.03.2020 wurde Herr Reinhard Schwikowski im Wahlvorschlag SPD in den Gemeinderat gewählt. Als Listennachfolgerin steht Frau Svea Petersen Einmuß, Oberes Dorf 20, 93442 Saal a.d.Donau, an nächster Stelle.

Frau Petersen hat bereits ihre Bereitschaft zur Übernahme des gemeindlichen Ehrenamtes erklärt und ist in der Gemeinderatssitzung zu vereidigen.

Im Anschluss schildert der Erste Bürgermeister den politischen Werdegang von Gemeinderat Schwikowski, dankt ihm für sein herausragendes Engagement und würdigt seine großen Verdienste. Anschließend wird ihm eine Dankesurkunde und ein Abschiedsgeschenk überreicht.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt dem Rücktritt des Mitglieds Herrn Reinhard Schwikowski, beantragt mit Schreiben vom 14.03.2023, zu. Die Niederlegung des Ehrenamtes wird zum 02.05.2023 wirksam.

### **Einstimmig beschlossen**

#### **Ja 18 Nein 0 Anwesend 18 Persönlich beteiligt 1**

Gemeinderat Schwikowski war wegen persönlicher Beteiligung von der Beratung und Beschlussfassung auszuschließen.

Gemeinderat Schwikowski verlässt das Gremium.

### **3. Veränderung im Gemeinderat; Neubestellung und Vereidigung von Svea Petersen**

Das Mitglied des Gemeinderats Herr Reinhard Schwikowski hat mit Schreiben vom 14.03.2023 beantragt, ihn von seiner Tätigkeit als Gemeinderat zu entbinden. Der Gemeinderat hat mit obigem Beschluss entschieden, dem Rücktritt des Mitglieds Herrn Reinhard Schwikowski zuzustimmen. Die Niederlegung des Ehrenamtes wird zum 02.05.2023 wirksam.

Herr Reinhard Schwikowski war bei der Gemeinderatswahl vom 15.03.2020 im Wahlvorschlag Nr. 2 der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD) in den Gemeinderat gewählt worden. Als Listennachfolgerin steht Frau Svea Petersen, an nächster Stelle. Sie hat bereits erklärt, die Wahl anzunehmen.

Frau Petersen spricht den Eid gemäß Art. 31 Abs. 4 GO.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat bestätigt Frau Svea Petersen als neues Gemeinderatsmitglied.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 18 Nein 0 Anwesend 18**

Gemeinderätin Petersen nimmt am Sitzungstisch Platz.

**4. Veränderung im Gemeinderat; Neubesetzung der Ausschusssitze von Reinhard Schwikowski**

GRM Schwikowski war Vertreter im Haupt-, Werks-, Bau- und Umweltausschuss. Außerdem war er Mitglied im Finanzausschuss sowie im Ferien-, Krisen- und Katastrophenausschuss. Darüberhinaus war er Mitglied und zugleich auch Vorsitzender des Rechnungsprüfungsausschusses der Gemeinde Saal a.d.Donau.

Durch das Ausscheiden von Herrn Schwikowski sind diese Ausschusssitze neu zu besetzen.

Die SPD-Fraktion benennt folgende Ausschussbesetzung:

Haupt-, Werks-, Bau- und Umweltausschuss  
Vertreter: Svea Petersen

Finanzausschuss  
Mitglied: Svea Petersen  
Vertreter: Wolfgang Ludwig (zuvor Heinz Russ)

Ferien-, Krisen- und Katastrophenausschuss:  
Mitglied: Svea Petersen

Rechnungsprüfungsausschuss:  
Mitglied: Svea Petersen

**Beschluss:**

Der Gemeinderat bestätigt die Ausschussbesetzung wie von der SPD-Fraktion vorgeschlagen.

**Einstimmig beschlossen**  
**Ja 19 Nein 0 Anwesend 19**

**5. Gemeldete Windflächen; weiteres Vorgehen und Vorstellung des Konzepts kommunaler Windpark durch Wind 18**

Herr Gubo und Herr Winderl von der Fa. Wind 18 GmbH stellen vor:





# WINDPOTENTIAL

## Saal an der Donau

PROJEKTVORSTELLUNG



WINDPOTENTIAL

### Vorstellung Vorhabensträger

#### Langjährige Erfahrung im Bereich Windenergie

**Bernhard Gubo**  
Dipl. Geogr. (Univ.) Regensburg

- Expertise:**
- Pionier in der Projektentwicklung und Planung von Windenergieanlagen in Bayern und deutschlandweit
  - Seit 1996 Gesellschafter und Geschäftsführer der Aufwind Energie GmbH ([www.aufwind-energie.com](http://www.aufwind-energie.com))

**Stefan Habermeyer**  
Dipl. Kfm. (Univ.), Schwandorf

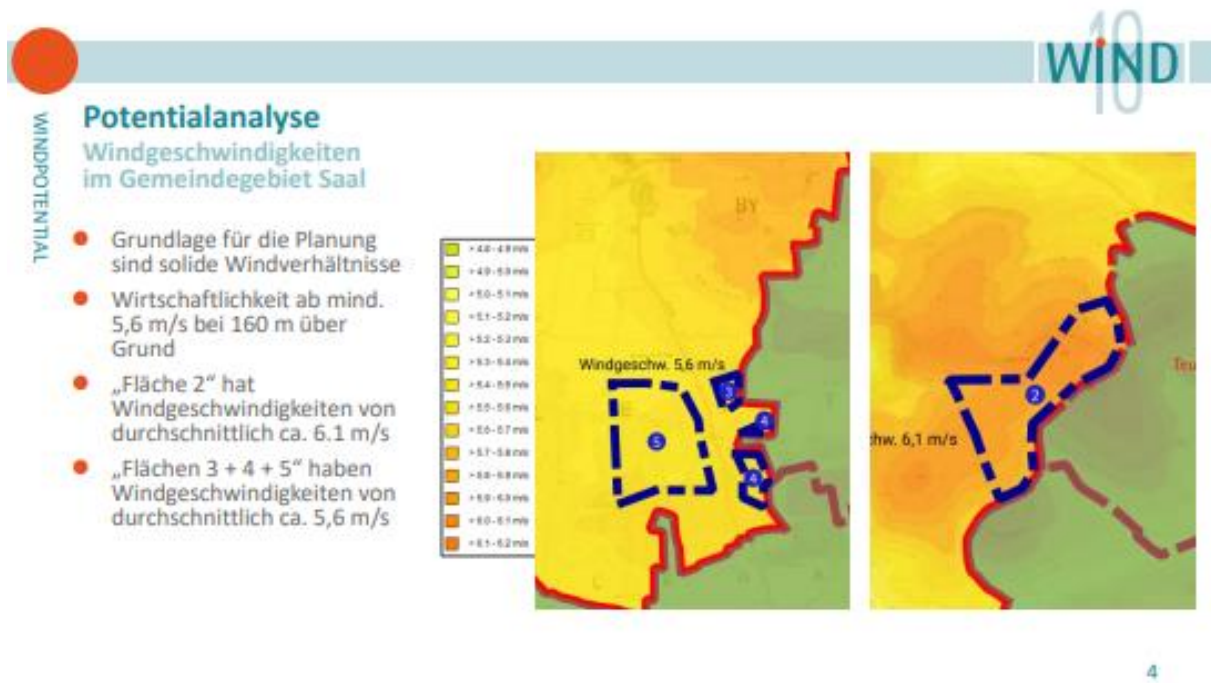
- Expertise:**
- Beteiligungsstrategien und Unternehmensentwicklung
  - Öffentlichkeitsarbeit und Regionaler Partner vor Ort

**Mariella Schubert**  
Dipl. Bauingenieurin (FH), Bayreuth

- Expertise:**
- Inhaberin der Plan BC GmbH - Ingenieurbüro für erneuerbare Energien. Deutschlandweite Tätigkeit
  - 17 Jahre Berufserfahrung im Bereich erneuerbare Energien und mehr als 500 MW Genehmigungs-planung für Windenergieanlagen ([www.plan-bc.de](http://www.plan-bc.de))

**Richard Winderl**  
Dipl. Kfm. (Univ.), Wackersdorf

- Expertise:**
- 18 Jahre Berufserfahrung
  - Finanzierung und Umsetzung von mehr als 450 MW Windenergie und mehr als 250 MWp Photovoltaik



### Potentialanalyse

#### Erste Einschätzungen „Fläche 2“

- In der „Fläche 2“ (Kirchenberg 463m üNN) könnten bis zu 5 WEA realisiert werden.
- Der Stromertrag wird an dem Standort insgesamt mit 60 Mio. kWh/Jahr (5 WEA) geschätzt.
- Die Zufahrt ist genau zu planen.
- Einspeisung des Stroms vermutlich auf HS-Ebene in ca. 5 km Entfernung (neue Umspannstation an einem HS-Mast)
- Nächste Wohnbebauung (Waldstraße, Blumenstraße, Saaler Straße in Mitterfecking) in 1,1 km Entfernung.

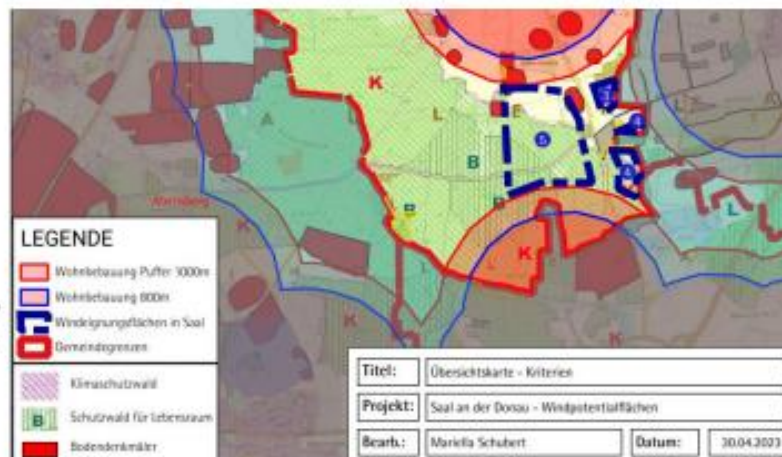


5

### Potentialanalyse

#### Erste Einschätzungen zu den „Flächen 3/4/5“

- Auf den 3 Flächen (370m üNN) können 4 WEA gebaut werden.
- Der Stromertrag wird an dem Standort insgesamt mit 40 Mio. kWh/Jahr (4 WEA) geschätzt.
- Einspeisung des Stroms vermutlich auf HS-Ebene in ca. 5 km Entfernung (gleicher Einspeisepunkt wie bei „Fläche 2“)
- Entfernung nächstgelegene WEA zu den ersten Häusern in Unterschambach und Großmuß: 1,2 km



6

## Partnerschaftliches Beteiligungsmodell

### PHASE I - Entwicklung



- 0,1% Beteiligungshöhe sichert der Stadt Vohenstrauß bereits vollständige Gesellschafterrechte von Beginn an
- Das maßgebliche Projektentwicklungsrisiko liegt bei Wind 18

7

## Partnerschaftliches Beteiligungsmodell

### PHASE II - Betrieb



- Die endgültige Beteiligungshöhe der Partner ist abhängig von den jeweils gewünschten Anteilen und basiert auf dem Grundsatz der Gleichberechtigung
- Anteilserhöhung erfolgt zu Realkosten

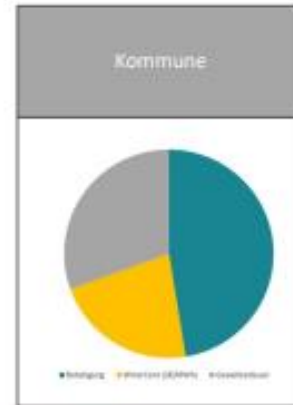
8



## Nutzen für die Kommune

Klimaneutralität und Wirtschaftlichkeit durch eigenen Windpark

- Beispielhafter Windpark: 8 WEAs z.B. Vestas V162-6.2 MW, 169 m Nabenhöhe
- Standortabhängige Einnahmen\*:
- Kommunalumlage 0,2ct/kWh bei Standorten der WEA zu 100% im Gemeindegebiet: ca. 140.000 – 180.000 Euro p.a.
- Einnahmen aus der direkten Beteiligung an der Windpark Betreiber-Gesellschaft: ca. 250.000 – 300.000 Euro p.a.
- Gewerbesteuer für die Gemeinde: ca. 120.000 – 140.000 Euro p.a.



\* Annahmen: Beteiligungsverhältnis je 33,3% Erwartete Werte. Angenommene Zuschläge gem. EEG 2021 von 5,5 ct/kWh. Laufzeit 20 Jahre. Tatsächliche Werte können hiervon abweichen.



## Zeitachse

Ablauf der Planung eines Windparks



## Nächste Schritte

- Gemeinsame Ansprache der Grundstückseigentümer („Pool-Modell“ für die Nutzungsverträge der Grundstücke in den ausgewiesenen Gebieten)
- Beschlussfassung zur Betreibergesellschaft
- Öffentlichkeitsbeteiligung
- Abgleich mit laufender Flächennutzungsplanänderung
- Scoping-Termin mit LRA (UNB, Archäologie, Immissionsschutz, Forst)

11

## Impressum

**Wind 18 GmbH**  
Siegmundstraße 9 - 98445 Bayreuth  
**Büro Regensburg:** Blumenstraße 12, 93055 Regensburg

vertreten durch Mariella Schubert (Dipl. Ing. FH), Richard Winderl (Betriebswirt)

E-Mail: [info@wind18.de](mailto:info@wind18.de)  
Telefon: 0800 3030826

Ihr Ansprechpartner:

Bernhard Gubo (Dipl. Geogr. Univ.)  
E-Mail: [bernhard.gubo@wind18.de](mailto:bernhard.gubo@wind18.de)  
Mobil: +49 171 2041844

Der Inhalt dieses Dokumentes wurde sorgfältig zusammengestellt. Kann jedoch auch ungeprüfte Informationen enthalten. Für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen kann deshalb keine Gewährleistung übernommen werden. Haftungsgrenze: gegen den Verfasser dieses Dokumentes und/oder sonstige im Dokument benannte Personen für Schäden, welche durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargestellten Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unzureichender Informationen verursacht werden, entstehen, sind, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.

12

Diskussion:

Der Erste Bürgermeister stellt im Gremium zur Diskussion, ob eine Beteiligung grundsätzlich gewünscht ist oder nicht. Falls ja, würden noch weitere Firmen zur Projektvorstellung angefragt werden.

Auf Nachfrage von GRM Rummel zum Flächenbedarf und der Zuwegung erklärt Herr Winderl, dass es sich bei der Waldfläche um ca. 3.000 m<sup>2</sup> pro Standort inkl. Zufahrt handelt. Die Zuwegung soll entlang der entsprechenden Strukturen sein, bestehende Wege sollen ausgebaut werden.

Weiter fragt GRM Rummel nach den Ausgleichsflächen sowie staatlichen Fördermöglichkeiten. Herr Gubo antwortet hierzu, dass die Schaffung von Ausgleichsflächen wie bei jeder baulichen Maßnahme zu erfolgen hat. Nach Meinung von GRM Rummel müsste es bei Bürgerbeteiligungen staatliche Fördermöglichkeiten geben. Herr Gubo bedankt sich für den Hinweis und verspricht, sich zu informieren.

Herr Winderl informiert, dass pro Anlage ca. 6,5 – 7 Mio. € Kosten anfallen. Zudem gibt es keinen fixen Vergütungssatz, es erfolgt eine Ausschreibung. Der durchschnittliche Zuschlagswert liegt bei 5,85 ct/kWh.

Zum von GRM Dietz befürchteten Spekulationscharakter führt Herr Winderl auf, dass sich nach Ende der Planungs- und Genehmigungsphase herausstellt, ob die Anlagen ausreichend wirtschaftlich sein werden oder nicht. Das maßgebliche Projektentwicklungsrisiko liegt bei Wind 18, die Kommune soll nur mit 0,1% der Kosten während der Planungsphase beteiligt sein.

GRM Marxreiter sieht in der Zuwegung große Probleme und massive Eingriffe. Weiter erkundigt er sich nach der Kabelverlegung. Außerdem ist er der Meinung, dass bei Fläche 5 die Einwohner von Schambach zu stark betroffen seien.

Die Kabelverlegung verlaufe den Weg entlang in einer Tiefe von 120 cm, im Wald ca. bei 80 – 100 cm, so Herr Winderl.

GRM Schmid erläutert die negativen Auswirkungen auf den Wald und den Lebensraum geschützter und gefährdeter Arten. Außerdem hätten in der Vergangenheit bereits potentielle Betreiber die Flächen als unrentabel betrachtet, da andere Winde gemessen wurden als im Windatlas angegeben. Weiter moniert er das hohe Tempo der Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Der Erste Bürgermeister erinnert an die gesetzlichen Vorgaben und erklärt nochmals, dass eine Flächenausweisung durch die Gemeinde einer Überplanung ohne Mitwirkung durch die Gemeinde entgegenwirken würde.

GRM Kasper weist darauf hin, dass Windkraftanlagen ohne Einschnitte in die Natur vermutlich nicht umsetzbar sind. Das Konzept der Bürgerbeteiligung befürwortet er, wünscht sich aber genauere Zahlen.

Auf Nachfrage von GRM Petersen zur Geschäftsform informiert Herr Winderl, dass die Betreibergesellschaft üblicherweise eine GmbH & Co. KG sein wird.

Zur Frage von GRM Fuchs bzgl. der Höhenbegrenzung aufgrund militärischer Belange sagt Herr Gubo, dass keine Vorabinformationen der zuständigen Stellen zu erwarten sind und eine Stellungnahme erst im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgen wird.

GRM Ludwig befürwortet eine dezentrale Stromerzeugung und steht auch einer Bürgerbeteiligung positiv gegenüber. Er könnte sich die Bildung eines Arbeitskreises vorstellen.

Auf Nachfrage von Ortsprecher Raith zum Kostenrisiko antwortet Herr Winderl, dass ein Kapitalnachweis seitens der Gesellschafter erbracht werden könne. Auch eine Sperrminorität könne festgelegt werden.

### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, weitere potentielle Vorhabensträger einzuladen, die dem Gremium ihre jeweiligen Modelle zum Thema Windpark vorstellen.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 16 Nein 3 Anwesend 19**

### **6. Vertonung der Geschichte Saals - Alter Friedhof mittels Audio Guide; Konzeptvorstellung Fa. Sounddachboden**

Herr Kobl vom Tonstudio Sounddachboden Kelheim stellt sein Konzept vor. Dabei würden an den vorhandenen Holzstelen QR-Codes angebracht werden, mit deren Hilfe die Besucher per Smartphone durch kleine Hörspiele über die Geschichte Saals informiert werden könnten.

Sein Angebot mit einem Gesamtbetrag von 11.760 € enthält neben einer Konzeptionierung des Skripts und der Gage für professionelle Sprecher auch authentische Hintergrundmusik sowie Lizenz- & Kompositionskosten. Bzgl. der Verwendung der Sprachaufnahmen und der Musik im Hintergrund ist eine zeitlich uneingeschränkte Verwertung mittels QR-Codes vor Ort beinhaltet.

### **Diskussion:**

Gerade in Hinblick auf ältere Besucher könnte sich GRM Schneider auch eine Bedienung per Druckknopf (mit verbauten Lautsprechern) vorstellen.  
Dies sei zwar möglich, so Herr Kobl, aber deutlich teurer und auch anfälliger für Vandalismus.

Zweiter Bürgermeister Rieger zeigt sich erfreut über diese Möglichkeit, den Besuchern die Geschichte Saals näher zu bringen und hält den Kostenrahmen für überschaubar.

GRM Kasper ergänzt, dass ggf. ein Hinweis bzgl. des QR-Codes für blinde und sehbehinderte Menschen angebracht werden könnte.

Der Erste Bürgermeister informiert über die Ausbaufähigkeit des Konzeptes. So könnten u.a. auch die Wanderwege miteingebunden werden.  
Herr Kobl ergänzt, auch der Mehrgenerationenpark wäre vorstellbar, z.B. mit Übungsanleitungen bei den einzelnen Geräten.

Hinsichtlich der Gestaltung der Hörspiele wünscht sich GRM Fuchs eine sachliche Darstellung, die nicht zu kitschig sein sollte.

GRM Russ ist der Meinung, der Alte Friedhof solle auch weiterhin ein Ort der Ruhe und Besinnung bleiben und empfindet die Schrifttafeln als völlig ausreichend.

GRM Ludwig verlässt den Sitzungssaal.

### **Beschluss:**

Das Tonstudio Sounddachboden Kelheim wird beauftragt, gem. Angebot vom 10.03.2023 ein Konzept für die angefragten Dienstleistungen zu erstellen mit Gesamtkosten von 11.760 €. Seitens der Verwaltung soll überprüft werden, ob eine Förderung mit Umsetzung bis September über das Regionalbudget in der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) möglich ist.



**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 17 Nein 1 Anwesend 18**

**7. Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport";Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

GRM Ludwig betritt den Sitzungssaal.

**Sachverhalt:**

**1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

1.1 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2022 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Vorentwurfsfassung vom 29.03.2022 bis zum 09.06.2022 aufgefordert.

**2. Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert**

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- 4 Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Abensberg
- 5 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg
- 6 Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
- 7 Bayernets GmbH
- 8 Bayernwerk AG
- 9 Bund Naturschutz Bayern e.V. Kreisgruppe Kelheim
- 10 Bundesverband für Immobilienaufgaben
- 11 Energie Südbayern GmbH
- 12 Freiwillige Feuerwehr Schambach
- 13 Gemeinde Markt Bad Abbach
- 14 Gemeinde Hausen
- 15 Gemeinde Teugn
- 16 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- 17 IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim
- 18 Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Ndb.
- 19 Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
- 20 Landesanstalt für Landwirtschaft
- 21 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
- 22 Landratsamt Kelheim, Fachstellen
- 23 Markt Rohr
- 24 Open Grid Europe GmbH (OGE) Pledoc
- 25 Regierung von Niederbayern
- 26 Regionaler Planungsverband Region 11
- 27 Staatliches Bauamt Landshut Abtlg Straßenbau
- 28 Stadt Abensberg
- 29 Stadt Kelheim Bauverwaltung
- 30 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 31 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 32 Wasserwirtschaftsamt Landshut
- 33 ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe
- 34 ZV zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

**3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben**

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Somit wird Einverständnis mit der Planung angenommen.

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern

- 4 Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Abensberg
- 6 Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
- 9 Bund Naturschutz Bayern e.V. Kreisgruppe Kelheim
- 10 Bundesverband für Immobilienaufgaben
- 11 Energie Südbayern GmbH
- 12 Freiwillige Feuerwehr Schambach
- 14 Gemeinde Hausen
- 16 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- 19 Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
- 20 Landesanstalt für Landwirtschaft
- 21 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
- 22 Landratsamt Kelheim - Gesundheitsabteilung
- 23 Markt Rohr
- 26 Regionaler Planungsverband Region 11
- 27 Staatliches Bauamt Landshut Abtlg Straßenbau
- 28 Stadt Abensberg
- 30 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 32 Wasserwirtschaftsamt Landshut
- 33 ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe
- 34 ZV zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

#### **4. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwendung abgegeben**

7 Bayernets GmbH	12.05.22
13 Gemeinde Markt Bad Abbach	13.05.22
15 Gemeinde Teugn	25.05.22
17 IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim	08.06.22
18 Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Ndb.	09.05.22
22 Landratsamt Kelheim	07.06.22
– Belange des Städtebaus	
24 Open Grid Europe GmbH (OGE) Pledoc	12.05.22
25 Regierung von Niederbayern	12.05.22
29 Stadt Kelheim Bauverwaltung	08.06.22
31 Vodafone Kabel Deutschland GmbH	03.06.22

#### **5. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendung, Anregungen und Hinweise abgegeben**

8 Bayernwerk AG	08.06.22
5 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg	08.06.22
22 Landratsamt Kelheim	07.06.22
– Belange des staatl. Abfallrechts	
– Belange des Immissionsschutzes	
– Belange des Naturschutzes	
– Belange des Bauplanungsrechts	

#### **6. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 3 Stellungnahmen ein.**

##### Diskussion:

Mehrere GRM äußern sich kritisch zu diesem Thema. Auch wird angebracht, dass es sich bei dem Eigentümer nicht mehr um einen „Schambacher“ handelt.

Der Erste Bürgermeister erklärt, dass über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans seitens des Gremiums einstimmig beschlossen wurde (vgl. Beschluss Nr. 441 der öffentlichen Sitzung vom 05.04.22). Aufgrund eines Eigentümerwechsels musste erneut abgestimmt werden. Da der Sachverhalt jedoch gleichbleibend war, sollte auch die Beschlussfassung gleichbleibend sein.

Frau Arnold schildert die Ausgangssituation: Seitens Herrn Enzmann wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan beantragt, um die bereits in Betrieb genommene Reithalle nicht zurückbauen zu müssen. Nachdem bekannt wurde, dass sich die Flächen nicht mehr im Eigentum von Herrn Enzmann befinden, wurde das Verfahren eingestellt. Mit dem neuen Vorhabensträger soll die Planung fortgeführt werden.

Der neue Vorhabensträger hatte 2022 die Fortführung der Planung beantragt. Die Trägereigenschaft ist erfüllt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan darf nicht allein von Vorteil für eine Privatperson sein sondern muss immer eine städtebaulichen Konzeption dienen. Häufig verpachtet der Vorhabensträger des Bebauungsplans das Objekt später an einen Betreiber (siehe z.B. Nettomarkt Saal).

Zweiter Bürgermeister Rieger hat den Eindruck, dass weitere kleinere Gebäude gebaut wurden und möchte wissen, was mit diesen geschehen wird.  
Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Bebauung genau festgeschrieben, so Bürgermeister Nerb.


**Zur Kenntnis genommen**

**7.1 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Landesamt für Denkmalpflege**

**Sachverhalt:**

5	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	08.06.22	<p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</b> Etwa 100 Meter südlich des Geltungsbereichs befindet sich das mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste verzeichnete Baudenkmal: <i>D-2-73-166-9: Kath. Kirche St. Sebastian, Saalkirche mit Walmdach und eingezogenem Kastenchor nach Westen, Langhaus barock mit mittelalterlichen Teilen, 1719, Ostturm mit Treppengiebel, romanisch mit gotischem Obergeschoss; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Bruchstein, wohl 18./19. Jh.</i> Aktuelle Luftbilder sowie Fotos in den o.g. Unterlagen zeigen, dass das Vorhaben offenbar längst ausgeführt ist und nun eine nachträgliche Legalisierung der Situation erfolgen soll. Unbeschadet von diesem Umstand dürfte aufgrund der zwischen dem genannten Baudenkmal sowie dem Geltungsbereich bestehenden Bebauung sowie der Entfernung von mindestens 100 Meter nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Ersteren durch die bereits ausgeführte</p>	<p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand geht der TÖB nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Baudenkmals aus.  Zur Wahrung der denkmalschutzrechtlichen Belange sollte, wie vom TÖB angeregt ein Foto aus nördlicher Sichtachse erstellt und der Begründung beigefügt werden, um die Auswirkungen auf das Ensemble darzustellen.  <b>Vorschlag:</b> Der Begründung Umweltbericht wird unter Pkt. 4.5.2 (Denkmalschutz; Baudenkmäler) ein Foto aus nördlicher Sichtachse beigefügt und die optische Auswirkung erläutert.</p>
---	------------------------------------	----------	--	---

	<p>Baumaßnahme eingetreten sein. Eine tatsächliche Beurteilung ist jedoch erst dann möglich, wenn Fotos der Anlage von Norden mit Blick auf die Kirche vorgelegt werden, da ein gewisser Sichtbezug von dieser Seite aus ohne weitere Unterlagen nicht auszuschließen ist.</p> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b> In der Nähe des Planungsgebiets befindet sich folgendes Bodendenkmal: <i>D-2-7137-0167: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.</i> Im weiteren Umfeld von Bestattungsplätzen ist regelhaft mit zeitgleichen Siedlungsbefunden zu rechnen. Dass die naturräumliche Lage des Planungsgebiets in vorgeschichtlicher Zeit eine intensive Nutzung erfuhr, darauf weisen die aus der weiteren Umgebung bekannte Bodendenkmäler in selber Lage hin (z.B. D-2-7137-0143 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; D-0-7137-0142 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; D-2-7137-0216</p>	<p>Dem Umweltbericht (gemeinsamer Umweltbericht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren) wird unter Pkt. 2.7 (Kultur- und Sachgüter) ein Foto aus nördlicher Sichtachse beigefügt und die optische Auswirkung erläutert.</p>  <p>Die Grundlagenermittlung für vorhandene Denkmäler basiert auf den Angaben des Bayer. Denkmatallasses. Ein dem Benehmen nach hergestelltes Denkmal befindet sich nicht im Geltungsbereich. Da die Fachbehörde allerdings Denkmäler vermutet, bzw. ein Vorkommen für möglich hält, sollten diese gem. § 9 Abs. 6 BauGB vollständig und nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen werden.</p> <p>Durch die Weide- und Koppelflächen sind keine Auswirkungen auf den Denkmalschutz/ Bodendenkmäler zu erwarten, da sich mutmaßlich vorhandene Bodendenkmäler unterhalb der bearbeiteten (ehem. Ackerfläche) Oberfläche befinden. Lediglich im Zuge von Fundamentierungsarbeiten/ Tiefbau sind Auswirkungen möglich. Die Hinweise in Bezug auf die Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis sollten aufgenommen werden, jedoch im Zuge der konkreten Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan), dessen Verfahren im Parallelverfahren läuft.</p> <p><b>Vorschlag</b></p>
--	--	---

	<p>Siedlung des Mittelneolithikums; D-2-7137-0139 Verebnetes Grabenwerk mit zwei Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung).</p> <p>Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltberichten zu übernehmen.</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde betragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.</p> <p>....</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im</p>	<p>In Bezug auf den Denkmalschutz wird aufgrund der Denkmalvermutung in der Begründung unter Pkt. 4.5.1 ein Auszug aus dem Denkmalatlas ergänzt und auf das auf dem Nachbarflurstück befindliche Denkmal hingewiesen.</p> <p>Im Umweltbericht (gemeinsamer Umweltbericht mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren) wird unter Punkt 2.7 (Kultur- und Sachgüter) der entsprechende Auszug beigefügt und die Auswirkungen wie oben ausgeführt ermittelt.</p> 
--	---	---

			<p>Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlichen gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	
--	--	--	--	--

**Beschluss:**

Der Begründung Umweltbericht wird unter Pkt. 4.5.2 (Denkmalschutz; Baudenkmäler) ein Foto aus nördlicher Sichtachse beigefügt und die optische Auswirkung erläutert.

Dem Umweltbericht (gemeinsamer Umweltbericht mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren) wird unter Pkt. 2.7 (Kultur- und Sachgüter) ein Foto aus nördlicher Sichtachse beigefügt und die optische Auswirkung erläutert.



Im Bezug auf den Denkmalschutz wird aufgrund der Denkmalvermutung in der Begründung unter Pkt. 4.5.1 ein Auszug aus dem Denkmalatlas ergänzt und auf das auf dem Nachbarflurstück befindliche Denkmal hingewiesen. Im Umweltbericht (gemeinsamer Umweltbericht mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren) wird unter Punkt 2.7 (Kultur- und Sachgüter) der entsprechende Auszug beigefügt und die Auswirkungen wie oben ausgeführt ermittelt.



**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 16 Nein 3 Anwesend 19**

**7.2 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Bayernwerk Netz**

**Sachverhalt:**

GRM Schneider verlässt den Sitzungssaal.

8	Bayernwerk	08.06.22	Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen	Der TÖB hat keine grundsätzlichen Einwendungen.
---	------------	----------	---	---

<p>Netz GmbH</p>	<p>Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im überplanten Bereich befindet sich ein Hausanschlusskabel. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährt sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind.</p> <p>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. Wir dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DGUV-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen 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,</p>	<p>Die Hinweise sollten berücksichtigt werden.</p> <p>Der Hinweis im Hinblick auf die Einhaltung von Regelwerken ist bereits unter Punkt 11 der Hinweise im Planteil des Vorentwurfs abgehandelt. Allerdings umfasst der Hinweis des TÖB detailliertere Vorgaben. Es kann daher der Punkt 11 um folgende Vorgaben ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bepflanzung</li> <li>- Verweis auf die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen</li> <li>- Beachtung des Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939),</li> </ul>
------------------	---	---

		<p>Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzwerkes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehweg und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</li> <li>- Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</li> </ul> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene</p>	<p>Sollte eine weitere Versorgung mit Niederspannungskabeln erforderlich sein, hat sich der Vorhabenträger an die Bayernwerk Netz GmbH zu wenden und die Koordination eigenverantwortlich und auf seine Kosten durchzuführen. Entsprechend der Anregung des TÖB sollte unter Pkt. 9.1.1 (Elektrotechnik/Wärme/ Fernmeldetechnische Einrichtungen) der Begründung der nebenstehende Wortlaut der Ausführungsanweisungen aufgenommen werden.</p>
--	--	---	--



		<p>Einführungssysteme, welche mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.</p> <p>Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: <a href="https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html">https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html</a></p>	<p><b>Vorschlag:</b> Die Hinweise sollten aufgenommen werden, sind jedoch nicht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung erfolgt somit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) welches im Parallelverfahren läuft. Änderungen sind daher nicht vorzunehmen.</p>
--	--	--	--

**Beschluss:**

Die Hinweise sollten aufgenommen werden, sind jedoch nicht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung erfolgt somit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) welches im Parallelverfahren läuft. Änderungen sind daher nicht vorzunehmen.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 12 Nein 6 Anwesend 18**

**7.3 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Landratsamt Kelheim**

**Sachverhalt:**

GRM Schneider betritt den Sitzungssaal.

22	Landratsamt Kelheim Fachstellen	07.06.22	<p>Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:</p> <p><u>Belange des staatlichen Abfallrechts</u></p> <p>Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens, ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl, Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt.</p> <p>Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzungen oder Änderungen an den Planunterlagen sind aus Sicht der TÖB nicht erforderlich.</p>
----	---------------------------------	----------	---	---

		<p>Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden.                  Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor.                  Insoweit wurden die Belange des Bodenschutzes und des staatlichen Abfallrechts nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u>                  Im Norden von Oberschambach soll ein Sondergebiet zum Zweck der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer bereits bestehenden Nutzung (Pferdepension) ausgewiesen werden. Anlass für die Planung ist das konkrete Bauvorhaben zur Errichtung einer Reit- und Bewegungshalle. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt 09 geplant. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Freizeit und Erholung – Reitsport in Oberschambach“ aufgestellt.                  Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann derzeit noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Es bleibt das in der Begründung angekündigte Gutachten bzgl. Geruchsmissionen abzuwarten.                  Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf eine vorliegende Immissionprognose, die im Rahmen der Genehmigung des Bauvorhabens auf Fl.Nr. 4/1 –</p>	<p>Von Seiten des Immissionsschutzes gibt es aufgrund des zum Zeitpunkt der Auslegung noch nicht vorhandenen Gutachtens keine abschließende Stellungnahme. Das Gutachten liegt mittlerweile vor.                  Die Anregung, das Gutachten mit dem vorhandenen Gutachten abzugleichen wurde hierin berücksichtigt. Der damalige Gutachter (TÜV Süd Industrie Service GmbH) wurde mit der Durchführung des Gutachtens bei vorliegendem Bauleitplanverfahren beauftragt. Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wurde geprüft, welche Auswirkungen der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf die bestehenden Immissionsorte in Oberschambach hat und es wurde überprüft, ob erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.</p> <p>Zusammenfassend stellt das Gutachten fest:                  „Unter Annahme konservativer Randbedingungen (Worst-Case-Betrachtungen) bzgl. des Emissionsansatzes wurde durch Ausbreitungsrechnungen nach dem Rechenmodell des Anhangs 2 der TA Luft für Geruch der Immissionsbeitrag, der sich aus dem Betrieb der landwirtschaftlichen Anlagen in Oberschambach ergeben kann, ermittelt. Der durchgeführte Vergleich der</p>
--	--	--	---

		<p>Mehrfamilienhaus mit 6 WE (B-2017-1525) erstellt wurde. Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung der gegenständlichen Bauleitplanung wäre eine Anpassung des damaligen Gutachtens der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 09.03.20185 (Bericht-Nr.: F18/096-IMG) sinnvoll.</p> <p><u>Belange des Naturschutzes</u> Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber den geplanten Änderungen keine grundsätzlichen Bedenken. Die bisher im Flächennutzungsplan bereits vorgesehene Ortsrandeingrünung ist in den Darstellungen des Deckblattes am nördlichen Rand des neu entstehenden Sondergebietes zu ergänzen. Die vorgesehene Anlage einer Streuobstwiese als interne Ausgleichsfläche ist ebenfalls in den Darstellungen zu ergänzen.</p> <p><u>Belange des Bauplanungsrecht</u> Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken oder Anregungen. Hinweis: Im FNP und in der Begründung wird für die Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Freizeit und Erholung – Reitsportanlage nach § 11 BauNVO angegeben.</p>	<p>Geruchshäufigkeit der Gesamtbelastung mit den vorgeschlagenen Immissionswerten des Anhangs 7 TA Luft zeigt, dass die vorgeschlagenen Immissionswerte an dem relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.“</p> <p><b>Vorschlag:</b> Aufgrund des Parallelverfahrens wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Im Zuge der Prüfung der Schutzgüter wird im Umweltbericht unter Pkt. 4.7 auf das Gutachten verwiesen. Änderungen in Bezug auf die Planung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht zu treffen.</p> <p>Die Anregungen sind in den Planteil des Flächennutzungsplans zu übernehmen:</p> <p><b>Vorschlag</b> Die Anregungen werden berücksichtigt. Im Norden des Geltungsbereiches wird eine Baumstrauchhecke als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die interne Ausgleichsfläche wird in der Plandarstellung ebenfalls festgesetzt.</p> <p>Als gesetzliche Grundlage kann in Rücksprache mit der Behörde § 11 BauNVO oder § 10 BauNVO fungieren. In Anlehnung an den Hinweis, wird die gesetzliche Grundlage von § 11 BauNVO auf § 10 BauNVO angepasst. Daraus folgende Auswirkungen auf die weiteren Festsetzungen oder gesetzliche Vorgaben ergeben sich nicht.</p> <p><b>Vorschlag</b> Die baurechtliche Einordnung (Art der Nutzung) wird von § 11 BauNVO</p>
--	--	--	---

			Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind eigentlich in § 10 BauNVO angesiedelt.	(Sonstige Sondergebiete) auf § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) geändert.
--	--	--	---	---

**Beschluss:**

- Aufgrund des Parallelverfahrens wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Im Zuge der Prüfung der Schutzgüter wird im Umweltbericht unter Pkt. 4.7 auf das Gutachten verwiesen. Änderungen in Bezug auf die Planung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht zu treffen. Die Anregungen werden berücksichtigt.
- Im Norden des Geltungsbereiches wird eine Baumstrauchhecke als Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die interne Ausgleichsfläche wird in der Plandarstellung ebenfalls festgesetzt.
- Die baurechtliche Einordnung (Art der Nutzung) wird von § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) auf § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) geändert.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 15 Nein 4 Anwesend 19**

**7.4 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme B 2**

**Sachverhalt:**

GRM Kasper verlässt den Sitzungssaal.

Während der Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 12.05.2022 bis 09.06.2022 sind folgende Anregungen schriftlich eingegangen.

Hinweis: Zur Verbesserung der Verständlichkeit der Abwägung wurden die Stellungnahmen mit Nummerierungen versehen, die je Punkt inhaltlich einem Sachverhalt entsprechen.

1	B2	29.05.22	<p>Sehr geehrte Frau Arnold, sehr geehrte Damen und Herren, fristgerecht reiche ich folgende Einwände gegen das geplante Sondergebiet ein:</p> <p>1. Ziel und Zweck der Planung Aus dem Beschluss Nr. 441 des Gemeinderats (Sitzung vom 5.4.2022) geht hervor, dass Ziel der gemeindlichen Planung der Erhalt der bestehenden Nutzung und der baulichen Anlagen sein soll, welche ansonsten gefährdet wären, sollte sich der Gemeinderat gegen ein Bauleitplanverfahren aussprechen. Hierzu stelle ich fest, dass der frühere Eigentümer und jetzige Pächter/Besitzer über mehrere Jahre hinweg seine Pferde- und Reitanlage kontinuierlich erweitert hat bis zur heutigen Größe. Dabei</p>	<p>1. Lt. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Den Gemeinden wird im Bezug auf die Erforderlichkeit ein weiter Entscheidungsspielraum zugestanden. Die Erforderlichkeit ist somit vorhanden, wenn nach den kommunalen Entwicklungsvorstellungen ein Vorgehen planerischer Art vernünftigerweise geboten erscheint. Als Grundsatz der Aufstellung wird u.a. in § 1 Abs. (5) BauGB auch die wirtschaftlichen Anforderungen sowie unter Abs. (6) Pkt. 3 zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung als auch unter Pkt. 8. auch die Erhaltung und Sicherung von</p>
---	----	----------	---	---

<p>B2</p>	<p>hat es ihn offenbar wenig gestört, dass er sich über geltende Gesetze hinweggesetzt hat. Ganz offensichtlich ist dies bei der Reithalle, welche er illegal, d.h. ohne Baugenehmigung, errichtet hat.</p> <p>Dass die Gemeinde hier offensichtlich einen/mehrere Schwarzbau/ten. über das Bauleitplanverfahren legalisieren will, ist für mich als rechtskundiger und -treuer Saaler Gemeindegänger nur schwer nachzuvollziehen! Hätte der Gemeinderat einem Begehren des Besitzers früher, also zu Beginn seiner Bautätigkeiten, ebenso bereitwillig nachgegeben?</p> <p>Durch die nachträgliche Legalisierung eines Schwarzbaus im Wege der Bauleitplanung wird hier nach meiner Auffassung ein Präzedenzfall geschaffen: Bau erstmals illegal, später wird der Bau dann schon legal! Darauf könnten sich dann auch andere Bürger berufen.</p> <p>Deshalb sollte eindeutiges Ziel der Gemeinde sein und bleiben, hier nicht gefälligkeitshalber einem Antrag auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachzugeben, zumal es sich bei dem Vorhabenträger nicht mehr um einen Einheimischen und Ortsteilbewohner handelt, sondern um einen Abensberger Unternehmer.</p> <p>Es gibt kein subjektives Recht auf eine gemeindliche Bauleitplanung! Aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB folgt, dass die Gemeinden die Bauleitpläne, also auch Bebauungspläne, aufzustellen haben, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.</p> <p>Dem Bürger steht kein Planungsanspruch, d.h. ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans, zu. Dies folgt aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Ob sich die planende Gemeinde</p>	<p>Arbeitsplätzen genannt. Die Gemeinde Saal/Donau sieht aufgrund dieser Belange die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als geboten an.</p> <p>Es handelt sich hierbei nicht, wie angedeutet um eine „Gefälligkeitsplanung“ zur Befriedung von privaten Interessen. Eine Aufstellung eines Bebauungsplans (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) auf Basis privater Bauwünsche ist in der Praxis wohl eher die Regel und insofern resultiert daraus nicht zwangsläufig eine Gefälligkeit.</p> <p>Wesentlich ist, dass eben nicht ausschließlich private Bauwünsche gefördert werden, sondern die städtebauliche Entwicklung gewährleistet und gestaltet wird. So werden beim vorliegenden Verfahren nicht allein die privaten, wirtschaftlichen Interessen des ursprünglichen Eigentümers (jetzt Pächters) der Anlage verfolgt. Dies zeigt schon, dass auch bei einem Wechsel des Vorhabenträgers, bzw. Eigentümers der Flächen an der Planung festgehalten wird/wurde. Neben dem Erhalt der wirtschaftlichen Existenz des Pächters, sind auch die Interessen der Nutzer der Anlage (Pferdehalter) zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubeziehen. Deren Bedarf an Erholung und Sport wird von der Gemeinde ebenso in ihrer Entscheidung zur Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Insofern ist es zulässig, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans auf private Bauwünsche zurückgeht. Die Gemeinde hat in diesem Fall eben abzuwägen, inwieweit die Erforderlichkeit im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung steht. Es sind hier gem. § 1 Abs. (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>In der Tat hat der vorherige Eigentümer weite Teile der Anlage rechtswidrig im Außenbereich und ohne Baugenehmigung errichtet. Die Gemeinde entscheidet allerdings nicht nur auf Basis dieser Ordnungswidrigkeit. Ausgangspunkt der grundlegenden Entscheidung muss sein, wie die Gemeinde entscheiden würde, wären keine Gebäude und Einrichtungen rechtswidrig vorhanden. Die Gemeinde hat beschlossen, dass das geplante Vorhaben der geordneten Entwicklung im Hinblick auf die genannten Gründen (wirtschaftliche Belange, Förderung</p>
-----------	---	---

<p>B2</p>	<p>entschließt, durch eine Überplanung vorhandener „Schwarzbauten“ dieser der materiellen Legalität zuzuführen, ist ein Abwägungsproblem (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.8.1992).                  Dies macht § 1 Abs. 3 BauGB deutlich. Er begründet unter den dort genannten Voraussetzungen eine objektiv-rechtliche Pflicht zur Bauleitplanung, stellt aber klar, dass die Gemeinde sich hierbei nicht vom individuellen Interesse einzelner, sondern vom Interesse an der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung leiten zu lassen hat. Nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne, die der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine planerische Festsetzung nur das vorgeschobene Mittel ist, um private Interessen zu befriedigen (vgl. BVerwG 40, 258).</p> <p>Ich bin der Auffassung, dass hier v.a. das Interesse des Vorhabenträgers an der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Gemeinde zählt. Eine städtebauliche Ordnung kann ich aus dem Grund nicht erkennen, da alle Festsetzungen im Planentwurf sich am bisherigen Ist-Zustand orientieren, der -wie oben ausgeführt- sich über Jahre illegal ausgeweitet hat.                  Das Erfordernis an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugunsten eines illegalen Bestandes für einen Unternehmer aus Abensberg wird daher bestritten!</p> <p>2.                  Vorhabenträger und Pächter/wirtschaftliche Existenz                  Die Reitanlage wird vom Pächter und Besitzer, dem ehemaligen Eigentümer, auf gewerblicher, nicht auf landwirtschaftlicher</p>	<p>von Sport, Freizeit und Erholung) eine Aufstellung begründet.</p> <p>Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass eben nicht private Interessen des Vorhabenträgers durch das Verfahren befriedigt werden. Wo sich der Wohnsitz des Vorhabenträgers befindet, ist im Falle diesem Falle unerheblich.</p> <p>2.                  Bei der geplanten/ vorhandenen Pferdeponion handelt sich rechtlich gesehen um eine gewerbliche Pensionspferdehaltung, da der Betrieb selbst nicht über ausreichende Futtergrundlagen verfügt. Dies wird in der Begründung entsprechend ausgeführt.</p>
-----------	---	---

<p>B2</p>	<p>Basis, geführt. Die landwirtschaftlichen Flächen hat er im Laufe der letzte Jahre Stück für Stück veräußert, so dass eine Privilegierung seiner Bautätigkeiten aufgrund § 35 i.V.m. § 201 BauGB nicht mehr gegeben ist. Was dem Gemeinderat jetzt vorliegt, ist ein reiner Gewerbebetrieb, der mit Landwirtschaft nichts mehr zu tun hat.</p> <p>Aufgrund mutmaßlicher Misswirtschaft des früheren Eigentümers hat dieser seine Flächen im geplanten Sondergebiet an den jetzigen Vorhabenträger verkauft. Dieser möchte nach der Begründung des B-Plans die „wirtschaftliche Existenz“ des Pächters sichern. Wie soll das bitte gehen? Durch zusätzliche Pachtausgaben ist der Pächter wirtschaftlich in einer noch schwierigeren Lage als zuvor. Konnte er seine wirtschaftliche Existenz bisher nur durch Verkäufe von Grundeigentum sichern, ist dies nunmehr nicht mehr möglich. Sollte der Pächter - trotz eines „langfristigen Pachtvertrages“ (wie lange ist nicht genannt)- in Zahlungsschwierigkeiten gelangen, so wäre eine Existenzsicherung nur durch Zuwendungen des Eigentümers oder von anderer Stelle aus möglich. Wenn die Pacht nicht bezahlt wird, ist auch die Gegenleistung für den Pachtvertrag entfallen mit der Möglichkeit, das Pachtverhältnis außerordentlich zu kündigen und zu beenden.</p> <p>Ich habe hier meine Zweifel, ob der Pächter wirklich durch den Bebauungsplan letztlich in seiner wirtschaftlichen Existenz längerfristig gesichert wird. Mutmaßlich ist eher ein neuer Pächter zur Stelle. Somit ist die Aussage für mich fadenscheinig.</p> <p>3. Erfordernis einer Reithalle Wie ausgeführt, betreibt der</p>	<p>Grundlegend ist hier festzustellen, dass im Rahmen einer Privilegierung kein Bauleitplanverfahren für das geplante Vorhaben erforderlich gewesen wäre.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens (städtebaulicher Vertrag) hat der Vorhabenträger die Bonität zur Durchführung des Verfahrens und der baulichen Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nachzuweisen. Diese liegt der Gemeinde vor. Der langfristige Pachtvertrag wurde auf 30 Jahre vereinbart.</p> <p>Der Vorhabenträger ist verpflichtet, das Vorhaben entsprechend des Planes zu errichten. Gesetz dem Fall, der Pächter würde aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten das Pachtverhältnis auflösen, würde das Vorhaben entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen unter einem anderen Pächter fortgeführt werden. Das Ziel zur Förderung der Erholung und Sportfunktion (welches an sich gesehen schon ausreichend Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes darstellt) der Gemeinde Saal/ Donau wäre insofern uneingeschränkt umgesetzt.</p> <p>Sollte ein neuer Pachtvertrag allerdings nicht zu Stande kommen, würde der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden und das Vorhaben rückgebaut werden müssen.</p> <p>3. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist</p>
-----------	---	--

<p>B2</p>	<p>Pächter/ehemalige Eigentümer, seine Pferdehaltung bereits seit mehreren Jahren. Die Pferde werden draußen gehalten, über öffentliche und private Grundstücke geführt und geritten. Eine Reithalle war dazu nicht nötig. Vielmehr handelt es sich bei der Reithalle um einen Luxus, damit die Reiter/Einsteller ganzjährig ihren Spaß haben können.</p> <p>4.          Zur Bestandssituation          Die im Planentwurf eingezeichneten Unterstellplätze für die Pferde entsprechen nicht der tatsächlichen Anzahl in der Realität. Es wurde sogar noch Hütten nach der Baueinstellung für die Reithalle (ca. März 2020) zusätzlich errichtet.          In der Begründung ist auch nicht erwähnt, wie hoch der bisherige Bestand an Pferden (Großvieheinheiten) war. Ist mit dem Sondergebiet eine Erhöhung des Bestandes oder eine Verringerung verbunden?</p> <p>5.          Altlasten/Bodendenkmäler          Auf dem geplanten Sondergebiet ist ein Bodendenkmal vorhanden.</p> <p>6.          Planungsvorgabe          Landesentwicklungsprogramm</p>	<p>dieser nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>4.          Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist dieser nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>5.          Im Geltungsbereich des Sondergebiets ist kein dem Benehmen nach hergestelltes Bodendenkmal vorhanden. Die zuständige Behörde (Bayer. Landesdenkmalamt) vermutet jedoch aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal (verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeit) im Norden des Sondergebietes auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler. In den Festsetzungen ist daher aufzunehmen, dass bei allen Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.          Siehe hierzu auch die Abwägung der TÖB (Bayer. Landesamt für Denkmalpflege) zum Sachverhalt Bodendenkmäler.</p> <p>6.          Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, bezieht sich auf den vorhabenbezogenen</p>
-----------	---	--



<p>B2</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es: „Die Ausweisung des Sondergebiets im Außenbereich widerspricht somit in Teilen den ausgegebenen Zielen des LEP“. Durch die bisherigen baulichen Tätigkeiten, die vom Pächter und früheren Eigentümer über Jahre im Außenbereich durchgeführt wurden, hat sich die jetzige Bestandssituation ergeben. Der eigentlich von Bebauung freizuhaltende Außenbereich wurde illegal bebaut. Durch die Aufstellung des B-Plans wird die Bebauung im Außenbereich, dem späteren Planbereich, zementiert. Durch die Ablehnung des Antrags des Vorhabenträgers könnte die illegale Bebauung wieder beseitigt werden und somit dem Ziel des LEP entsprochen werden!</p> <p>7.                  Wirtschaftlichkeit ist keine Frage der Größe, auch mit 30 Pferden ist nicht zwingend Wirtschaftlichkeit gegeben. Woher leitet sich die Zahl dreißig ab? Eine Belastung der Anwohner wird sogar aktuell schon eingestanden. Das Gebiet westlich des Sondergebietes ist zusätzlich bereits durch einen emittierenden Schweinemastbetrieb vorbelastet. Eine Größenordnung von 30 Unterstellplätzen lässt leider auch keine Rückschlüsse auf die konkrete Zahl der vorhandenen Großvieheinheiten zu (s.o.). Wer soll das zukünftig überprüfen?</p> <p>Zu einzelnen Festsetzungen</p> <p>8.                  Maß der baulichen Nutzung:                  Die Leitlinien zur Pferdehaltung werden eben nicht eingehalten! Sowohl die Eignung des Eigentümers, als auch des Besitzers sind anzuzweifeln: Ausbildung (weder Landwirt, noch Pferdewirt),                  Nachweise/Fachkenntnisse.</p>	<p>Bebauungsplan im Parallelverfahren. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Einwand daher nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>7.                  Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Einwand nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>8.                  Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist dieser nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p>
-----------	---	---

<p>B2</p>	<p>9. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen: Die Stellplätze für PKW und speziell für Anhänger in ausreichender Anzahl (nach Pferdebesitzern, Stellplätzen oder nach Großvieheinheiten) sind wie viele und wo? Es gibt keine landwirtschaftliche Fläche mehr, es muss von gewerblichen Flächen ausgegangen werden. Es ist keine konkrete Zahl an Paddocks/Unterständen genannt? Wie viele waren es, wie viele sind es und wie viele sollen genehmigt/nachträglich legitimiert werden?</p> <p>10. Verkehrsflächen: Uns ist bekannt, dass laut mündlicher Aussage des Besitzers auch Fortbildungsveranstaltungen geplant sind. In der Begründung steht jedoch: „Mit zusätzlichem, erhöhtem Besucheraufkommen ist nicht zu rechnen.“</p> <p>11. Wie wird gewährleistet, dass der Oberflächenwasserkanal in Oberschambach weiterhin ausreicht? Rückhaltungsmöglichkeit bei Starkregen am Grundstück, auch das fehlt in der aktuellen Planung.</p> <p>12. Wie und wo werden die flüssigen Abgänge entsorgt? Gibt es mittlerweile Sanitäreinrichtungen für die Einsteller oder sonstigen Besucher, sie fehlen im Plan. Wo werden die Fäkalien entsorgt?</p> <p>13. Durch wen und wie wird zukünftig Kot auf öffentlichen Straßen entsorgt- durch Gemeindearbeiter? In der Vergangenheit hat dies leider nie durch den Betreiber oder Reiter</p>	<p>9. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist dieser nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>10. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, bezieht sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Einwand daher nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>11. Da keine weitere Versiegelung, Bebauung gegenüber den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Istzustand vorgesehen ist, ist nicht von zusätzlichen Auswirkungen für die umliegenden Flurstücke auszugehen. Erhebliche zusätzliche Niederschlagsmassen sind somit nicht zu erwarten. Die Bedenken sind in der konkreten Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>12. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, bezieht sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Einwand daher nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>13. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Einwand nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p>
-----------	--	---

<p>B2</p>	<p>funktioniert.</p> <p>14.                  Wo werden in der Festmistlagerstätte die Sickersäfte (Eintrag alleine durch die jährlichen Niederschläge), hier ca. 96 m<sup>3</sup> pro Jahr, aufgefangen oder/und entsorgt?                  Die Aussage zu Stroh in der Haltung ist schlichtweg falsch: Kot in den Auslaufflächen ist ohne Stroh.                  Wie die Vergangenheit gezeigt hat, ist auch eine ordnungsgemäße Lagerung und Verwertung des Festmistes durch den Besitzer nicht gegeben gewesen (Lagerung des Festmistes länger als drei Monate-es waren teilweise Jahre, im Außenbereich in der Nähe des Vorfluters der Gemarkung Schambach, Nähe Steinbruch/Doline).</p> <p>15.                  „Das Schutzobjekt ist die Wohnbebauung im Süden des Geltungsbereichs“ (Zitat Begründung): NEIN, auch das südwestlich gelegene Mischgebiet Dorf ist zu berücksichtigen. Die Emissionen sind hier umso mehr zu berücksichtigen, da auch im Westen schon von wesentlichen Immissionen (Luft des Schweinemästern, Lärm durch die Staatsstraße) ausgegangen werden muss und bereits teils grenzwertige Vorbelastungen durch den Schweinemastbetrieb existieren. Es wird hier besonders auf bereits an der Grenze liegende Geruchsbelastungstage und Stunden hingewiesen. Der Gemeinderat hat nicht umsonst im Laufe des anderen Genehmigungsverfahrens dreimal dagegen gestimmt. Es wird hier in aller Deutlichkeit auf einem Nachweis durch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten insistiert. Ein ggf. reicht hier sicher nicht aus:                  1. Schutz des Wohngebietes                  2. Schutz vom Mischgebiet Dorf</p>	<p>14.                  Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Einwand nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>15.                  Das Geruchsgutachten des TÜV Süd liegt mittlerweile vor und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Gutachten wurden alle vorhandenen Betriebe und somit Vorbelastungen im Ort berücksichtigt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass erhebliche Belästigungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch Geruchsimmissionen in Oberschambach nicht zu erwarten sind. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten. Zur Thematik Geruch ist die Abwägung zur Stellungnahme der Fachbehörde zum Immissionsschutz hinzuzuziehen.</p>
-----------	--	--

<p>B2</p>	<p>3. gewerblich, nicht privilegiert, viele Großvieheinheiten</p> <p>16.                  Zur Flächenbilanz                  Der Sprachgebrauch landwirtschaftliche Nutzflächen ist nicht korrekt: wir sprechen eindeutig von gewerbsmäßigen Betriebsflächen mit Koppel und Unterstellplätzen.</p> <p>17.                  Abschließende Bemerkung:                  2020 hat der Gemeinderat auch einen Aufstellungsbeschluss für ein Sondergebiet gefasst, damals waren die Eigentumsverhältnisse jedoch noch andere als heute. Heute geht es um ein reines Investment eines Ortsfremden im Nordosten unserer Ortschaft. Ein weiterer emittierender noch dazu gewerblich betriebener Betrieb würde meine und unsere, ohnehin schon stark eingeschränkte Lebens- und Wohnqualität durch Luft, Lärm und Licht weiter minimieren.                  Unter diesen Vorzeichen dargestellte und zu lesende Einwände bitte ich den Gemeinderat gewissenhaft abzuwägen, ob unter dem Deckmantel Sondergebiet Freizeit- und Erholung in Oberschambach ein großdimensionierter Schwarzbau, mit nachweislich erheblichen Auswirkungen auf Gemeindeglieder von Saal, nachträglich legitimiert werden muss, zumal auch das Erfordernis auf Bauleitplanung angezweifelt werden muss.                  Weitere Einwendungen bleiben vorbehalten.                  Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>16.                  Der Einwand wird zur Kenntnis genommen, bezieht sich auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Parallelverfahren. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Einwand daher nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>17.                  Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Vorschlag:</b>                  Die eingegangenen Anregungen werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung abgewogen und berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen erfolgt nicht.</p>
-----------	---	---

**Beschluss:**

Die eingegangenen Anregungen werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgewogen und berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt nicht.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 14 Nein 4 Anwesend 18**

**7.5 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme B 3**

**Sachverhalt:**

2	B3	29.05.22	<p>1.                  Es wird bestritten, dass das Vorhaben, das sich in der Vergangenheit als nicht wirtschaftlich erwiesen hat, durch zusätzliche Kosten wirtschaftlicher wird.</p> <p>2.                  Es besteht auch kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Eigentümer.</p>	<p>1                  Im Rahmen des Verfahrens (städtebaulicher Vertrag) hat der Vorhabenträger die Bonität zur Durchführung des Verfahrens und der baulichen Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nachzuweisen. Diese liegt der Gemeinde vor.                  Der langfristige Pachtvertrag wurde auf 30 Jahre vereinbart.                  Der Vorhabenträger ist verpflichtet, das Vorhaben entsprechend des Planes zu errichten. Gesetzt dem Fall, der Pächter würde aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten das Pachtverhältnis auflösen, würde das Vorhaben entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen unter einem anderen Pächter fortgeführt werden. Das Ziel zur Förderung der Erholung und Sportfunktion (welches an sich gesehen schon ausreichend Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes darstellt) der Gemeinde Saal/ Donau wäre insofern uneingeschränkt umgesetzt.                  Sollte ein neuer Pachtvertrag allerdings nicht zu Stande kommen, würde der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden und das Vorhaben rückgebaut werden müssen.</p> <p>2.                  Lt. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Den Gemeinden wird in Bezug auf die Erforderlichkeit ein weiter Entscheidungsspielraum zugestanden. Die Erforderlichkeit ist somit vorhanden, wenn nach den kommunalen Entwicklungsvorstellungen ein Vorgehen planerischer Art vernünftigerweise geboten erscheint.                  Als Grundsatz der Aufstellung wird u.a. in § 1 Abs. (5) BauGB auch die wirtschaftlichen Anforderungen sowie unter Abs. (6) Pkt. 3 zur Berücksichtigung der Belange von Sport,</p>
---	----	----------	---	---

	B3		<p>3. Alle baulichen Anlagen sind unrechtmäßig erstellt.</p>	<p>Freizeit und Erholung als auch unter Pkt. 8. auch die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen genannt. Die Gemeinde Saal/ Donau sieht aufgrund dieser Belange die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als geboten an.</p> <p>Es handelt sich hierbei nicht eine „Gefälligkeitsplanung“ zur Befriedung von privaten Interessen. Eine Aufstellung eines Bebauungsplans (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) auf Basis privater Bauwünsche ist in der Praxis wohl eher die Regel und insofern resultiert daraus nicht zwangsläufig eine Gefälligkeit. Wesentlich ist, dass eben nicht ausschließlich private Bauwünsche gefördert werden, sondern die städtebauliche Entwicklung gewährleistet und gestaltet wird. So werden beim vorliegenden Verfahren nicht allein die privaten, wirtschaftlichen Interessen des ursprünglichen Eigentümers (jetzt Pächters) der Anlage verfolgt. Dies zeigt schon, dass auch bei einem Wechsel des Vorhabenträgers, bzw. Eigentümers der Flächen an der Planung festgehalten wird/ wurde. Neben dem Erhalt der wirtschaftlichen Existenz des Pächters, sind auch die Interessen der Nutzer der Anlage (Pferdehalter) zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubeziehen. Deren Bedarf an Erholung und Sport wird von der Gemeinde ebenso in ihrer Entscheidung zur Abwägung berücksichtigt. Insofern ist es zulässig, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans auf private Bauwünsche zurückgeht. Die Gemeinde hat in diesem Fall eben abzuwägen, inwieweit die Erforderlichkeit im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung steht. Es sind hier gem. § 1 Abs. (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>3. Für die vorhandenen Anlagen im derzeitigen Außenbereich besteht kein Baurecht, sie wurden ordnungswidrig erstellt. Die Gemeinde hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, da sie</p>
--	----	--	--	---

<p>B3</p>	<p>4. Der Antragsteller ist kein Landwirt im Haupterwerb und damit auch nicht privilegiert. Es besteht auch keine Landwirtschaft auf dem Betrieb. Der Haupterwerb des Antragstellers ist nicht der Reithof.</p> <p>5. Meine landwirtschaftliche Fläche die in der Nähe des Vorhabens ist, ist eine von mir bewirtschaftete Sonderkulturfläche .Da weder die Mindestabstände von 20 m von baulichen Anlagen eingehalten werden, noch ein Schutzschild vorgesehen ist, ist ein wirtschaftliches Bewirtschaften meiner Fläche gefährdet .Da ich einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb habe sehe ich mich als bevorrechtigt an .<i>Falls es zu einer Genehmigung in eingereichten Form kommt werde ich mir eine Schadensersatzklage gegen die Genehmigungsbehörden vorbehalten.</i></p> <p>6. Weder der Eigentümer noch der Betreiber ist weder durch Ausbildung noch durch Erfahrung geeignet und berechtigt eine Tierhaltung in diesem Ausmaß zu betreiben. Die Grundlagen tiergerechter Haltung sind somit nicht gegeben.</p> <p>7. Die Nährstoffausscheidung je Pferd beträgt laut LfL Angaben 53,6 kg Stickstoff je Jahr .Dazu kommen noch 23,4 kg Phosphor je Pferd .Da der Stickstoff überwiegend als Harn</p>	<p>es aus städtebaulicher Sicht für erforderlich hält (Begründung siehe hierzu Pkt. 1 zur Stellungnahme).</p> <p>4. Für den Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss der Vorhabenträger (nebenstehend der Antragsteller genannt) nicht zwingend das Vorhaben im Haupterwerb ausführen. Er kann auch alleinig als Investor fungieren. Über die „Funktion“ des Vorhabenträger, dessen Beweggründe, etc. gibt es keinerlei Vorgaben von Seiten der Gesetzgebung. Der Vorhabenträger muss der Gemeinde neben der Schließung des Städtebaulichen Vertrags lediglich dessen finanzielle Bonität zur Umsetzung des Vorhabens nachweisen.</p> <p>5. Von Seiten des AELF wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken in dieser Hinsicht vorgetragen. Es wurde mit der zuständigen Behörde telefonisch Kontakt aufgenommen. Von Seiten der Behörde konnte keine Beeinträchtigung durch die Pferdepension auf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen erkannt werden, zumal eine konkrete Beschreibung der Art der Beeinträchtigung in der Stellungnahme von B3 nicht genannt wird.</p> <p>6. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist dieser nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>7. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist dieser nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p>
-----------	--	---

<p>B3</p>	<p>ausgeschieden wird kommt es zu einer massiven Überdüngung der Flächen, die auch jetzt schon rechtswidrig ist und von den zuständigen Behörden geahndet werden muss.                  Bei einer verbleibender Fläche von weniger als 2 ha Grünfläche und einer Höchstmenge von ca. 200 kg Stickstoff je Hektar abzüglich tatsächlicher N-Min Gehalte und Abschlüge im roten Gebiet können maximal 12,5 Pferde auf der verbleibenden Fläche gehalten werden ohne einen Rechtsbruch zu begehen.                  Falls also eine Genehmigungsbehörde diesen Sachverhalt außer Acht lässt obwohl darauf hingewiesen worden ist, macht Sie sich schuldig und wird dafür zur Rechenschaft gezogen werden.</p> <p>8.                  Meine angrenzende Hoffläche wird bei stärkeren Regenereignissen durch die Regenmenge die - aufgrund der verdichteten Grünfläche -nicht versickern kann überschwemmt. Dadurch kommt es zu Verunreinigungen durch die Ausscheidungen der Pferde. Es müssen Maßnahmen getroffen werden die ein Eindringen des Niederschlages auf meine Flächen verhindert.</p> <p>9.                  Die Anlage beschränkt meine betriebliche Entwicklung und ist aufgrund fehlender Standortüberprüfung in der jetzigen Form nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>8.                  Da keine weitere Versiegelung, Bebauung gegenüber den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Istzustand vorgesehen ist, ist nicht von zusätzlichen Auswirkungen für die umliegenden Flurstücke auszugehen. Erhebliche zusätzliche Niederschlagsmassen sind somit nicht zu erwarten.                  Die Bedenken sind in der konkreten Bauleitplanung zu berücksichtigen.</p> <p>9.                  In welcher Form die Anlage die betriebliche Entwicklung eingeschränkt ist, wird hier nicht erläutert. Im Rahmen der Abwägung sind Belange und Interessen der Betroffenen, einschl. des Vorhabenträgers abzuwägen. Ggf. können Betroffenheiten durch eine Änderung der Planung reduziert werden. Hierfür ist allerdings eine detaillierte Formulierung erforderlich. Insofern kann hier keine weitere argumentative Abwägung erfolgen. Inwieweit also die betriebliche Entwicklung eingeschränkt ist, wird im Schreiben nicht ersichtlich.                  Eine Standortüberprüfung (Alternativenprüfung) wurde erstellt (siehe gemeinsamer Umweltbericht Pkt. 4). Im Ergebnis wurde keine Fläche</p>
-----------	--	---



B3	<p>10. Die Pferdehalter gefährden bei ihren Ausritten den angrenzenden Verkehr. Die Aktivitäten auf der Anlage müssen zeitlich beschränkt werden. Die Pferdehalter haben in der Vergangenheit keine Rücksicht auf die ansässige Dorfbevölkerung genommen. Der Bewirtschafter ist nicht berechtigt die Sonn- und Feiertagsruhe unnötig zu stören deshalb müssen klare Vorgaben gemacht werden was genau an diesen Tagen erledigt werden muss. Die Zufahrt zur Anlage muss jederzeit freigehalten werden.</p> <p>11. Es sind zu wenig Stellplätze für die Autos und Anhänger ausgewiesen.</p> <p>12. Die Ausgleichsfläche bezieht sich nur auf die Sondergebiete S01-S02 und S03. Da im Außenbereich der - fälschlich als landwirtschaftliche Nutzfläche bezeichnet wird - aber außer den Paddocks auch betonierte Stallungen vorhanden sind und eine geschotterte Zufahrt besteht muss dafür auch eine Ausgleichsfläche ausgewiesen werden. Die im Außenbereich errichteten Hütten sind nur zum Teil Paddocks im üblichen Sinne. Der Rest sind betonierte Stallungen in denen ganzjährig Tiere gehalten werden.</p> <p>13. Allein durch die Tatsache, dass die Pferde das ganze Jahr über im Freien gehalten werden ist die Aussage, dass eine Reithalle für</p>	<p>ermittelt, die sich besser für das Vorhaben eignet, bzw. auf die möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter entfallen, bzw. geringer ausfallen würden.</p> <p>10. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Anregung nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>11. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist dieser nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>12. Zur Ermittlung und Abstimmung der Ausgleichsfläche wurde die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Kelheim als Fachbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörde beteiligt.</p> <p>13. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist dieser nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in</p>
----	---	---

	B3		<p>das Tierwohl notwendig ist falsch. Tatsache ist, dass die unrechtmäßig errichtete Reithalle nur dem Vergnügen der Reiter dienlich ist.</p> <p>14. Es muss sichergestellt werden, dass der anfallende Mist ordentlich gelagert und den rechtlichen Vorgaben entsprechend ausgebracht werden muss. Da in der Vergangenheit nicht sachgerecht gehandelt worden ist wird bezweifelt dass ein ordentlicher Betrieb der Anlage überhaupt gewährleistet werden kann.</p>	<p>der konkreten Bauleitplanung.</p> <p>14. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist dieser nicht zu berücksichtigen. Dies erfolgt in der konkreten Bauleitplanung.</p> <p><b>Vorschlag:</b> Die eingegangenen Anregungen werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung abgewogen und berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen erfolgt nicht.</p>
--	----	--	--	--

**Beschluss:**

Die eingegangenen Anregungen werden im Rahmen der konkreten Bauleitplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abgewogen und berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt nicht.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 13 Nein 5 Anwesend 18**

**7.6 Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme B 5**

**Sachverhalt:**

3	B5	06.06.22	<p>Sehr geehrte Frau Arnold,</p> <p>beigefügtes Schreiben mit der Bitte um Kenntnisnahme und weitere Veranlassung. Danke.</p> <p>Immissionsschutz Folgenden Satz findet man im Text: „Im Zuge des weiteren Verfahrens ist ggf. ein Gutachten im Hinblick auf die Geruchsmissionen zu erstellen und als Festsetzung zum Bebauungsplan zu ergänzen“ <b>Ein Immissionsschutztechnisches Gutachten ist zwingend notwendig.</b> Erläuterung a) Die Auflistung der Flurstücke, auf die erhebliche Belästigungen</p>	<p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde bereits, wie vorab vorgesehen, entsprochen. Ein Geruchsgutachten liegt mittlerweile vor.</p> <p>Im Geruchsgutachten wird entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim geprüft, welche Auswirkungen die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die bestehenden Immissionsorte in Oberschambach hat. Es wird überprüft, ob erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.</p> <p>In der zusammenfassenden Beurteilung wird festgestellt, dass „der durchgeführte Vergleich der Geruchshäufigkeit der Gesamtbelastung mit den vorgeschlagenen Immissionswerten</p>
---	----	----------	---	--

	B5	<p>einwirken können ist nicht vollständig. Es fehlen schlichtweg die Grundstücke westlich der beantragten Flächen. Beispiele: 33/0, 23/0, 17/0, 15/0, usw. b) Westlich des o.g. Bebauungsplans befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen (Flur 32/0) mit Mastschweinehaltung in zwei Stallungen. (Gabelberger) Von diesen gehen erhebliche Belästigungen (Emissionen) aus. Zu Deutsch <b><u>ES STINKT!!</u></b> Auf der Flur 32/0 ist zu unterscheiden zwischen einem genehmigten Neubau (540 Mastschweine) und einem Umbau (100 Mastschweine). Für den Neubau gibt es eine Baugenehmigung. Für den Umbau, d.h. Umwidmung von Rinderstall in Mastschweinehall, liegt höchstwahrscheinlich noch immer <u>keine Genehmigung vor</u>, sodass für diesen Umbau eigentlich kein Bestandsschutz beansprucht werden kann. Um die Baugenehmigung für vorgenannten Neubau zu bekommen und aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Wohnbebauung (&lt; 20 m!) musste ein Geruchsgutachten (2014) erstellt werden. In diesem Gutachten wurde auch das Anwesen des Pächters als Emissionsquelle, als Vorbelastung, berücksichtigt. In der besagten Ausbreitungsberechnung wurden vom Betrieb Gabelberger damals 640 Mastschweine und vom Betrieb des jetzigen Pächters der Pferdepension <b>40</b> Mastschweine als „Erkenntnisquelle“ berücksichtigt. Nur mal die Großvieheinheiten als Vergleich: 30 Pferde sind 30 Großvieheinheiten. Das ergibt rechnerisch 214 Mastschweine!</p>	<p>des Anhangs 7 TA Luft zeigt, dass die vorgeschlagenen Immissionswerte an dem relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.“  Siehe hierzu auch die Abwägung unter der Fachstelle zu den Belangen des Immissionsschutzes.</p>
--	----	---	--

	B5	<p>(je 0,14 GV). Als Gesamtbelastung bzgl. den beiden Mastschweinestallungen von Flur 32/0 und dem Anwesen des Pächters wurden im Umgriff von Flur 32/0 Jahresgeruchsstundenzahlen von bis zu 19% errechnet. In einem „Dorfgebiet“ sind bis zu 15% (Maximalwert!) zumutbar. Das „Kontingent an Gerüchen“ wurde somit vom Anwesen Gabelberger vollständig ausgeschöpft. Wir möchten daran erinnern, dass sich damals der Gemeinderat mehrmals gegen diesen Mastschweinestallneubau ausgesprochen hat. <i>(In der heutigen Zeit baut man keinen Stall im Innenbereich, wenn Alternativen vorhanden sind.)</i> Das Landratsamt hat trotzdem genehmigt. Diese Genehmigung „rächt“ sich jetzt für alle, die ihrerseits bauen wollen. Das Gutachten von Flur 32/0 hat jetzt logischerweise zur Folge, dass keine weitere Emissionsquelle im Umgriff des Mastschweinestalles (Gabelberger) mehr möglich ist und evtl. zukünftige Wohnbebauungen Schwierigkeiten bekommen werden. <b>Fazit:</b> <b>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zwingend ein Geruchsgutachten zu erstellen!</b> <b>Hierzu ein Hinweis: in der Neufassung der TA-Luft vom 18. August 2021 wurden u.a. auch Änderungen in Bezug auf Abstand und Immissionswerte vorgenommen!</b> <b>Es besteht hinreichender Grund zur Annahme, dass Grenzwerte nicht eingehalten werden!</b></p>	<p><b>Vorschlag</b> Aufgrund des Parallelverfahrens wird ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Im Zuge der Prüfung der Schutzgüter wird im Umweltbericht unter Pkt. 4.7 auf das Gutachten verwiesen. Änderungen in Bezug auf die Planung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind nicht zu treffen.</p>
--	----	--	---

**Beschluss:**

Aufgrund des Parallelverfahrens (vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Freizeit und Erholung/Reitsport“ und Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 9) wird eine

gemeinsamer Umweltbericht erstellt. Im Zuge der Prüfung der Schutzgüter wird im Umweltbericht unter Pkt. 4.7 auf das Gutachten verwiesen.

Änderungen in Bezug auf die Planung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanänderung) sind nicht zu treffen.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 13 Nein 5 Anwesend 18**

**8. Änderung FNP durch DB 9 im Bereich des Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 9 in der Fassung vom 02.05.2023 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse und beschließt die Auslegung des Entwurfsstands nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 13 Nein 5 Anwesend 18**

**9. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit**

**Sachverhalt:**

**1. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

1.1 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.05.2022 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme zur Vorentwurfsfassung vom 29.03.2022 bis zum 09.06.2022 aufgefordert.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat mit Schreiben vom 10.06.2022 um Fristverlängerung bis 13.06.2022 gebeten. Die Gemeinde hat dies gem. § 4 Abs. 2 BauGB gewährt.

**2. Nachfolgende Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Behördenbeteiligung zur Stellungnahme aufgefordert**

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- 4 Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Abensberg
- 5 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg
- 6 Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
- 7 Bayernets GmbH
- 8 Bayernwerk AG
- 9 Bund Naturschutz Bayern e.V. Kreisgruppe Kelheim
- 10 Bundesverband für Immobilienaufgaben
- 11 Energie Südbayern GmbH
- 12 Freiwillige Feuerwehr Schambach
- 13 Gemeinde Markt Bad Abbach
- 14 Gemeinde Hausen
- 15 Gemeinde Teugn
- 16 Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz
- 17 IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim
- 18 Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Ndb.
- 19 Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
- 20 Landesanstalt für Landwirtschaft
- 21 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim

- 22 Landratsamt Kelheim, Fachstellen
- 23 Markt Rohr
- 24 Open Grid Europe GmbH (OGE) Pledoc
- 25 Regierung von Niederbayern
- 26 Regionaler Planungsverband Region 11
- 27 Staatliches Bauamt Landshut Abtlg Straßenbau
- 28 Stadt Abensberg
- 29 Stadt Kelheim Bauverwaltung
- 30 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 31 Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- 32 Wasserwirtschaftsamt Landshut
- 33 ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe
- 34 ZV zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

### **3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben**

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben. Somit wird Einverständnis mit der Planung angenommen.

- 3 Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
- 4 Bayer. Bauernverband, Kreisgeschäftsstelle Abensberg
- 6 Bayerischer Landesverein für Heimatpflege
- 9 Bund Naturschutz Bayern e.V. Kreisgruppe Kelheim
- 10 Bundesverband für Immobilienaufgaben
- 11 Energie Südbayern GmbH
- 12 Freiwillige Feuerwehr Schambach
- 14 Gemeinde Hausen
- 19 Kreisheimatpfleger Landkreis Kelheim
- 20 Landesanstalt für Landwirtschaft
- 21 Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Kelheim
- 22 Landratsamt Kelheim - Gesundheitsabteilung
- 23 Markt Rohr
- 26 Regionaler Planungsverband Region 11
- 28 Stadt Abensberg
- 30 Deutsche Telekom Technik GmbH
- 32 Wasserwirtschaftsamt Landshut
- 33 ZV zur Wasserversorgung Hopfenbachtalgruppe
- 34 ZV zur Abwasserbeseitigung im Raume Kelheim

### **4. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme ohne Einwendung abgegeben**

- |  |          |
|--|----------|
| 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung    | 12.05.22 |
| 7 Bayernets GmbH                                       | 12.05.22 |
| 13 Gemeinde Markt Bad Abbach                           | 13.05.22 |
| 15 Gemeinde Teugn                                      | 25.05.22 |
| 17 IHK Regensburg für Oberpfalz/ Kelheim               | 08.06.22 |
| 18 Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Ndb. | 09.05.22 |
| 22 Landratsamt Kelheim                                 | 07.06.22 |
| – Kreisbrandrat  |          |
| – Belange des Straßenverkehrs                          |          |
| 24 Open Grid Europe GmbH (OGE) Pledoc                  | 12.05.22 |
| 25 Regierung von Niederbayern                          | 12.05.22 |
| 27 Staatliches Bauamt Landshut Abtlg Straßenbau        | 09.05.22 |
| 29 Stadt Kelheim Bauverwaltung                         | 08.06.22 |
| 31 Vodafone Kabel Deutschland GmbH                     | 03.06.22 |

### **5. Folgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme mit Einwendung, Anregungen und Hinweise abgegeben**

- |  |                    |
|--|--------------------|
| 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten              | 09.06.22/ 14.06.22 |
| 8 Bayernwerk AG  | 08.06.22           |
| 5 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Regensburg | 08.06.22           |
| 22 Landratsamt Kelheim                                       | 07.06.22           |
| – Belange des kommunalen Abfallrechts                        |                    |
| – Belange des staatl. Abfallrechts                           |                    |
| – Belange des Immissionsschutzes                             |                    |

- Belange des Naturschutzes
- Belange des Bauplanungsrechts
- Belange des Städtebaus

**6. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 7 Stellungnahmen ein.**

**Zur Kenntnis genommen**

**9.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**

**Sachverhalt:**

2	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	09.06./ 14.06.22	<p>Es bestehen keine Einwendungen.</p> <p>Wie weisen auf die Düngeverordnung hin: Nach derzeitiger Düngeverordnung ist für die Lagerung von Festmist mindestens eine Lagerkapazität für einen Zeitraum von 2 Monate bereit zu stellen. Zusätzlich wird eine Überdachung oder eine Jauchegrube (0,3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> Mistlege) notwendig.</p> <p>In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist aufgeführt, dass die „Leitlinien für den Tierschutz im Pferdesport des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft einzuhalten sind.“ (Punkt 8.1.3) Hier weisen wir darauf hin, dass die ordnungsgemäße Haltung von Pferden zudem in den „Leitlinien zur Beurteilung von Pferdehaltungen unter Tierschutz Gesichtspunkten“ geregelt ist. Diese Vorgaben sind zu beachten.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die rechtlichen Vorgaben der Düngeverordnung ist von jeder Person (gewerblich oder privat) einzuhalten. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist daher grundsätzlich nicht erforderlich. Dennoch sollte die Anregung berücksichtigt und textlich im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Die Förderung des Tierwohls und Einhaltung der tierschutzrechtlichen Grundlage ist uneingeschränkt zu begrüßen. Der Verweis auf die Leitlinien sollte daher aus o.g. Gründen in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p><b>Vorschlag</b> Der Verweis auf die Einhaltung der Düngeverordnung sowie darüber hinaus die Verordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 1, 2 (AwSV) wird in die Hinweise aufgenommen.</p> <p>Der Verweis zur Einhaltung der „Leitlinien für den Tierschutz im Pferdesport des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft“ wird in der Begründung ergänzt.</p>
---	---	---------------------	--	--

**Beschluss:**

Der Verweis auf die Einhaltung der Düngeverordnung sowie darüber hinaus die Verordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 1, 2 (AwSV) wird in die Hinweise aufgenommen. Der Verweis zur Einhaltung der „Leitlinien für den Tierschutz im Pferdesport des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft“ wird in der Begründung ergänzt.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 14 Nein 4 Anwesend 18**

**9.2 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Bayer. Landesamt für Denkmalpflege**

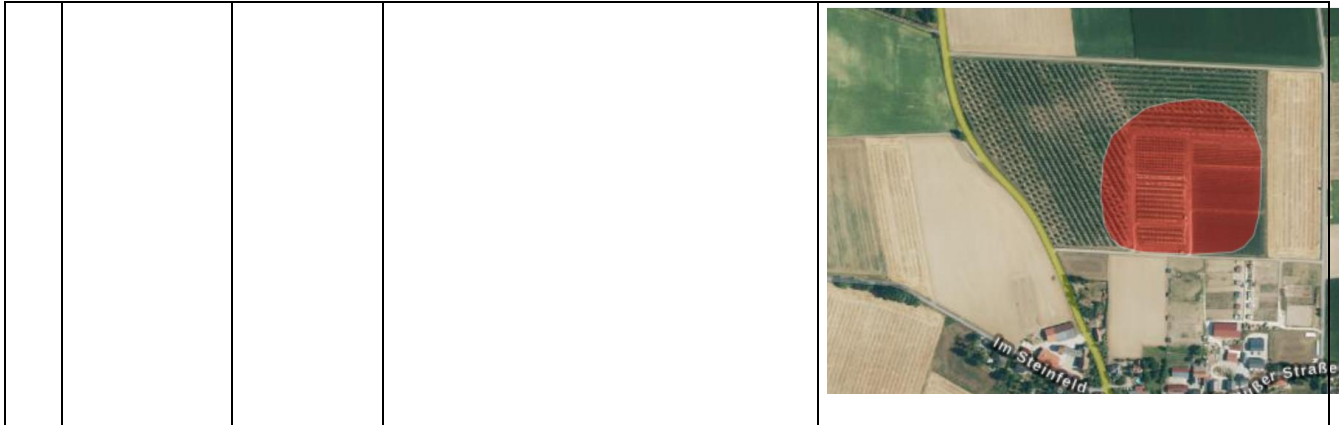
**Sachverhalt:**

5	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	08.06.22	<p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</b> Etwa 100 Meter südlich des Geltungsbereichs befindet sich das mit folgendem Text in der bayerischen Denkmalliste verzeichnete Baudenkmal: <i>D-2-73-166-9: Kath. Kirch st. Sebastian, Saalkirche mit Walmdach und eingezogenem Kastenchor nach Wetsen, Langhaus barock mit mittelalterlichen Teilen, 1719, Ostturm mit Treppengiebel, romanisch mit gotischem Obergeschoss; mit Ausstattung; Kirchhofmauer, Bruchstein, wohl 18./19. Jh.</i> Aktuelle Luftbilder sowie Fotos in den o.g. Unterlagen zeigen, dass das Vorhaben offenbar längst ausgeführt ist und nun eine nachträgliche Legalisierung der Situation erfolgen soll. Unbeschadet von diesem Umstand dürfte aufgrund der zwischen dem genannten Baudenkmal sowie dem Geltungsbereich bestehenden Bebauung sowie der Entfernung von mindestens 100 Meter nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Ersteren durch die bereits ausgeführte Baumaßnahme eingetreten sein. Eine tatsächliche Beurteilung ist</p>	<p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand geht der TÖB nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Baudenkmals aus. Zur Wahrung der denkmalschutzrechtlichen Belange sollte, wie vom TÖB angeregt ein Foto aus nördlicher Sichtachse erstellt und dem Umweltbericht beigefügt werden, um die Auswirkungen auf das Ensemble darzustellen. <b>Vorschlag:</b> Dem Umweltbericht wird unter Pkt. 2.7 (Kultur- und Sachgüter) ein Foto aus nördlicher Sichtachse beigefügt und die optische Auswirkung erläutert. Dem Pkt. 14.10 der Begründung wird ebenfalls das entsprechende Foto zur Dokumentation beigefügt.</p> 
---	------------------------------------	----------	---	--



		<p>jedoch erst dann möglich, wenn Fotos der Anlage von Norden mit Blick auf die Kirche vorgelegt werden, da ein gewisser Sichtbezug von dieser Seite aus ohne weitere Unterlagen nicht auszuschließen ist.</p> <p><b>Bodendenkmalpflegerische Belange:</b> In der Nähe des Planungsgebiets befindet sich folgendes Bodendenkmal: <i>D-2-7137-0167: Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.</i> Im weiteren Umfeld von Bestattungsplätzen ist regelhaft mit zeitgleichen Siedlungsbefunden zu rechnen. Dass die naturräumliche Lage des Planungsgebiets in vorgeschichtlicher Zeit eine intensive Nutzung erfuhr, darauf weisen die aus der weiteren Umgebung bekannte Bodendenkmäler in selber Lage hin (z.B. D-2-7137-0143 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; D-0-7137-0142 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; D-2-7137-0216 Siedlung des Mittelneolithikums; D-2-7137-0139 Verebnetes Grabenwerk mit zwei Gräben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung). Wegen der bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung und wegen der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.</p>	<p>Die Grundlagenermittlung für vorhandene Denkmäler basiert auf den Angaben des Bayer. Denkmalatlasses. Ein dem Benehmen nach hergestelltes Denkmal befindet sich nicht im Geltungsbereich. Da die Fachbehörde allerdings Denkmäler vermutet, bzw. ein Vorkommen für möglich hält, sollten diese gem. § 9 Abs. 6 BauGB vollständig und nachrichtlich in die Bauleitplanung übernommen werden (an die Vorgaben des § 9 BauGB ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht gebunden). Durch die Weide- und Koppelflächen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmäler) zu erwarten, da sich mutmaßlich vorhandene Bodendenkmäler unterhalb der bearbeiteten (ehem. Ackerfläche) Oberfläche befinden. Lediglich im Zuge von Fundamentierungsarbeiten/ Tiefbau sind Auswirkungen möglich. Im Zuge einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/ archäologischen Begleitung können allerdings negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.</p>
--	--	--	---

			<p>Wir bitten Sie deshalb, folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltberichten zu übernehmen.</p> <p>Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde betragen ist.</p> <p>Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.</p> <p>Der Hinweis auf Art. 8 BayDSchG ist nicht ausreichend.</p> <p>....</p> <p>Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (<a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a>).</p>	<p><b>Vorschlag</b></p> <p>In Bezug auf den Schutz der Bodendenkmäler wird aufgrund der Denkmalvermutung in den Hinweisen Pkt. 4 die Pflicht zum Verfahren einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bei Bodeneingriffen aller Art aufgenommen.</p> <p>In der Begründung wird unter Punkt 14.10 ein Auszug aus dem Denkmalatlas ergänzt und auf das auf dem Nachbarflurstück befindliche Denkmal explizit hingewiesen.</p> <p>Im Umweltbericht wird unter Punkt 2.7 (Kultur- und Sachgüter) der entsprechende Auszug beigefügt und die Auswirkungen wie oben ausgeführt ermittelt.</p>
--	--	--	---	---



**Beschluss:**

- Dem Umweltbericht wird unter Pkt. 2.7 (Kultur- und Sachgüter) ein Foto aus nördlicher Sichtachse beigefügt und die optische Auswirkung erläutert. Dem Pkt. 14.10 der Begründung wird ebenfalls das entsprechende Foto zur Dokumentation beigefügt.



- In Bezug auf den Schutz der Bodendenkmäler wird aufgrund der Denkmalvermutung in den Hinweisen Pkt. 4 die Pflicht zum Verfahren einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bei Bodeneingriffen aller Art aufgenommen. In der Begründung wird unter Punkt 14.10 ein Auszug aus dem Denkmalatlas ergänzt und auf das auf dem Nachbarflurstück befindliche Denkmal explizit hingewiesen. Im Umweltbericht wird unter Punkt 2.7 (Kultur- und Sachgüter) der entsprechende Auszug beigefügt und die Auswirkungen wie oben ausgeführt ermittelt.



**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 14 Nein 4 Anwesend 18**

**9.3 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Bayernwerk Netz GmbH**

**Sachverhalt:**

8	Bayernwerk Netz GmbH	08.06.22	<p>Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Im überplanten Bereich befindet sich ein Hausanschlusskabel. Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährt sein, damit Aufgrabungen z.B. mit einem Minibagger, möglich sind.</p> <p>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. Wir dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939), bzw. die DGWV-Richtlinie GW125.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur</p>	<p>Der TÖB hat keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Der Hinweis sollte aufgenommen werden.</p> <p>Der Hinweis im Hinblick auf die Einhaltung von Regelwerken ist bereits unter Punkt 11 der Hinweise im Planteil des Vorentwurfs abgehandelt. Allerdings umfasst der Hinweis des TÖB detailliertere Vorgaben. Es kann daher der Punkt 11 um folgende Vorgaben ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Freihaltung von unterirdischen Versorgungsleitungen von Bepflanzung</li> <li>- Verweis auf die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen</li> <li>- Beachtung des Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag <a href="http://www.fgsv-verlag.de">www.fgsv-verlag.de</a> (FGSV-Nr. 939),</li> </ul>
---	-------------------------	----------	--	---

		<p>Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzwerkes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mind. 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehweg und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführungs von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur</li> </ul>	<p>Sollte eine weitere Versorgung mit Niederspannungskabeln erforderlich sein, hat sich der Vorhabenträger an die Bayernwerk Netz GmbH zu wenden und die Koordination eigenverantwortlich und auf seine Kosten durchzuführen. Entsprechend der Anregung des TÖB sollte unter Pkt. 9.1.1 (Elektrotechnik/Wärme/ Fernmeldetechnische Einrichtungen) der Begründung der nebenstehende Wortlaut der Ausführungsanweisungen aufgenommen werden.</p>
--	--	--	--

			<p>Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderung und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.                  Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche 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.                  Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter:  <a href="https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html">https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftportal.html</a></p>	<p><b>Vorschlag:</b>                  Unter Punkt 11 der Hinweise im Planteil werden folgende Anregungen ergänzt:                  1. Die Gewährung einer ungehinderten Zufahrt/ Zugang zu vorhandenen Kabel wird in die Hinweise aufgenommen.                  2. Die detaillierten Vorgaben im Hinblick auf die Pflanzung an Leitungstrassen wird in die Begründung aufgenommen.                  3.Des Weiteren wird unter Pkt. 9.1.1 (Elektrotechnik/ Wärme/ Fernmeldetechnische Einrichtungen) der Begründung der Wortlaut der Ausführungsanweisungen der Bayernwerk Netz GmbH aufgenommen, an die sich im Fall von Leitungsneuverlegungen zu halten ist.</p>
--	--	--	--	--

**Beschluss:**

Unter Punkt 11 der Hinweise im Planteil werden folgende Anregungen ergänzt:

1. Die Gewährung einer ungehinderten Zufahrt/ Zugang zu vorhandenen Kabel wird in die Hinweise aufgenommen.
2. Die detaillierten Vorgaben im Hinblick auf die Pflanzung an Leitungstrassen wird in die Begründung aufgenommen.

3. Des Weiteren wird unter Pkt. 9.1.1 (Elektrotechnik/ Wärme/ Fernmeldetechnische Einrichtungen) der Begründung der Wortlaut der Ausführungsanweisungen der Bayernwerk Netz GmbH aufgenommen, an die sich im Fall von Leitungsneuerlegungen zu halten ist.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 13 Nein 5 Anwesend 18**

**9.4 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Landratsamt Kelheim**

**Sachverhalt:**

22	Landratsamt Kelheim, Fachstellen	07.06.2022	<p>Wir nehmen in unserer Funktion als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung:</p> <p><u>Belange des staatlichen Abfallrechts</u> Im Geltungsbereich des vorgenannten Vorhabens, ist beim Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, keine Altlastenverdachtsfläche, Altlast bekannt. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Durch die Jahrzehnte lange Nutzung kann es auf der Fläche zu einer schädlichen Bodenverunreinigung, Auffüllungen oder Ablagerungen gekommen sein. Bodenverunreinigungen sind dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht, zu melden. Hinsichtlich Kampfmittelverdacht liegen dem Landratsamt keine auswertbaren Unterlagen vor. Insoweit wurden die Belange des Bodenschutzes und des staatlichen Abfallrechts nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Belange des kommunalen Abfallrechts</u> Müllgefäße aus dem Baugebiet sind an der Einmußer Straße zur Abholung/ Leerung bereitzustellen. Zur Vermeidung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ergänzungen oder Änderungen an den Planunterlagen sind aus Sicht der TÖB nicht erforderlich.</p> <p>Da der Vorhabenträger nicht mehr der Eigentümer/ Bewohner der Einmußer Str. 5 ist, wird empfohlen, auf den Sachverhalt hinzuweisen. In die Begründung ist daher aufzunehmen, dass die Abholung nur</p>
----	----------------------------------	------------	---	---

			<p>von Verkehrsbehinderung ist ggf. eine Sammelstelle zu errichten. Privatwege oder –Straßen ohne öffentliche Widmung werden von im Landkreis eingesetzten Müllfahrzeugen nicht befahren.</p> <p><u>Belange des Immissionsschutzes</u> Im Norden von Oberschambach soll ein Sondergebiet zum Zweck der geordneten städtebaulichen Entwicklung einer bereits bestehenden Nutzung (Pferdepension) ausgewiesen werden. Anlass für die Planung ist das konkrete Bauvorhaben zur Errichtung einer Reit- und Bewegungshalle. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Fortschreibung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Deckblatt 09 geplant. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Freizeit und Erholung – Reitsport in Oberschambach“ aufgestellt. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht kann derzeit noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Es bleibt das in der Begründung angekündigte Gutachten bzgl. Geruchsimmissionen abzuwarten. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf eine vorliegende Immissionprognose, die im Rahmen der Genehmigung des Bauvorhabens auf Fl.Nr. 4/1 – Mehrfamilienhaus mit 6 WE (B-2017-1525) erstellt wurde. Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung der gegenständlichen Bauleitplanung wäre ein Anpassung des</p>	<p>in der Einmußer Straße erfolgt und daher die Gefäße an den Fahrbahnrand zur Leerung gebracht werden müssen.</p> <p><b>Vorschlag:</b> In der Begründung wird unter Punkt 9.1.6 ergänzt, dass für die Abholung/ Leerung die Gefäße an den Fahrbahnrand der Einmußer Str. gebracht werden müssen und zur Vermeidung von Verkehrsbehinderung ggf. eine Sammelstelle errichtet werden muss.</p> <p>Von Seiten des Immissionsschutzes gibt es aufgrund des zum Zeitpunkt der Auslegung noch nicht vorhandenen Gutachtens keine abschließende Stellungnahme. Zur abschließenden Beurteilung wird das mittlerweile vorliegende Geruchs- / Immissionsgutachten als Bestandteil der Planunterlagen beigefügt. Die Anregung, das Gutachten mit dem vorhandenen Gutachten abzugleichen wurde hierin berücksichtigt. Der damalige Gutachter (TÜV Süd Industrie Service GmbH) wurde mit der Durchführung des Gutachtes bei vorliegenden Bauleitplanverfahren beauftragt. Entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim wurde geprüft, welche Auswirkungen der vorhabenbezogene Bebauungsplan auf die bestehenden Immissionsorte in Oberschambach hat und es wurde überprüft, ob erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.</p> <p>Zusammenfassend stellt das Gutachten fest: „Unter Annahme konservativer Randbedingungen (Worst-Case-Betrachtungen) bzgl. dem Emissionsansatz wurde durch Ausbreitungsrechnungen nach dem Rechenmodell des Anhangs 2 der TA Luft für Geruch der Immissionsbeitrag, der sich aus dem Betrieb der landwirtschaftlichen Anlagen in Oberschambach ergeben kann, ermittelt. Der durchgeführte Vergleich der</p>
--	--	--	---	--



			<p>damaligen Gutachtens der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 09.03.20185 (Bericht-Nr.: F18/096-IMG) sinnvoll.</p> <p><u>Belange des Naturschutzes</u>                  Hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Wir bitten nachfolgend genannte Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:                  Grünordnung:                  - Da der Bereich des neuen Sondergebietes den neuen Ortsrand bilden wird, ist auch für den Bereich der neu geplanten Halle ein optisch wirksamer Übergang in die freie Landschaft vorzusehen.                  - Die Gehölzartenauswahl für die vorgesehen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen ist für diesen Grünordnungsplan, am besten in Abstimmung mit dem Bauherrn, vollständig festzusetzen.                  - Ausfälle bei den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, insbesondere den Baumpflanzungen sind durch Neupflanzungen, in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperioden, zu ersetzen.                  - Bei den Baumpflanzungen auf der Weide/ Koppel ist der dauerhafte Erhalt der Baumreihe durch geeignete Schutzmaßnahmen sicherzustellen.</p>	<p>Geruchshäufigkeit der Gesamtbelastung mit den vorgeschlagenen Immissionswerten des Anhangs 7 TA Luft zeigt, dass die vorgeschlagenen Immissionswerte an dem relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.“</p> <p><b>Vorschlag:</b>                  Das Geruchsgutachten wird als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine über die geplante Baumreihe hinausgehende Ortsrandeingrünung in Form von Heckenanlagen wird in der ausgeräumten Agrarlandschaft begrüßt und sollte eingeplant werden. Im Hinblick auf die Gehölzartenauswahl können die Sortenvorschläge ungeändert festgesetzt werden, da es hierbei im speziellen auf die Verträglichkeit für die Pferde ankommt, was so mit der Behörde abgestimmt ist. Der Vorhabenträger kann in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde alternative Sorten pflanzen. Der langfristige Erhalt der Pflanzung ist auch im Sinne des Vorhabenträgers. Insofern ist die Festsetzung von geeigneten Schutzmaßnahmen zu begrüßen.</p>
--	--	--	---	---

		<p><i>Naturschutzfachliche Eingriffsregelung:</i> - Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zum Entwurfsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies betrifft insbesondere die Einstufung von Ausgangszustand und Eingriffsintensitäten.</p> <p><u>Belange des Städtebaus</u> Grundsätzlich besteht aus Sicht des Sachgebietes 42, Fachbereich Städtebau, Einverständnis mit der oben genannten Bebauungsplanaufstellung. Folgender Sachverhalt soll im weiteren Verfahren berücksichtigt werden. Für den Bereich Weide/ Koppel sind keine Bauräume festgesetzt.</p>	<p>Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Eingriffsfläche wurde um die Flächen der dauerhaften Unterstellboxen ergänzt. Demzufolge ist der Ausgleichsbedarf um 1.592 m<sup>2</sup> erhöht und die Streuobstwiese dementsprechend zu vergrößern. Ein externer Ausgleich wird nicht erforderlich.</p> <p><b>Vorschlag</b> Die Anregungen werden berücksichtigt.</p> <p>1. Die Baumreihe zur Ortsrandeingrünung im Norden wird in den planerischen Festsetzungen zusätzlich durch die Anlagen einer Baumstrauchhecke ergänzt.</p> <p>2. Unter Pkt. 7.3 der textlichen Festsetzungen wird bei einem Ausfall der Pflanzung der Zeitpunkt der Ersatzpflanzung festgesetzt („folgende Pflanzperiode“). Zudem wird für einen dauerhaften Erhalt der Pflanzung die Einrichtung von Schutzmaßnahmen und weiteren Vorsorgemaßnahmen in den textlichen Festsetzungen festgesetzt (Errichtung von geeigneten Absperrungen, keine Verwendung von Flachwurzlern).</p> <p>3. Die Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) innerhalb des Geltungsbereiches wird auf insgesamt 4.057 m<sup>2</sup> vergrößert (Vorentwurf: 2.465 m<sup>2</sup>).</p> <p>Die Anregung, für die Nebenanlagen in den Koppeln/ Weiden Bauräume festzulegen, sollte in die zeichnerischen Festsetzungen aufgenommen werden. Somit wird verhindert, dass ungeordnete weitere Nebenanlagen (die gem. den Festsetzungen im Zusammenhang mit der Anlage Reitsport stehen müssen) entstehen.</p> <p><b>Vorschlag</b></p>
--	--	--	---

			<p><u>Belange des Bauplanungsrecht</u> Von Seiten des Sachgebietes 41 – Bauplanungsrecht bestehen bezüglich der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken oder Anregungen. Hinweis: Im FNP und in der Begründung wird für die Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet Freizeit und Erholung –Reitsportanlage nach § 11 BauNVO angegeben. Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind eigentlich in § 10 BauNVO angesiedelt.</p>	<p>Für die Unterstellplätze/ Nebenanlagen in den Koppeln werden Baugrenzen entsprechend der Lage der derzeitigen Gebäude und den angrenzenden baulichen Anlagen festgesetzt.</p> <p>Als gesetzliche Grundlage kann in Rücksprache mit der Behörde § 11 BauNVO oder § 10 BauNVO fungieren. In Anlehnung an den Hinweis, wird die gesetzliche Grundlage von § 11 BauNVO auf § 10 BauNVO angepasst. Daraus folgende Auswirkungen auf die weiteren Festsetzungen oder gesetzliche Vorgaben ergeben sich nicht.</p> <p><b>Vorschlag</b> Die baurechtliche Einordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Art der Nutzung) wird von § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) auf § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) geändert.</p>
--	--	--	--	---

**Beschluss:**

- In der Begründung wird unter Punkt 9.1.6 ergänzt, dass für die Abholung/ Leerung die Gefäße an den Fahrbahnrand der Einmußer Str. gebracht werden müssen und zur Vermeidung von Verkehrsbehinderung ggf. eine Sammelstelle errichtet werden muss.
- Das Geruchsgutachten wird als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aufgenommen.
- Die Baumreihe zur Ortsrandeingrünung im Norden wird in den planerischen Festsetzungen zusätzlich durch die Anlagen einer Baumstrauchhecke ergänzt.
- Unter Pkt. 7.3 der textlichen Festsetzungen wird bei einem Ausfall der Pflanzung der Zeitpunkt der Ersatzpflanzung festgesetzt („folgende Pflanzperiode“).
- Zudem wird für einen dauerhaften Erhalt der Pflanzung die Einrichtung von Schutzmaßnahmen und weiteren Vorsorgemaßnahmen in den textlichen Festsetzungen festgesetzt (Errichtung von geeigneten Absperrungen, keine Verwendung von Flachwurzlern).
- Die Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) innerhalb des Geltungsbereiches wird auf insgesamt 4.057 m<sup>2</sup> vergrößert (Vorentwurf: 2.465 m<sup>2</sup>).
- Für die Unterstellplätze/ Nebenanlagen in den Koppeln werden Baugrenzen entsprechend der Lage der derzeitigen Gebäude und den angrenzenden baulichen Anlagen festgesetzt.
- Die baurechtliche Einordnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Art der Nutzung) wird von § 11 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) auf § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) geändert.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 14 Nein 4 Anwesend 18**

**9.5 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Öffentlichkeit B 1**

**Sachverhalt:**

Während der Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 12.05.2022 bis 09.06.2022 sind folgende Anregungen schriftlich eingegangen.

Hinweis: Zur Verbesserung der Verständlichkeit der Abwägung wurden die Stellungnahmen mit Nummerierungen versehen, die je Punkt inhaltlich einem Sachverhalt entsprechen.

1	B1	25.10.2022	<p>Sehr geehrte Frau Arnold,</p> <p>aufgrund der Offenlegung des Vorhabens Pferdehof in Schambach, möchte ich meine Anliegen gerne mit einbringen. Ich weiß, Ihr habt es nicht immer leicht, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Meine Bedenken zu dem Ganzen ist, die Ruhe und Sauberkeit der Natur und unserer Wege.</p> <p>Hier ein paar Punkte, womit man evtl. einigen Ärger eindämmen könnte.</p> <p>1. - nicht mehr als 30 Pferde incl. Nachwuchs (wieviel Pferde sind aktuell untergebracht? wären schon viel genug) auch in Zukunft</p> <p>2. - feste Routen zum Ausreiten die öffentlich ausgehängt werden - feste Zeiten zum Ausreiten evtl. Nov. bis März von 9:00 Uhr bis 16:00 Uhr und von April bis Okt. von 8:00 bis 18:00 Uhr (somit könnte sich die ganze Jägerschaft in und um Schambach herum mal wieder auf die Ausübung ihres Hobbys konzentrieren, und sich nicht mit manchen Reitern bis tief in die</p>	<p>1. Die maximale Anzahl der Pferde wurde in der Begründung bereits mit 30 Stück festgesetzt. In der Begründung kann entsprechend der Anregung die Ergänzung „inkl. Nachwuchs“ aufgenommen werden. Eine genaue Aussage zur derzeit unterbrachten Tieranzahl wurde von Seiten des Pächters nicht genannt. Des Weiteren sollte zusätzlich in den textlichen Festsetzungen die maximale Anzahl von 30 Stück inkl. Nachwuchs ergänzt werden.</p> <p>2. Eine Regelung der Betriebszeiten wird üblicherweise in Bebauungsplänen festgesetzt, wenn andernfalls die Vorgaben der TA Lärm nicht eingehalten werden können. Hiervon ist nicht auszugehen. Ein schalltechnisches Gutachten wurde nicht erstellt, bzw. von Seiten des Technischen Umweltsamtes des Landratsamtes Kelheim nicht eingefordert.</p>
---	----	------------	---	---

	B1	<p>Nacht zu Ärgern)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Benutzung nur von öffentlichen Wegen und Reitverbot auf allen nichtöffentlichen und privaten Wegen und Grundstücken (nicht quer durch Wiesen, Felder oder Waldstücken zu reiten)</li> <li>- das Reinigen und aufsammeln der Hinterlassenschaften der Tiere bzw. Pferde und evtl. Müll auf allen Routen, je nach Verschmutzung aber mindestens 1x wöchentlich</li> <li>- Anleinplicht für Begleithunde</li> <li>- die Hinterlassenschaft der Hunde MUSS unverzüglich beseitigt werden</li> </ul>	<p>Der Betreiber hat seine Anlage nach den gesetzlichen Vorgaben zu betreiben. Heranzuziehen ist hier wohl die sog. Sportanlagenlärmschutzverordnung, d.h. die 18. BImSchV, da die Anlage als Sportanlage zu sehen ist. Die hier festgelegten Immissionswerte sind aus rechtlicher Sicht einzuhalten und werden daher nicht gesondert festgesetzt.</p> <p>Je nach gerichtlicher Einschätzung ist auch die TA Lärm heranzuziehen. Dies basiert auf der Grundlage, ob es sich bei der Lärm verursachenden Tätigkeit um die Ausübung einer sportlichen Tätigkeit, oder eine gewerbliche Tätigkeit handelt. Die Werte hierfür unterscheiden sich geringfügig. Festsetzungen im Hinblick auf Routen, Reitverbote, Reinigung von Wegen, Anleinplicht von Hunden sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Benutzung von öffentlichen Wegen unterliegt der Straßenverkehrsordnung. Alle Teile der freien Natur dürfen von jedermann unentgeltlich betreten werden (Art. 141 Abs. 3 Satz 1 BV, Art. 22 Abs. 1 BayNatSchG), wozu auch das Reiten gehört. Es gelten allerdings Grenzen durch allgemeine Einschränkungen des Betretungsrechts und den Rechten anderer. Hierzu gehören z.B. landwirtschaftlich genutzte Flächen während der Nutzzeit und Waldflächen, Schutzgebietverordnungen, etc. Reiten im Wald ist nur auf Straßen und geeignete Wegen zulässig (Art. 25 Abs. 2 BayNatSchG).</p> <p>Reitverbote auf öffentlichen Straßen und Wegen kann die Straßenverkehrsbehörde aus Gründen der Sicherheit und Ordnung festlegen. Auf öffentlichen Feld- und Waldwegen ist eine Widmungsbeschränkung zulässig, wenn ein Rechtfertigungsgrund diese zwingend erfordert. Maßgebliche</p>
--	----	--	--

			<p>3.                  Das Ganze läßt sich meiner</p>	<p>Behörde ist hier die Gemeinde. Sollten hier Regelungen getroffen werden, ist dies nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern ist mit den zuständigen Behörden (Straßenverkehrsbehörde, Gemeinde) im Speziellen zu eruieren.                  Allerdings kann der Pächter angeregt werden, Verhaltensregeln für das Reiten in Wald und Flur aufzustellen und im Betrieb auszuhängen sowie die Nutzer der Anlage auf diese Regeln hinzuweisen.</p> <p>Die Festsetzung von Regelungen, die sich auf die Betriebsweise oder eine persönliche Verhaltenspflicht des Betriebsinhabers beziehen, sind allgemein nicht als städtebaulich bezogene Merkmale anzusehen und deshalb nicht unter die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu fassen. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht nicht die gesetzliche Pflicht, sich an die Vorgaben des Festsetzungskatalogs für die Bebauungspläne nach § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung zu halten. Trotzdem muss die Ordnungsfunktion der Vorschriften beachtet werden und eine Verwendung der Grundsätze aus diesen Vorschriften darf nicht zu einer inhaltlichen Verschiebung führen. Festsetzung von Betriebszeiten, die nicht auf erforderliche lärmindernde Maßnahmen aufgrund eines schalltechnischen Gutachtens basieren, können zur (Teil)nichtigkeit eines Plans führen.</p> <p>Der Vorhabenträger hat sich insofern bei der Betriebsführung an die gesetzlichen Regelungen im Hinblick auf die Emissionen zu halten. Eine Regelung bei Zuwiderhandlung hat dann die Behörde zu treffen.</p> <p>3.                  Die Festlegung von</p>
--	--	--	---	---

			<p>Meinung auch sehr leicht und kostenlos kontrollieren, in dem man einen Aushang an einer für alle öffentlich zugänglichen Tafel, verpflichtend zur Auflage macht.</p> <p>Ich bin mir auch ziemlich sicher, dass es für meine Punkte viele Befürworter gibt. Ich denke vor allem an die Jäger, Landwirte und Grundstückseigentümer. Bei Fragen dürfen Sie mich gerne unter XXXX anrufen. Diese Gedanken bzw. Auflagen sollten eigentlich allen Pferdepensionen bzw. Unterstellern zugeschickt werden, sowohl im Gemeindegebiet als auch in den umliegenden Gemeinden. Ich würde mich über eine positive Rückmeldung von Ihnen freuen. Vielen Dank</p>	<p>Nebenbestimmung im Sinne Art. 36 BayVwVfG ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern wird im Rahmen der konkreten Baugenehmigung durch die zuständige Behörde getroffen. Im vorliegenden Anliegen handelt es sich um eine „Nebenbestimmung“.</p> <p><b>Vorschlag</b> In den textlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass maximal 30 Pferde inkl. deren Nachwuchs untergebracht werden dürfen. In den Hinweisen wird die Erfordernis zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte im Hinblick auf Lärmemissionen aufgenommen.</p>
--	--	--	--	--

Diskussion:

Zweiter Bürgermeister Rieger spricht sich für eine Reglementierung zu Punkt 2 aus. Der Erste Bürgermeister weist darauf hin, dass die unter Punkt 2 aufgeführte Regelung gesetzlich ohnehin festgelegt ist, jedoch bei Fehlverhalten angezeigt werden müsse. Frau Arnold schlägt vor, im Zuge des Durchführungsvertrages mit dem Anwalt zu klären, ob dies in den Vertrag mitaufgenommen werden kann.

**Beschluss:**

In den textlichen Festsetzungen wird ergänzt, dass maximal 30 Pferde inkl. deren Nachwuchs untergebracht werden dürfen. In den Hinweisen wird die Erfordernis zur Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte im Hinblick auf Lärmemissionen aufgenommen. Die Verwaltung wird beauftragt, prüfen zu lassen, ob Regelungen zu Punkt 2 in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden können.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 14 Nein 4 Anwesend 18**

**9.6 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Öffentlichkeit B 2**

**Sachverhalt:**

2	B2	29.05.2022	<p>Sehr geehrte Frau Arnold, sehr geehrte Damen und Herren, fristgerecht reiche ich folgende Einwände gegen das geplante Sondergebiet ein:</p> <p>1.                  Ziel und Zweck der Planung                  Aus dem Beschluss Nr. 441 des Gemeinderats (Sitzung vom 5.4.2022) geht hervor, dass Ziel der gemeindlichen Planung der Erhalt der bestehenden Nutzung und der baulichen Anlagen sein soll, welche ansonsten gefährdet wären, sollte sich der Gemeinderat gegen ein Bauleitplanverfahren aussprechen.                  Hierzu stelle ich fest, dass der frühere Eigentümer und jetzige Pächter/Besitzer über mehrere Jahre hinweg seine Pferde- und Reitanlage kontinuierlich erweitert hat bis zur heutigen Größe. Dabei hat es ihn offenbar wenig gestört, dass er sich über geltende Gesetze hinweggesetzt hat. Ganz offensichtlich ist dies bei der Reithalle, welche er illegal, d.h. ohne Baugenehmigung, errichtet hat.                  Dass die Gemeinde hier offensichtlich einen/mehrere Schwarzbau/ten über das Bauleitplanverfahren legalisieren will, ist für mich als rechtskundiger und -treuer Saaler Gemeindebürger nur schwer nachzuvollziehen! Hätte der Gemeinderat einem Begehren des Besitzers früher, also zu Beginn seiner Bautätigkeiten, ebenso bereitwillig nachgegeben?                  Durch die nachträgliche Legalisierung eines Schwarzbaus im Wege der Bauleitplanung wird hier nach meiner Auffassung ein Präzedenzfall geschaffen: Bau erstmal illegal, später wird der Bau dann schon legal! Darauf könnten sich dann auch andere Bürger berufen.                  Deshalb sollte eindeutiges Ziel der Gemeinde sein und bleiben, hier nicht gefälligkeitshalber einem</p>	<p>1.                  Lt. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Den Gemeinden wird in Bezug auf die Erforderlichkeit ein weiter Entscheidungsspielraum zugestanden. Die Erforderlichkeit ist somit vorhanden, wenn nach den kommunalen Entwicklungsvorstellungen ein Vorgehen planerischer Art vernünftigerweise geboten erscheint.                  Als Grundsatz der Aufstellung wird u.a. in § 1 Abs. (5) BauGB auch die wirtschaftlichen Anforderungen sowie unter Abs. (6) Pkt. 3 zur Berücksichtigung der Belange von Sport, Freizeit und Erholung als auch unter Pkt. 8. auch die Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen genannt. Die Gemeinde Saal/ Donau sieht aufgrund dieser Belange die Erforderlichkeit zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als geboten an.                  Es handelt sich hierbei nicht, wie angedeutet um eine „Gefälligkeitsplanung“ zur Befriedung von privaten Interessen. Eine Aufstellung eines Bebauungsplans (insbesondere eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) auf Basis privater Bauwünsche ist in der Praxis wohl eher die Regel und insofern resultiert daraus nicht zwangsläufig eine Gefälligkeit.                  Wesentlich ist, dass eben nicht ausschließlich private Bauwünsche gefördert werden, sondern die städtebauliche Entwicklung gewährleistet und gestaltet wird. So werden beim</p>
	B2			



		<p>Antrag auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachzugeben, zumal es sich bei dem Vorhabenträger nicht mehr um einen Einheimischen und Ortsteilbewohners handelt, sondern um einen Abensberger Unternehmer.</p> <p>Es gibt kein subjektives Recht auf eine gemeindliche Bauleitplanung! Aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB folgt, dass die Gemeinden die Bauleitpläne, also auch Bebauungspläne, aufzustellen haben, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.</p> <p>Dem Bürger steht kein Planungsanspruch, d.h. ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans, zu. Dies folgt aus § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB. Ob sich die planende Gemeinde entschließt, durch eine Überplanung vorhandener „Schwarzbauten“ dieser der materiellen Legalität zuzuführen, ist ein Abwägungsproblem (vgl. BVerwG, Beschluss vom 11.8.1992).</p> <p>Dies macht § 1 Abs. 3 BauGB deutlich. Er begründet unter den dort genannten Voraussetzungen eine objektiv-rechtliche Pflicht zur Bauleitplanung, stellt aber klar, dass die Gemeinde sich hierbei nicht vom individuellen Interesse einzelner, sondern vom Interesse an der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung leiten zu lassen hat. Nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne, die der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. Dies ist insbesondere der Fall, wenn eine planerische Festsetzung nur das vorgeschobene Mittel ist, um private Interessen zu befriedigen (vgl. BVerwG 40, 258).</p>	<p>vorliegenden Verfahren nicht allein die privaten, wirtschaftlichen Interessen des ursprünglichen Eigentümers (jetzt Pächters) der Anlage verfolgt. Dies zeigt schon, dass auch bei einem Wechsel des Vorhabenträgers, bzw. Eigentümers der Flächen an der Planung festgehalten wird/ wurde. Neben dem Erhalt der wirtschaftlichen Existenz des Pächters, sind auch die Interessen der Nutzer der Anlage (Pferdehalter) zu berücksichtigen und in die Abwägung einzubeziehen. Deren Bedarf an Erholung und Sport wird von der Gemeinde ebenso in ihrer Entscheidung zur Abwägung berücksichtigt.</p> <p>Insofern ist es zulässig, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplans auf private Bauwünsche zurückgeht. Die Gemeinde hat in diesem Fall eben abzuwägen, inwieweit die Erforderlichkeit im Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung steht. Es sind hier gem. § 1 Abs. (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>In der Tat hat der vorherige Eigentümer weite Teile der Anlage rechtswidrig im Außenbereich und ohne Baugenehmigung errichtet. Die Gemeinde entscheidet allerdings nicht nur auf Basis dieser Ordnungswidrigkeit. Ausgangspunkt der grundlegenden Entscheidung muss sein, wie die Gemeinde entscheiden würde, wären keine Gebäude und Einrichtungen rechtswidrig vorhanden. Die Gemeinde hat beschlossen, dass das geplante Vorhaben der geordneten Entwicklung im Hinblick auf die genannten Gründe (wirtschaftliche Belange, Förderung von Sport, Freizeit und Erholung) eine Aufstellung begründet.</p> <p>Zusammenfassend bleibt</p>
--	--	---	--

		<p>Ich bin der Auffassung, dass hier v.a. das Interesse des Vorhabenträgers an der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Gemeinde zählt. Eine städtebauliche Ordnung kann ich aus dem Grund nicht erkennen, da alle Festsetzungen im Planentwurf sich am bisherigen Ist-Zustand orientieren, der -wie oben ausgeführt- sich über Jahre illegal ausgeweitet hat.</p> <p>Das Erfordernis an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugunsten eines illegalen Bestandes für einen Unternehmer aus Abensberg wird daher bestritten!</p> <p>2. Vorhabenträger und Pächter/wirtschaftliche Existenz Die Reitanlage wird vom Pächter und Besitzer, dem ehemaligen Eigentümer, auf gewerblicher, nicht auf landwirtschaftlicher Basis, geführt. Die landwirtschaftlichen Flächen hat er im Laufe der letzte Jahre Stück für Stück veräußert, so dass eine Privilegierung seiner Bautätigkeiten aufgrund § 35 i.V.m. § 201 BauGB nicht mehr gegeben ist. Was dem Gemeinderat jetzt vorliegt, ist ein reiner Gewerbebetrieb, der mit Landwirtschaft nichts mehr zu tun hat.</p> <p>Aufgrund mutmaßlicher Misswirtschaft des früheren Eigentümers hat dieser seine Flächen im geplanten Sondergebiet an den jetzigen Vorhabenträger verkauft. Dieser möchte nach der Begründung des B-Plans die „wirtschaftliche Existenz“ des Pächters sichern. Wie soll das bitte gehen? Durch zusätzliche Pachtausgaben ist der Pächter wirtschaftlich in einer noch schwierigeren Lage als zuvor. Konnte er seine wirtschaftliche Existenz bisher nur durch Verkäufe von Grundeigentum sichern, ist dies nunmehr nicht mehr möglich. Sollte der Pächter -trotz eines „langfristigen</p>	<p>festzustellen, dass eben nicht private Interessen des Vorhabenträgers durch das Verfahren befriedigt werden. Wo sich der Wohnsitz des Vorhabenträgers befindet, ist im Falle diesem Falle unerheblich.</p> <p>2. Bei der geplanten/ vorhandenen Pferdepension handelt sich rechtlich gesehen um eine gewerbliche Pensionspferdehaltung, da der Betrieb selbst nicht über ausreichende Futtergrundlagen verfügt. Dies wird in der Begründung entsprechend ausgeführt. Grundlegend ist hier festzustellen, dass im Rahmen einer Privilegierung kein Bauleitplanverfahren für das geplante Vorhaben erforderlich gewesen wäre.</p> <p>Im Rahmen des Verfahrens (städtebaulicher Vertrag) hat der Vorhabenträger die Bonität zur Durchführung des Verfahrens und der baulichen Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist nachzuweisen. Diese liegt der Gemeinde vor.</p> <p>Der langfristige Pachtvertrag wurde auf 30 Jahre vereinbart.</p> <p>Der Vorhabenträger ist verpflichtet, das Vorhaben entsprechend des Planes zu errichten. Gesetz dem Fall, der Pächter würde aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten das Pachtverhältnis auflösen, würde das Vorhaben entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen unter einem anderen Pächter fortgeführt werden. Das Ziel zur Förderung</p>
--	--	---	--

		<p>Pachtvertrages“ (wie lange ist nicht genannt)- in Zahlungsschwierigkeiten gelangen, so wäre eine Existenzsicherung nur durch Zuwendungen des Eigentümers oder von anderer Stelle aus möglich. Wenn die Pacht nicht bezahlt wird, ist auch die Gegenleistung für den Pachtvertrag entfallen mit der Möglichkeit, das Pachtverhältnis außerordentlich zu kündigen und zu beenden.</p> <p>Ich habe hier meine Zweifel, ob der Pächter wirklich durch den Bebauungsplan letztlich in seiner wirtschaftlichen Existenz längerfristig gesichert wird. Mutmaßlich ist eher ein neuer Pächter zur Stelle. Somit ist die Aussage für mich fadenscheinig.</p> <p>3. Erfordernis einer Reithalle Wie ausgeführt, betreibt der Pächter/ehemalige Eigentümer, seine Pferdehaltung bereits seit mehreren Jahren. Die Pferde werden draußen gehalten, über öffentliche und private Grundstücke geführt und geritten. Eine Reithalle war dazu nicht nötig. Vielmehr handelt es sich bei der Reithalle um einen Luxus, damit die Reiter/Einsteller ganzjährig ihren Spaß haben können.</p> <p>4. Zur Bestandssituation Die im Planentwurf eingezeichneten Unterstellplätze für die Pferde entsprechen nicht der tatsächlichen Anzahl in der Realität. Es wurde sogar noch Hütten nach der Baueinstellung für die Reithalle (ca. März 2020) zusätzlich errichtet. In der Begründung ist auch nicht erwähnt, wie hoch der bisherige Bestand an Pferden (Großvieheinheiten) war. Ist mit dem Sondergebiet eine Erhöhung des Bestandes oder eine Verringerung verbunden?</p>	<p>der Erholung und Sportfunktion (welches an sich gesehen schon ausreichend Anlass für die Aufstellung eines Bebauungsplanes darstellt) der Gemeinde Saal/ Donau wäre insofern uneingeschränkt umgesetzt.</p> <p>Sollte ein neuer Pachtvertrag allerdings nicht zu Stande kommen, würde der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgehoben werden und das Vorhaben rückgebaut werden müssen.</p> <p>3. Die Prüfung zur Erfordernis von bestimmten Anlagenteilen ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dies obliegt dem Vorhabenträger. Eine Reithalle bietet den Vorteil, dass wetterunabhängig mit den Pferden trainiert werden kann. Bei ungünstiger Witterung (Matsch, Regen, Schnee), kann auf den aus Terwohlgründen erforderlichen Ausritt auf öffentlichen Wegen verzichtet und die Unfallgefahr (Dunkelheit, Glätte), sowie Verschmutzung der Wege, etc. vermindert werden.</p> <p>4. Festgesetzt ist eine maximale Tieranzahl von 30 Stück. Die aktuell vorhandene Anzahl der Tiere wurde vom Pächter nicht mitgeteilt. Zu Beginn des Verfahrens waren lt. damaligen Eigentümer 26-28 Tiere untergebracht. Der Pächter hat in der Tat im Laufe des Verfahrens eine weiteren Unterstellplatz errichtet. Die Anzahl der möglichen Unterstellplätze beträgt nun 30 Stück. Der Unterstellplatz ist in den Entwurfsunterlagen festzusetzen.</p>
--	--	--	--

			<p>5.                  Altlasten/Bodendenkmäler                  Auf dem geplanten Sondergebiet ist ein Bodendenkmal vorhanden.</p> <p>6.                  Planungsvorgabe                  Landesentwicklungsprogramm                  In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es:                  „Die Ausweisung des Sondergebiets im Außenbereich widerspricht somit in Teilen den ausgegebenen Zielen des LEP“. Durch die bisherigen baulichen Tätigkeiten, die vom Pächter und früheren Eigentümer über Jahre im Außenbereich durchgeführt wurden, hat sich die jetzige Bestandssituation ergeben. Der eigentlich von Bebauung freizuhaltende Außenbereich wurde illegal bebaut. Durch die Aufstellung des B-Plans wird die Bebauung im Außenbereich, dem späteren Planbereich, zementiert. Durch die Ablehnung des Antrags des Vorhabenträgers könnte die illegale Bebauung wieder beseitigt werden und somit den Ziel des LEP entsprochen werden!</p>	<p>5.                  Im Geltungsbereich des Sondergebiets ist kein dem Benehmen nach hergestelltes Bodendenkmal vorhanden. Die zuständige Behörde (Bayer. Landesdenkmalamt) vermutet jedoch aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal (verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeit) im Norden des Sondergebietes auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans weitere Bodendenkmäler. In den Festsetzungen ist daher aufzunehmen, dass bei allen Bodeneingriffen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.                  Siehe hierzu auch die Abwägung unter Pkt. 5 der TÖB (Bayer. Landesamt für Denkmalpflege) zum Sachverhalt Bodendenkmäler.</p> <p>6.                  Die Ziele des LEP sind im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung nicht umgesetzt, jedoch werden die Ziele im Hinblick auf die Entwicklung des ländlichen Raums als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sowie auf die Förderung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Die Abwägung erfolgt, ergebnisoffen in der Begründung, bzw. im Umweltbericht mit vorliegendem Ergebnis. Die Umsetzung der Ziele des LEP im Hinblick auf den Lebens- und Arbeitsraum im ländlichen Raum sowie der Entwicklung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen ist im Innenbereich von Oberschambach nicht umsetzbar, wie die Alternativenprüfung zeigt. Die zuständige Behörde für die</p>
--	--	--	---	---

			<p>7.                  Wirtschaftlichkeit ist keine Frage der Größe, auch mit 30 Pferden ist nicht zwingend Wirtschaftlichkeit gegeben. Woher leitet sich die Zahl dreißig ab? Eine Belastung der Anwohner wird sogar aktuell schon eingestanden.                  Das Gebiet westlich des Sondergebietes ist zusätzlich bereits durch einen emittierenden Schweinemastbetrieb vorbelastet. Eine Größenordnung von 30 Unterstellplätzen lässt leider auch keine Rückschlüsse auf die konkrete Zahl der vorhandenen Großvieheinheiten zu (s.o.). Wer soll das zukünftig überprüfen?</p> <p>Zu einzelnen Festsetzungen</p> <p>8.                  Maß der baulichen Nutzung:                  Die Leitlinien zur Pferdehaltung werden eben nicht eingehalten! Sowohl die Eignung des Eigentümers, als auch des Besitzers sind anzuzweifeln: Ausbildung (weder Landwirt, noch Pferdewirt),                  Nachweise/Fachkenntnisse.</p>	<p>Belange der Raumordnung (Regierung von Niederbayern) hat gegen die Planung keine Einwände aufgeführt. Das Ziel der Raumordnung/ Landesentwicklung im Hinblick auf die Entwicklung des Innenbereichs vor dem Außenbereich steht somit der vorliegenden Planung nicht entgegen.</p> <p>7.                  Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung des geplanten Gewerbes ist nicht Gegenstand der Planung. Grundsätzlich ist dem Betreiber eines Gewerbes zuzubilligen, Gewinnabsichten zu haben. Die Vorbelastung im Hinblick auf die bestehenden Betriebe wurde im Geruchsgutachten des TÜV Süd untersucht, mit dem Ergebnis, dass es ausgeschlossen werden kann, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an den entsprechenden Immissionsorten durch das Vorhaben auftreten. Die Kontrolle erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen durch die zuständigen Fachbehörden sowie die Gemeinde.</p> <p>8.                  Die Beurteilung einer fachlichen Qualifikation von Pächtern, Mitarbeitern, etc. ist nicht Gegenstand einer Bauleitplanung. Für die Einhaltung der tierschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Betriebsführung sind die Fachbehörden zuständig. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung können Bürger relevante private Belange vortragen bei denen sie in ihrer konkreten Rechtsposition verletzt seien. Der Hinweis auf die erforderlichen Qualifikationen für die Haltung von Pferden wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	--	---

B2

		<p>9.                  Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen:                  Die Stellplätze für PKW und speziell für Anhänger in ausreichender Anzahl (nach Pferdebesitzern, Stellplätzen oder nach Großvieheinheiten) sind wie viele und wo? Es gibt keine landwirtschaftliche Fläche mehr, es muss von gewerblichen Flächen ausgegangen werden. Es ist keine konkrete Zahl an Paddocks/Unterständen genannt? Wie viele waren es, wie viele sind es und wie viele sollen genehmigt/nachträglich legitimiert werden?</p> <p>10.                  Verkehrsflächen:                  Uns ist bekannt, dass laut mündlicher Aussage des Besitzers auch Fortbildungsveranstaltungen geplant sind. In der Begründung steht jedoch: „Mit zusätzlichem, erhöhtem Besucheraufkommen ist nicht zu rechnen.“</p> <p>Zu den wesentlichen Belangen und Auswirkungen der Planungen:</p> <p>11.                  Wie wird gewährleistet, dass der Oberflächenwasserkanal in Oberschambach weiterhin ausreicht?                  Rückhaltemöglichkeit bei Starkregen am Grundstück, auch das fehlt in der aktuellen Planung.</p>	<p>9.                  Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Saal gibt keine konkrete Zahl für Pferdepositionen an. Üblicherweise wird in Satzungen eine Stellplatzanzahl von 1 Stellplatz je 2-4 Pferdeeinstellplätze gefordert. Ausgewiesen sind 8+11 Stellplätze (19 Stück). Gefordert sind bei einem mittleren Bedarf von 1 Stellplatz je 3 Pferdeeinstellplätze eine Anzahl von 10 Stück. Es sind wie unter Pkt. 5 dieser Stellungnahme erläutert maximal 30 Tiere unterzubringen. Insofern sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Die Anzahl der Paddocks/ Unterstände geht aus den planerischen Festsetzungen hervor (15 Stück).</p> <p>10.                  Der derzeitige Pächter hat keine Aussagen zu möglichen Veranstaltungen getroffen. Sollten diese stattfinden, wären für die Lärmbelastung für die Anwohner im Rahmen der gesetzlichen Regelungen entsprechend der TA Lärm „Freizeitlärmmrichtlinie“ einzuhalten.</p> <p>11.                  Nach Aussagen des Pächters sind keine Schäden durch Starkregenereignisse in den umliegenden Grundstücken in den letzten Jahren bekannt. Da keine weitere Versiegelung, Bebauung gegenüber den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Istzustand vorgesehen ist, ist nicht von einer zukünftigen negativen Auswirkung für die umliegenden Flurstücke auszugehen. Zusätzliche Niederschlagsmassen sind somit nicht erwarten.                  Von Seiten der zuständigen Behörde (Abwasserzweckverband im Raume Kelheim) wurde keine Stellungnahme abgegeben, so</p>
--	--	---	---

B2

			<p>12. Wie und wo werden die flüssigen Abgänge entsorgt? Gibt es mittlerweile Sanitäreinrichtungen für die Einsteller oder sonstigen Besucher, sie fehlen im Plan. Wo werden die Fäkalien entsorgt?</p> <p>13. Durch wen und wie wird zukünftig Kot auf öffentlichen Straßen entsorgt- durch Gemeindearbeiter? In der Vergangenheit hat dies leider nie durch den Betreiber oder Reiter funktioniert.</p> <p>14. Wo werden in der Festmistlagerstätte die Sickersäfte (Eintrag alleine durch die jährlichen Niederschläge), hier ca. 96 m<sup>3</sup> pro Jahr, aufgefangen oder/und entsorgt? Die Aussage zu Stroh in der Haltung ist schlichtweg falsch: Kot in den Auslaufflächen ist ohne Stroh. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, ist auch eine ordnungsgemäße Lagerung und Verwertung des Festmistes durch den Besitzer nicht gegeben</p>	<p>dass negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Oberflächenwasserkanal nicht zu erwarten sind. Es wird empfohlen, die Bedenken dennoch in der weiteren Planung zu berücksichtigen, indem für das Niederschlagswasser von vorhandenen vollversiegelten Flächen (Dachflächen, Pflasterflächen) Sickermulden festgesetzt werden sollten.</p> <p>12. Nach Angabe des Pächters sind sanitäre Einrichtungen für die Nutzer der Anlage vorhanden, die ordnungsgemäß an die Kanalisation angeschlossen sind.</p> <p>13. Das Reinigen von öffentlichen Straßen und Wegen obliegt dem Verursacher gem. § 32 StVO (Straßenverkehrsordnung). Erfolgt dies nicht, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit. Festlegungen hierzu zu treffen obliegen nicht dem Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans. Wie bereits unter der Stellungnahme zum Einwand von B1 beschrieben, kann der Vorhabenträger gebeten werden, eine Tafel mit Verhaltenshinweisen für die Nutzer der Anlage gut sichtbar im Betrieb anzubringen.</p> <p>14. Im Geltungsbereich ist die Lage der Festmistlagerstätte festgesetzt. Die Lagerstätte wurde bereits erstellt und von der zuständigen Behörde (Untere Wasserbehörde) vor Ort besichtigt. Beanstandungen fanden keine statt. Die Lagerstätte weist einen betonierten Boden auf, das Gefälle fällt von der Öffnung hin weg, so dass die Säfte von der Lagerstätte nicht in den Boden gelangen. Der gelagerte Festmist ist</p>
--	--	--	--	--

			<p>gewesen (Lagerung des Festmistes länger als drei Monate es waren teilweise Jahre, im Außenbereich in der Nähe des Vorfluters der Gemarkung Schambach, Nähe Steinbruch/Doline).</p> <p>15. „Das Schutzobjekt ist die Wohnbebauung im Süden des Geltungsbereichs“ (Zitat Begründung): NEIN, auch das südwestlich gelegene Mischgebiet Dorf ist zu berücksichtigen. Die Emissionen sind hier umso mehr zu berücksichtigen, da auch im Westen schon von wesentlichen Immissionen (Luft des Schweinemästers, Lärm durch die Staatsstraße) ausgegangen werden muss und bereits teils grenzwertige Vorbelastungen durch den Schweinemastbetrieb existieren. Es wird hier besonders auf bereits an der Grenze liegende Geruchsbelastungstage und Stunden hingewiesen. Der Gemeinderat hat nicht umsonst im Laufe des anderen Genehmigungsverfahrens dreimal dagegen gestimmt. Es wird hier in aller Deutlichkeit auf einem Nachweis durch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten insistiert. Ein ggf. reicht hier sicher nicht aus:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Schutz des Wohngebietes</li> <li>2. Schutz vom Mischgebiet Dorf</li> <li>3. gewerblich, nicht privilegiert, viele Großvieheinheiten</li> </ol> <p>16. Zur Flächenbilanz Der Sprachgebrauch landwirtschaftliche Nutzflächen ist nicht korrekt: wir sprechen eindeutig von gewerbsmäßigen Betriebsflächen mit Koppel und Unterstellplätzen.</p>	<p>entsprechend der Düngeverordnung zu behandeln, bzw. turnusgerecht vom Besitzer abzufahren (Biogasanlage, o.ä.). Entsprechend der Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird vorgeschlagen die Hinweise um die Einhaltung der Düngeverordnung hin zu ergänzen.</p> <p>15. Das Geruchsgutachten des TÜV Süd liegt mittlerweile vor und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Gutachten wurden alle vorhandenen Betriebe und somit Vorbelastungen im Ort berücksichtigt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass erhebliche Belästigungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG durch Geruchsimmissionen in Oberschambach nicht zu erwarten sind. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.</p> <p>16. Es handelt sich bei der auszugleichenden Fläche lt. dem Flächennutzungsplan um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Insofern ist die Bezeichnung in der Darstellung für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs korrekt, da hier explizit die rechtlich mögliche Nutzung des Ausgangszustand (nicht der</p>
--	--	--	---	---



	B2		<p>17.                  Abschließende Bemerkung:                  2020 hat der Gemeinderat auch einen Aufstellungsbeschluss für ein Sondergebiet gefasst, damals waren die Eigentumsverhältnisse jedoch noch andere als heute. Heute geht es um ein reines Investment eines Ortsfremden im Nordosten unserer Ortschaft. Ein weiterer emittierender noch dazu gewerblich betriebener Betrieb würde meine und unsere, ohnehin schon stark eingeschränkte Lebens- und Wohnqualität durch Luft, Lärm und Licht weiter minimieren.                  Unter diesen Vorzeichen dargestellte und zu lesende Einwände bitte ich den Gemeinderat gewissenhaft abzuwägen, ob unter dem Deckmantel Sondergebiet Freizeit- und Erholung in Oberschambach ein großdimensionierter Schwarzbau, mit nachweislich erheblichen Auswirkungen auf Gemeindeglieder von Saal, nachträglich legitimiert werden muss, zumal auch das Erfordernis auf Bauleitplanung angezweifelt werden muss.                  Weitere Einwendungen bleiben vorbehalten.                  Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Istzustand der Koppeln) anzusetzen ist. Unter Punkt 10 der Begründung Flächenbilanz sollte der Einwand berücksichtigt werden und der Begriff „Landwirtschaftliche Nutzfläche“ geändert werden.</p> <p>17.                  Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der Punkte erfolgt bereits oben stehend.</p> <p><b>Vorschlag:</b>                  Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und wie oben aufgeführt abgewogen. Folgende Einwände führen in der Abwägung zu einer Änderung der Planung.</p> <p>1. Die Zahl der Unterstellplätze/ Gebäude wird im Entwurf den derzeit tatsächlichen Gebäudebestand angepasst. Hierfür wird nördlich des offenen Reitsplatzes ein Unterstand mit</p>
--	----	--	--	---

				<p>Koppel ergänzt.</p> <p>2. Der Hinweis in Bezug auf mögliche Bodendenkmäler ist entsprechend des Vorschlags unter der Abwägung zum Bayern. Landesamt für Denkmalpflege zu ergänzen (Hinweis auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei Erdarbeiten).</p> <p>3. Für die Versickerung der vollversiegelten Flächen (Dachflächen Reithalle, Stallungen, Pflasterflächen vor Stallungen) werden Sickermulden im Geltungsbereich in den planerischen Festsetzungen festgesetzt.</p> <p>4. Der Verweis auf die Einhaltung der Düngeverordnung wird in den Hinweisen ergänzt.</p> <p>5. In der Flächenbilanz wird der Begriff „landwirtschaftliche Nutzfläche“ durch „Pferdekoppel mit Unterstellplätzen“ ersetzt.</p>
--	--	--	--	--

Diskussion:

Zweiter Bürgermeister Rieger befürchtet, dass 1 Stellplatz pro Pferd nicht ausreicht.  
Frau Siller weist auf den vorgestellten Inhalt hin. Sie geht von einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen aus.

Beschluss:

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und wie oben aufgeführt abgewogen.  
Folgende Einwände führen in der Abwägung zu einer Änderung der Planung.

1. Die Zahl der Unterstellplätze/ Gebäude wird im Entwurf den derzeit tatsächlichen Gebäudebestand angepasst. Hierfür wird nördlich des offenen Reitplatzes ein Unterstand mit Koppel ergänzt.
2. Der Hinweis in Bezug auf mögliche Bodendenkmäler ist entsprechend des Vorschlags unter der Abwägung zum Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu ergänzen (Hinweis auf Denkmalschutzrechtliche Erlaubnis bei Erdarbeiten).
3. Für die Versickerung der vollversiegelten Flächen (Dachflächen Reithalle, Stallungen, Pflasterflächen vor Stallungen) werden Sickermulden im Geltungsbereich in den planerischen Festsetzungen festgesetzt.
4. Der Verweis auf die Einhaltung der Düngeverordnung wird in den Hinweisen ergänzt.
5. In der Flächenbilanz wird der Begriff „landwirtschaftliche Nutzfläche“ durch „Pferdekoppel mit Unterstellplätzen“ ersetzt.

Die Verwaltung wird beauftragt, prüfen zu lassen, ob Regelungen zu Punkt 13 in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden können.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 12 Nein 6 Anwesend 18**

**9.7 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Öffentlichkeit B 3**

Sachverhalt:

3	B3	29.05.2022	<p>1. Es wird bestritten, dass das Vorhaben ,dass sich in der Vergangenheit als nicht wirtschaftlich erwiesen hat ,durch zusätzliche Kosten wirtschaftlicher wird.</p> <p>2. Es besteht auch kein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Eigentümer.</p> <p>3. Alle baulichen Anlagen sind unrechtmäßig erstellt.</p> <p>4. Der Antragsteller ist kein Landwirt im Haupterwerb und damit auch nicht privilegiert. Es besteht auch keine Landwirtschaft auf dem Betrieb. Der Haupterwerb des Antragstellers ist nicht der Reithof.</p> <p>5. Meine landwirtschaftliche Fläche die in der Nähe des Vorhabens ist, ist eine von mir bewirtschaftete Sonderkulturfläche .Da weder die Mindestabstände von 20 m von baulichen Anlagen eingehalten werden, noch ein Schutzschild vorgesehen ist, ist ein wirtschaftliches Bewirtschaften meiner Fläche gefährdet .Da ich einen landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb habe sehe ich mich als</p>	<p>1. Zum Einwand im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens siehe Punkt 2 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>2. Zum Einwand im Hinblick auf die Erfordernis einer Bauleitplanung siehe Punkt 1 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>3. Für die vorhandenen Anlagen im derzeitigen Außenbereich besteht kein Baurecht, sie wurden ordnungswidrig erstellt. Die Gemeinde hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen, da sie es aus städtebaulicher Sicht für erforderlich hält (Begründung siehe hierzu Pkt. 1 zur Stellungnahme zu B2).</p> <p>4. Für den Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss der Vorhabenträger (nebenstehend Antragsteller genannt) nicht zwingend das Vorhaben im Haupterwerb ausführen. Er kann auch alleinig als Investor fungieren. Über die „Funktion“ des Vorhabensträger, dessen Beweggründe, etc. gibt es keinerlei Vorgaben von Seiten der Gesetzgebung. Der Vorhabenträger muss der Gemeinde neben der Schließung des Städtebaulichen Vertrags lediglich dessen finanzielle Bonität zur Umsetzung des Vorhabens nachweisen.</p> <p>5. Von Seiten des AELF wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken in dieser Hinsicht vorgetragen. Es wurde mit der zuständigen Behörde telefonisch Kontakt aufgenommen. Von Seiten der Behörde konnte keine Beeinträchtigung durch die Pferdepension auf die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen erkannt werden, zumal eine konkrete Beschreibung der Art der Beeinträchtigung in der Stellungnahme von B3 nicht genannt wird.</p>
---	----	------------	--	---

B3		<p>bevorrechtigt an. Falls es zu einer Genehmigung in eingereichten Form kommt werde ich mir eine Schadensersatzklage gegen die Genehmigungsbehörden vorbehalten.</p> <p>6.                  Weder der Eigentümer noch der Betreiber ist weder durch Ausbildung noch durch Erfahrung geeignet und berechtigt eine Tierhaltung in diesem Ausmaß zu betreiben. Die Grundlagen tiergerechter Haltung sind somit nicht gegeben.</p> <p>7.                  Die Nährstoffausscheidung je Pferd beträgt laut LfL Angaben 53,6 kg Stickstoff je Jahr .Dazu kommen noch 23,4 kg Phosphor je Pferd .Da der Stickstoff überwiegend als Harn ausgeschieden wird kommt es zu einer massiven Überdüngung der Flächen, die auch jetzt schon rechtswidrig ist und von den zuständigen Behörden geahndet werden muss.                  Bei einer verbleibender Fläche von weniger als 2 ha Grünfläche und einer Höchstmenge von ca 200 kg Stickstoff je Hektar abzüglich tatsächlicher N-Min Gehalte und Abschlüge im roten Gebiet können maximal 12,5 Pferde auf der verbleibenden Fläche gehalten werden ohne einen Rechtsbruch zu begehen .                  Falls also eine Genehmigungsbehörde diesen Sachverhalt außer Acht lässt obwohl darauf hingewiesen worden ist ,macht Sie sich Schuldig und wird dafür zur Rechenschaft gezogen werden.</p> <p>8.                  Meine angrenzende Hofffläche wird bei stärkeren</p>	<p>6.                  Zum Einwand im Hinblick auf die fachlichen Qualifikationen siehe Punkt 8 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>7.                  Die Einwände wurden geprüft und werden zur Kenntnis genommen. Die Düngeverordnung ist sowohl von gewerblichen, privaten als auch landwirtschaftlichen Betrieben einzuhalten. In welcher Form dies erfolgt (Flächenerweiterung, Abgabe des Düngers, etc.) bleibt den Betreibern überlassen und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, da dies die Betriebsführung betrifft.                  Von Seiten des AELF wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Bedenken in dieser Hinsicht vorgetragen. Die zuständige Behörde (AELF) wurde tel. kontaktiert. Deren Aussage nach obliegt die Einhaltung dem Betreiber und ist nicht im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen, da die Einhaltung unter diversen, auch wechselnden Möglichkeiten gegeben sein kann.</p> <p>8.                  Da keine weitere Versiegelung, Bebauung gegenüber den Festsetzungen des</p>
B3			

B3	<p>Regenereignissen durch die Regenmenge die - aufgrund der verdichteten Grünfläche - nicht versickern kann überschwemmt. Dadurch kommt es zu Verunreinigungen durch die Ausscheidungen der Pferde . Es müssen Maßnahmen getroffen werden die ein Eindringen des Niederschlages auf meine Flächen verhindert.</p> <p>9.                  Die Anlage beschränkt meine betriebliche Entwicklung und ist aufgrund fehlender Standortüberprüfung in der jetzigen Form nicht genehmigungsfähig.</p> <p>10.                  Die Pferdehalter gefährden bei ihren Ausritten den angrenzenden Verkehr. Die Aktivitäten auf der Anlage müssen zeitlich beschränkt werden.                  Die Pferdehalter haben in der Vergangenheit keine Rücksicht auf die ansässige Dorfbevölkerung genommen. Der Bewirtschafter ist nicht berechtigt die Sonn- und Feiertagsruhe unnötig zu stören deshalb müssen klare Vorgaben gemacht werden was genau an diesen Tagen erledigt werden muss.                  Die Zufahrt zur Anlage muss</p>	<p>vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Istzustand vorgesehen ist, ist nicht von zusätzlichen Auswirkungen für die umliegenden Flurstücke auszugehen. Erhebliche zusätzliche Niederschlagsmassen sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Die Bedenken sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen, indem für das Niederschlagswasser von vorhandenen vollversiegelten Flächen (Dachflächen, Pflasterflächen) Sickermulden festgesetzt werden sollten.</p> <p>Zur Ableitung des ablaufenden Niederschlagswassers sollte an der Flurgrenze zum Anwesen von B3 eine Sickermulde errichtet werden, die im Fall eines Starkregens als Rückhalt fungiert und Verunreinigungen auffängt.</p> <p>9.                  In welcher Form die Anlage die betriebliche Entwicklung eingeschränkt ist, wird hier nicht erläutert. Im Rahmen der Abwägung sind Belange und Interessen der Betroffenen, einschl. des Vorhabenträgers abzuwägen. Ggf. können Betroffenheiten durch eine Änderung der Planung reduziert werden. Hierfür ist allerdings eine detaillierte Formulierung erforderlich. Insofern kann hier keine weitere argumentative Abwägung erfolgen. Inwieweit also die betriebliche Entwicklung eingeschränkt ist, wird im Schreiben nicht ersichtlich.                  Eine Standortüberprüfung (Alternativenprüfung) wurde erstellt (siehe Umweltbericht Pkt. 4). Im Ergebnis wurde keine Fläche ermittelt, die sich besser für das Vorhaben eignet, bzw. auf der mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter entfallen, bzw. geringer ausfallen würden.</p> <p>10.                  Zum Einwand im Hinblick auf Ausritte auf öffentlichen Straßen und Wegen sowie Betriebszeiten und Verhaltensanweisungen siehe Punkt 2 der Stellungnahme zu B1.</p>
----	--	--

B3	<p>jederzeit freigehalten werden.</p> <p>11. Es sind zu wenig Stellplätze für die Autos und Anhänger ausgewiesen.</p> <p>12. Die Ausgleichsfläche bezieht sich nur auf die Sondergebiete S01-S02 und S03. Da im Außenbereich der -fälschlich als landwirtschaftliche Nutzfläche bezeichnet wird - aber außer den Paddocks auch betonierte Stallungen vorhanden sind und eine geschotterte Zufahrt besteht muss dafür auch eine Ausgleichsfläche ausgewiesen werden. Die im Außenbereich errichteten Hütten sind nur zum Teil Paddocks im üblichem Sinne. Der Rest sind betonierte Stallungen in denen ganzjährig Tiere gehalten werden.</p> <p>13. Allein durch die Tatsache dass die Pferde das ganze Jahr über im Freien gehalten werden ist die Aussage dass eine Reithalle für das Tierwohl notwendig ist falsch. Tatsache ist, dass die unrechtmäßig errichtete Reithalle nur dem Vergnügen der Reiter dienlich ist.</p> <p>14. Es muss sichergestellt werden dass der anfallende Mist ordentlich gelagert und den rechtlich Vorgaben entsprechend ausgebracht werden muss. Da in der Vergangenheit nicht sachgerecht gehandelt worden ist wird bezweifelt dass ein ordentlicher Betrieb der Anlage überhaupt gewährleistet werden kann.</p>	<p>11. Zum Einwand im Hinblick auf die Stellplätze siehe Punkt 9 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>12. Zur Ermittlung und Abstimmung der Ausgleichsfläche wurde die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Kelheim als Fachbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörde beteiligt. Die Eingriffsermittlung und Ausgleichflächenplanung sind in Abstimmung mit der Behörde im Entwurf anzupassen. Bei der Ermittlung des Eingriffs wird nicht der derzeitige Istzustand als Ausgangszustand angesetzt, sondern die nach derzeitigem Recht mögliche Nutzung der Fläche. Insofern ist der Begriff „landwirtschaftliche Nutzfläche“ für den Ausgangszustand korrekt.</p> <p>13. Die Prüfung, ob eine Anlage wirtschaftlich erforderlich oder verzichtbar ist, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Allerdings sind auch Pferdestellplätze in festen Boxen im Stall vorhanden. Diese Tiere sind entgegen der Aussage nicht ganzjährig auf der Weide. Zudem kann wie in der Begründung erläutert durch die Bewegungshalle ggf. auf Ausritte im freien Gelände bei feuchter Witterung, Schnee, Regen verzichtet werden.</p> <p>14. Zum Einwand im Hinblick auf die Mistlagerung siehe Punkt 14 der Stellungnahme zu B2.</p> <p><b>Vorschlag:</b> Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und wie oben aufgeführt abgewogen. Folgende Einwände führen in der Abwägung zu einer Änderung der Planung.</p>
----	---	---

			<p>1. Für die Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregen wird an der Flurgrenze zwischen dem Anwesen des B3 und der Koppelfläche ein Sickermulde festgesetzt, die Rückhaltefunktion hat und Verunreinigungen auffängt.</p> <p>2. Der Verweis auf die Einhaltung der Düngeverordnung wird in den Hinweisen ergänzt.</p>
--	--	--	---

**Beschluss:**

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und wie oben aufgeführt abgewogen.

Folgende Einwände führen in der Abwägung zu einer Änderung der Planung.

1. Für die Ableitung des Niederschlagswassers bei Starkregen wird an der Flurgrenze zwischen dem Anwesen des B3 und der Koppelfläche ein Sickermulde festgesetzt, die Rückhaltefunktion hat und Verunreinigungen auffängt.

2. Der Verweis auf die Einhaltung der Düngeverordnung wird in den Hinweisen ergänzt.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 14 Nein 4 Anwesend 18**

**9.8 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Öffentlichkeit B 4**

**Sachverhalt:**

4	B4	06.06.2022	<p>Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderät*innen, sehr geehrter Herr Bürgermeister Nerb,</p> <p>1. generell hat niemand Anspruch auf einen Bebauungsplan gegenüber der Gemeinde § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB. In diesem Fall ist, wird oder sieht sich die Gemeinde genötigt, einen aufzustellen, um nachträglich, vorsätzlich und ohne Baugenehmigung erstellte Gebäude, zu legitimieren. Das Landwirtschaftprivileg existiert im jetzigen Fall länger nicht mehr, den der aktuelle Eigentümer ist mutmaßlich kein Landwirt.</p> <p>2. Der Vorhabenträger hat sich mittlerweile geändert. Die wirtschaftliche Entwicklung des ehemals landwirtschaftlich begründeten Betriebs hat sich geändert. Der aktuelle Besitzer,</p>	<p>1. Zum Einwand im Hinblick auf die Erfordernis der Bauleitplanung siehe Punkt 1 der Stellungnahme zu B2 und Punkt 4 der Stellungnahme zu B3.</p> <p>2. Für den Antrag auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans muss der Vorhabenträger nicht zwingend das Vorhaben im Haupterwerb ausführen. Über die „Funktion“ des</p>
---	----	------------	---	---

B4		<p>ehemals Vorhabenträger und Eigentümer, ist mittlerweile Pächter seines ehemaligen Eigentums. Der Kausalzusammenhang zwischen Bebauungsplan und wirtschaftlicher Entwicklung des Vorhabenträgers ist keiner mehr. Die Arbeitsstätte des Vorhabenträgers ist ein gewerblich geführter Betrieb in Abensberg, aber nicht die gewerblich geführte Pferdepony in Oberschambach.</p> <p>Zu den Besitz- und Eigentumsverhältnissen          Ein langfristiger Pachtvertrag mit einem bereits Gewerbetreibenden in einem auch nicht rechtsgültigen Gewerbebetrieb. Außerdem wäre die Dauer des Pachtvertrags interessant.          Betriebswirtschaftlich erfolgreich wurde bisher nie gearbeitet, wer sagt, dass es jetzt funktionieren soll? Wie funktioniert denn die argumentativ ins Feld geführte Existenzsicherung? Konsequenz gedacht, dann nur mit Festgehalt durch den Vorhabenträger. Anderweitig ist die Halbwertszeit des totalen Existenzverlustes des ehemaligen Eigentümers, jetzt Pächters nur halb so lang.</p> <p>Zur Regionalplanung:          Man kann es nicht oft genug anschneiden: Wie sichert der Vorhabenträger (Eigentümer) dem Besitzer die wirtschaftliche Existenz. Das Wirtschaften des heutigen Besitzers hat die letzten Jahre nicht funktioniert, wie sieht es heute anders aus, was passiert nach dem Besitzer? Eine wirtschaftliche Absicherung funktioniert in diesem Fall nur mit Festgehalt durch den Eigentümer an den Besitzer, denn der Besitzer hat als Eigentümer schon nicht wirtschaftlich gearbeitet.</p>	<p>Vorhabenträger, dessen Beweggründe, etc. gibt es keinerlei Vorgaben von Seiten der Gesetzgebung. Der Vorhabenträger muss der Gemeinde neben der Schließung des Städtebaulichen Vertrags lediglich dessen finanzielle Bonität zur Umsetzung des Vorhabens nachweisen. Die Prüfung und gar Festlegung von Modalitäten zwischen den Vertragspartnern (Pächter und Vorhabenträger) ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung. Die Finanzierbarkeit zur Umsetzung wurde nachgewiesen.</p> <p>Der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Vorhabenträger und Vorhaben ist nicht mehr unmittelbar gegeben. Jedoch ist der Pächter/Besitzer, welcher der ehem. Vorhabenträger und Eigentümer war wirtschaftlich mit dem Vorhaben verbunden. Seine Wohn- und Arbeitsstätte befindet sich am Vorhabensort. Der Vorhabenträger hat mit dem Pächter einen Pachtvertrag auf 30 Jahre mit einseitiger Kündigung geschlossen. Insofern ist der kausale Zusammenhang auf wirtschaftlicher Basis gegeben. Ziel und Zweck der Planung ist jedoch nicht allein die Sicherung der wirtschaftlichen Existenz des Betreibers - der auch nach dem Eigentümerwechsel identisch ist und entsprechend dem Pachtvertrag auch bleibt - womit dieses Ziel unverändert bestehen bleibt sondern auch die Entwicklung und Sicherung des Sport- und Freizeitangebots für den Pferdesport im Gemeindebereich. Dies wird durch die vorliegende Bauleitplanung städtebaulich geordnet und entwickelt. Dieses Ziel im Sinne des Landesentwicklungsprogramms bleibt unabhängig vom Vorhabenträger gegeben. Eine anderweitige Nutzung durch den Vorhabenträger ist gem. der Festsetzungen nicht möglich. Sollte langfristig die Pensionspferdehaltung durch den Pächter aufgegeben werden, ist keine anderweitige Nutzung erlaubt. Die Anlage wäre somit durch einen anderweitigen Besitzer (Pächter) zu betreiben oder die Anlagen rückzubauen auf Anlass und Kosten des Vorhabenträgers.</p>
----	--	---	---



B4		<p>3.                  Zur Veranlassung Tierwohl ist populär und auch Großkonzerne werben damit. Allerdings ist in diesem Zusammenhang keine Reithalle zu begründen. Die Tiere werden im Freien gehalten, stehen draußen, werden geführt und auf den Flurwegen bzw. z.T. Privatgrundstücken geritten. Hier geht es lediglich im Luxus, dass Reiter ganzjährig im Trockenen ihren Spaß haben können.</p> <p>4.                  Warum wird das Verfahren aktuell wieder aufgenommen, wenn es damals per Beschluss eingestellt wurde; der damalige Eigentümer war Betreiber eines landwirtschaftlichen Betriebes und wurde dahingehend unterstützt, dass die Existenz hätte gesichert werden können. Wie können unter neuen Voraussetzungen die Ziele identisch sein?</p> <p>5.                  Zur Bestandsituation :                  Die überbaute Fläche liegt nicht bei der angegebenen Zahl. Nach der Baueinstellung ca., März 2020 durch das LRA Kelheim wurden noch weitere Hütten unrechtmäßig errichtet.</p>	<p>Insofern ist der Wohnort, die Tätigkeit, etc. des Vorhabenträgers nicht relevant und die aufgeführten Ziele bleiben unverändert bestehen.                  Die Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens ist nicht Gegenstand der Abwägung. Es ist von der Gemeinde allerdings bei der Aufstellung zu prüfen, ob die geplante Nutzung, bzw. das Vorhaben generell umsetzbar ist. Dies ist im vorliegenden Fall insofern geprüft, dass eine Finanzierungsbestätigung vorliegt und weite Teile des Vorhabens baulich (rechtswidrig) bereits umgesetzt wurden.</p> <p>3.                  Zum Einwand im Hinblick auf die Reithalle siehe Punkt 13 der Stellungnahme zu B3.</p> <p>4.                  Steuerrechtlich und baurechtlich war das Vorhaben sowohl unter dem ursprünglichen, als auch unter dem jetzigen Vorhabenträger als gewerblich geführter Betrieb einzuordnen. Unabhängig von der Abwägung des Schutzgutes Freizeit und Erholung für die Nutzer der Anlage ist der Pachtvertrag des jetzigen Pächters auf 30 Jahre gesichert.</p> <p>5.                  Zum Einwand im Hinblick auf die bestehende Bebauung siehe Punkt 4 der Stellungnahme zu B2.                  Im Entwurf werden die für die Unterbringung der 30 Großvieheinheiten erforderlichen (bereits errichteten) Unterstände festgesetzt. Diese sollten durch Baugrenzen in den überbaubaren Flächen in der Lage festgesetzt</p>
----	--	---	---

B4		<p>6.                  Zu den Altlasten:                  Im Gebietsbereich ist ein Bodendenkmal vorhaben.</p> <p>7.                  Zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013)                  Das Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung wurde die letzten Jahre vom ehemaligen Eigentümer, jetzt Besitzer mit Füßen getreten; eine vorherige Standortprüfung hat wohl nie stattgefunden</p> <p>8.                  Zum städtebaulichen Konzept:                  Wirtschaftlichkeit ist keine Frage der Größe, auch mit 30 Pferden ist nicht zwingend Wirtschaftlichkeit gegeben. Woher leitet sich die Zahl dreißig ab? Eine Belastung der Anwohner wird sogar aktuell eingestanden. Unsere Flurnummer wird aktuell durch zwei Immissionsquellen stärkst beeinträchtigt. Im Westen durch einen Schweinemastbetrieb, im Osten durch die Pferdeension. Stinkt der eine nicht, verpestet der andere mit Pferdeexkrementen die Luft.                  Eine Größenordnung von 30 Unterstellplätzen lässt leider auch keine Rückschlüsse auf die konkrete Zahl der vorhandenen Großvieheinheiten zu. Wer soll das zukünftig überprüfen?</p> <p>Zur Begründung der Festsetzungen:</p> <p>9.                  Die Leitlinien zur Pferdehaltung werden eben nicht eingehalten! Sowohl die Eignung des Eigentümers, als auch des</p>	<p>werden.                  Weitere Unterstände dürfen nicht errichtet werden.</p> <p>6.                  Diese Aussage ist nicht korrekt.                  Zum Einwand im Hinblick auf eines mutmaßlich vorhandenen Bodendenkmals siehe Punkt 5 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>7.                  Zum Einwand im Hinblick auf eine Alternativenprüfung siehe Punkt 9 der Stellungnahme zu B3.</p> <p>8.                  Zum Einwand im Hinblick auf das Anzahl der Unterstellplätze und Belastung siehe Punkt 7 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>9.                  Zum Einwand im Hinblick auf die Fachkompetenz siehe Punkt 8 der Stellungnahme zu B2.</p>
----	--	--	--

B4		<p>Besitzers sind anzuzweifeln: Ausbildung (weder Landwirt, noch Pferdewirt), Nachweise/ Fachkenntnisse.</p> <p>10. Die Stellplätze für PKW und speziell für Anhänger in ausreichender Anzahl (nach Pferdebesitzern, Stellplätzen oder nach Großvieheinheiten), sind wie viele und wo?</p> <p>11. Es gibt keine landwirtschaftliche Fläche mehr, es muss von gewerblichen Flächen und damit von einer Nichtprivilegierung im Außenbereich ausgegangen werden.</p> <p>12. Es ist keine konkrete Zahl an Paddocks/ Unterständen genannt? Wie vielen waren es, wie viele sind es und wie viele sollen genehmigt/ nachträglich legitimiert werden?</p> <p>13. Laut mündlicher Aussage des Besitzers, wie uns bekannt wurde, sind auch Fortbildungsveranstaltungen geplant.</p> <p>14. Zu den wesentlichen Belangen und Auswirkungen der Planungen: Wie wird gewährleistet, dass der Oberflächenkanal in Oberschambach weiterhin ausreicht? Rückhaltemöglichkeit bei Starkregen am Grundstück, auch das fehlt in der aktuellen Planung.</p> <p>15. Wie und wo werden die flüssigen Abgänge entsorgt? Gibt es mittlerweile Sanitäreinrichtungen für die Einsteller oder sonstigen Besucher, sie fehlen im Plan. Wo werden die Fäkalien entsorgt?</p>	<p>10. Zum Einwand im Hinblick auf die Stellplätze siehe Punkt 9 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>11. Zum Einwand im Hinblick auf die Privilegierung siehe Punkt 2 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>12. Zum Einwand im Hinblick auf die Unterstände siehe Punkt 4 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>13. Zum Einwand im Hinblick auf das Besucheraufkommen siehe Punkt 10 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>14. Zum Einwand im Hinblick auf der Entwässerung siehe Punkt 11 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>15. Zum Einwand im Hinblick auf Abwässer siehe Punkt 12 der Stellungnahme zu B2, da identischer Wortlaut.</p>
----	--	--	--

B4	<p>16.                  Durch wen und wie wird zukünftig Kot auf öffentlichen Straßen entsorgt- durch Gemeindearbeiter? In der Vergangenheit hat dies leider nie durch den Betreiber oder die Reiter funktioniert.</p> <p>17.                  Wo werden in der Festmistlagerstätte die Sickersäfte (Eintrag alleine durch die jährlichen Niederschläge), hier ca. 96 m<sup>3</sup> pro Jahr, aufgefangen oder/und entsorgt? Die Aussage zu Stroh in der Haltung ist schlichtweg falsch: Kot in den Auslaufflächen ist ohne Stroh.                  Wie die Vergangenheit gezeigt hat, ist auch eine ordnungsgemäße Lagerung und Verwertung des Festmistes durch den Besitzer nicht gegeben gewesen (Lagerung des Festmistes länger als drei Monate- es waren teilweise Jahre, im Außenbereich in der Nähe des Vorfluters der Gemarkung Schambach, Nähe Steinbruch/Doline).</p> <p>18.                  „Das Schutzobjekt ist die Wohnbebauung im Süden des Geltungsbereichs“ (Zitat Begründung): NEIN, auch das südwestlich gelegene Mischgebiet Dorf ist zu berücksichtigen. Die Emissionen sind hier umso mehr zu berücksichtigen, da auch im Westen schon von wesentlichen Immissionen (Luft des Schweinemästers, Lärm durch die Staatsstraße) ausgegangen werden muss und bereits teils grenzwertige Vorbelastungen durch den Schweinemastbetrieb existieren. Es wird hier besonders auf bereits an der Grenze liegende Geruchsbelastungstage und Stunden hingewiesen. Der Gemeinderat hat nicht umsonst im Laufe des anderen</p>	<p>16.                  Zum Einwand im Hinblick auf der Verunreinigung siehe Punkt 13 der Stellungnahme zu B2, da identischer Wortlaut.</p> <p>17.                  Zum Einwand im Hinblick auf der Mistlagerstätten siehe Punkt 14 der Stellungnahme zu B2, da identischer Wortlaut.</p> <p>18.                  Zum Einwand im Hinblick auf der Geruchsbelastung siehe Punkt 15 der Stellungnahme zu B2, da nahezu identischer Wortlaut.</p>
----	--	--

<p>B4</p>	<p>Genehmigungsverfahrens dreimal dagegen gestimmt. Es wird hier in aller Deutlichkeit auf einem Nachweis durch ein immissionsschutzrechtliches Gutachten insistiert. Ein ggf. reicht hier sicher nicht aus:              1. Schutz des Wohngebietes              2. Schutz vom Mischgebiet Dorf              3. gewerblich, nicht privilegiert, viele Großvieheinheiten              4. Außenbereich</p> <p>19.              Zur Flächenbilanz              Der Sprachgebrauch landwirtschaftliche Nutzflächen ist nicht korrekt: wir sprechen eindeutig von gewerbsmäßigen Betriebsflächen mit Koppel und Unterstellplätzen.</p> <p>20.              Werte Gemeinderäte, werter Herr Bürgermeister, die aktuell vorgelegte Begründung lässt uns vermuten, dass sie lediglich kopiert und an der einen oder anderen Stelle mit Vorhabenträger oder neuer Eigentümer ergänzt wurde. Es waren damals schon sehr fragwürdige Fehler oder Argumentationslinien erkennbar. Heute noch weitere mehr.</p> <p>2020 waren die Eigentumsverhältnisse noch andere als heute. Heute geht es um ein reines Investment eines Ortsfremden im Osten meines Anwesens. Ein weiterer imitierender noch dazu gewerblich betriebener Betrieb würde unsere, ohnehin schon stark eingeschränkte Lebens- und Wohnqualität durch Luft, Lärm und Licht weiter minimieren.              Unter diesen Vorzeichen dargestellte und zu lesende Einwände bitten wir Sie, gewissenhaft abzuwägen, ob unter dem Deckmantel Sondergebiet Freizeit- und Erholung in Oberschambach ein großdimensionierter Schwarzbau, mit nachweislich</p>	<p>19.              Zum Einwand im Hinblick auf den Sprachgebrauch siehe Punkt 16 der Stellungnahme zu B2, da identischer Wortlaut.</p> <p>20.              Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen, entspricht in weiten Teilen der abschließenden Bemerkung von B2. Die Abwägung der Punkte erfolgt oben stehend.</p>
-----------	--	--

		<p>erheblichen Auswirkungen auf Gemeindebürger von Saal, nachträglich legitimiert werden muss. Freundliche Grüße</p>	<p><b>Vorschlag:</b> Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und wie oben aufgeführt abgewogen. Die Einwände decken sich überwiegend mit denen der bereits zuvor bearbeiteten Einwänden der Öffentlichkeit und finden dort ihre Berücksichtigung im Beschlussvorschlag.</p> <p>Folgender Einwand wird aufgenommen: Die derzeit vorhandene Anzahl an Unterständen in den Koppelbereichen und bauliche Anlagen sind im Entwurf anzupassen. Hierfür ist der Unterstellplatz nördlich des offenen Reitplatzes mit zu ergänzen.</p>
--	--	--	--

**Beschluss:**

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und wie oben aufgeführt abgewogen. Die Einwände decken sich überwiegend mit denen der bereits zuvor bearbeiteten Einwänden der Öffentlichkeit und finden dort ihre Berücksichtigung im Beschlussvorschlag. Folgender Einwand wird aufgenommen: Die derzeit vorhandene Anzahl an Unterständen in den Koppelbereichen und bauliche Anlagen sind im Entwurf anzupassen. Hierfür ist der Unterstellplatz nördlich des offenen Reitplatzes mit zu ergänzen.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 13 Nein 5 Anwesend 18**

**9.9 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Öffentlichkeit B 5**

**Sachverhalt:**

5	B5	06.06.2022	<p>Sehr geehrte Frau Arnold,</p> <p>beigefügtes Schreiben mit der Bitte um Kenntnisnahme und weitere Veranlassung. Danke.</p> <p>Immissionsschutz Folgenden Satz findet man im Text: „Im Zuge des weiteren Verfahrens ist ggf. ein Gutachten im Hinblick auf die Geruchsmissionen zu erstellen und als Festsetzung zum Bebauungsplan zu ergänzen“ <b>Ein Immissionsschutztechnisches Gutachten ist zwingend notwendig.</b> Erläuterung a) Die Auflistung der Flurstücke, auf die erhebliche Belästigungen einwirken</p>	<p>Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde bereits, wie vorab vorgesehen, entsprochen. Ein Geruchsgutachten liegt mittlerweile vor und wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>Im Geruchsgutachten wird entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes Kelheim geprüft, welche Auswirkungen die Umsetzung</p>
---	----	------------	---	--

<p>B5</p>	<p>können ist nicht vollständig.                  Es fehlen schlichtweg die Grundstücke westlich der beantragten Flächen.                  Beispiele: 33/0, 23/0, 17/0, 15/0, usw.                  b)                  Westlich des o.g. Bebauungsplans befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen (Flur 32/0) mit Mastschweinehaltung in zwei Stallungen. (Gabelberger)                  Von diesne gehen erhebliche Belästigungen (Emissionen) aus. Zu Deutsch <b><u>ES STINKT!!</u></b>                  Auf der Flur 32/0 ist zu unterscheiden zwischen einem genehmigten Neubau (540 Mastschweine) und einem Umbau (100 Mastschweine).                  Für den Neubau gibt es eine Baugenehmigung.                  Für den Umbau, d.h. Umwidmung von Rinderstall in Mastschweinestall, liegt höchstwahrscheinlich noch immer <u>keine Genehmigung vor</u>, sodass für diesen Umbau eigentlich kein Bestandsschutz beansprucht werden kann.                  Um die Baugenehmigung für vorgenannten Neubau zu bekommen und aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Wohnbebauung (&lt; 20 m!) musste ein Geruchsgutachten (2014) erstellt werden.                  In diesem Gutachten wurde auch das Anwesen des Pächters als Emissionsquelle, als Vorbelastung, berücksichtigt. In der besagten Ausbreitungsberechnung wurden vom Betrieb Gabelberger damals 640 Mastschweine und vom Betrieb des jetzigen Pächters der Pferdepenion <b>40</b> Mastschweine als „Erkenntnisquelle“ berücksichtigt.                  Nur mal die Großvieheinheiten als Vergleich:                  30 Pferde sind 30 Großvieheinheiten.                  Das ergibt rechnerisch 214 Mastschweine! (je 0,14 GV).                  Als Gesamtbelastung bzgl. den beiden Mastschweinestallungen von Flur 32/0 und dem Anwesen des Pächters wurden im Umgriff von Flur 32/0 Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 19% errechnet. In einem „Dorfgebiet“ sind bis zu 15% (Maximalwert!) zumutbar.                  Das „Kontingent an Gerüchen“ wurde somit vom Anwesen Gabelberger</p>	<p>des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf die bestehenden Immissionsorte in Oberschambach hat. Es wird überprüft, ob erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.                  In der zusammenfassenden Beurteilung wird festgestellt, dass „der durchgeführte Vergleich der Geruchshäufigkeit der Gesamtbelastung mit den vorgeschlagenen Immissionswerten des Anhangs 7 TA Luft zeigt, dass die vorgeschlagenen Immissionswerte an dem relevanten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Es kann somit ausgeschlossen werden, dass erhebliche Belästigungen durch Gerüche an diesen Immissionsorten auftreten.“</p>
-----------	--	---

	<p>vollständig ausgeschöpft.                  Wir möchten daran erinnern, dass sich damals der Gemeinderat mehrmals gegen diesen Mastschweinestallneubau (Gabelberger) ausgesprochen hat. <i>(In der heutigen Zeit baut man keinen Stall im Innenbereich, wenn Alternativen vorhanden sind.)</i> Das Landratsamt hat trotzdem genehmigt.                  Diese Genehmigung „rächt“ sich jetzt für alle, die ihrerseits beuen wollen.                  Das Gutachten von Flur 32/0 hat jetzt logischerweise zur Folge, dass keine weitere Emissionsquelle im Umgriff des Mastschweinestalles (Gabelberger) mehr möglich ist und evtl. zukünftige Wohnbebauungen Schwierigkeiten bekommen werden.  <b>Fazit:</b>  <b>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist zwingend ein Geruchsgutachten zu erstellen!</b>  <b>Hierzu ein Hinweis: in der Neufassung der TA-Luft vom 18. August 2021 wurden u.a. auch Änderungen in Bezug auf Abstand und Immissionswerte vorgenommen!</b>  <b>Es besteht hinreichender Grund zur Annahme, dass Grenzwerte nicht eingehalten werden!</b></p>	<p><b>Vorschlag</b>                  Der Anregung wird entsprochen.                  Das Geruchsgutachten wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p>
--	---	--

**Beschluss:**

Der Anregung wird entsprochen. Das Geruchsgutachten wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 14 Nein 4 Anwesend 18**

**9.10 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Öffentlichkeit B 6**

**Sachverhalt:**



6	B6	15.06.2022	<p>Ich bin Anlieger an das geplante Vorhaben und dadurch Betroffener.</p> <p>1. Die durch die Reitsportanlage entstandenen Gebäude und baulichen Anlagen wurde ohne mein Wissen und ohne rechtliche Genehmigung erstellt. Somit hatte ich auch keine Möglichkeit meine Ansprüche geltend zu machen. Falls im Nachhinein eine Genehmigung erteilt wird, wird es Nachahmer geben. Ich weiß nicht mit welcher Begründung dann eine Absage erteilt werden kann. Die durch den Reibetrieb und die Pferdehaltung entstandenen Belästigungen habe nur geduldet weil der Eigentümer mein Nachbar war. Falls jetzt ein Gewerbetreibender den ich nicht kenne die gleichen Rechte bekommen soll ist das nicht in Ordnung.</p> <p>2. Der tägliche Verkehr der durch noch mehr Pferdehalter entsteht erschwert meine- durch die Staatsstraße sowieso schon schwierige Situation noch mehr.</p> <p>3. Ich bin auch durch die Nähe der Reithalle die dann bis spät in die Nacht betrieben wird gestört. Auch die bis in die Nacht dauernden Arbeiten machen ein Nebeneinander schwer. Da es sich nicht um eine Landwirtschaft handelt muss ich auch die Genehmigung ablehnen. Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>1. Die Gemeinde sieht die Erfordernis zur Aufstellung des Bauleitplans grundlegend aufgrund zweier Punkte im Sinne der Ziele der Regionalplanung als erforderlich an. Zum ersten die wirtschaftliche Existenz, bzw. Schaffung und den Erhalt einer wohnortnahen Erwerbsmöglichkeit . Zum zweiten die Förderung von Sportstätten zur Freizeit und Erholung für das Schutzgut Mensch. Nach dem Eigentümerwechsel ist unverändert uneingeschränkt der zweite Punkt erfüllt. Die wirtschaftliche Existenz des Einwohners von Oberschambach wird zudem insofern gesichert, dass der Pachtvertrag auf 30 Jahre läuft, so dass der Bewohner des Anwesens Nr. 5 (bisheriger Eigentümer) auch weiterhin den Betrieb leitet.</p> <p>2. Eine grundlegende Änderung, Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist durch die Festsetzungen nicht gegeben. Massive zusätzliche Unterstellplätze und insofern Nutzer der Anlage, die für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sorgen, sind baurechtlich nicht möglich.</p> <p>3. Der gewerbliche Betrieb hat sich an die gesetzlichen Regelungen der TA Lärm/ ggf. Sportstättenverordnung zu halten. Insofern sind Störungen dieser eine Ordnungswidrigkeit. Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan im Hinblick auf Betriebszeiten sind aufgrund der vorhandenen gesetzlichen Vorgaben nicht erforderlich. Diese sind lediglich dann zu treffen, wenn aufgrund eines Gutachtens Auflagen getroffen werden, ohne die der ordnungsgemäße Betriebsablauf nicht möglich ist (Anlieferverkehr für Verbrauchermärkte, Schallschutzmaßnahmen, etc.). Dies ist auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme der zuständigen Behörde im Rahmen des</p>
---	----	------------	---	--

			<p>Bauleitplanverfahrens nicht erkennbar.</p> <p><b>Vorschlag</b> Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung zum Vorentwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>
--	--	--	--

Diskussion:

GRM Schmid regt an, auch die Betriebszeiten mit einem Durchführungsvertrag festzulegen.

**Beschluss:**

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung zum Vorentwurfsstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Verwaltung wird beauftragt, prüfen zu lassen, ob Aufnahme von Betriebszeiten (siehe Punkt 3) im Durchführungsvertrag möglich ist.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 14 Nein 4 Anwesend 18**

**9.11 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Stellungnahme Öffentlichkeit B 7**

**Sachverhalt:**

7	B7	09.06.2022	<p>Sehr geehrter Gemeinderat,</p> <p>hiermit nehmen wir Bezug auf das Vorhaben des Bebauungsplans „Sondergebiet Freizeit und Erholung – Reitsport“ in Oberschambach.</p> <p>Nachdem in den vergangenen Jahren der Bestand illegal aufgebaut wurde, soll nun mit diesem Antrag eine nachträgliche Legitimierung und eine Erweiterung dieses illegalen Bestands ermöglicht werden.</p> <p>1. Unser Anwesen an der Bachlerstraße 11 befindet sich etwas südlich in der Nähe zum Vorhaben. Da das gesamte Gelände abschüssig ist, befürchten wird bei Starkregenereignissen einen Eintrag in unser Grundstück. Der Hof des Pächters und die Straße, welche die Grundstücke trennt sind zudem stark versiegelt.</p>	<p>1. Von Seiten der Fachbehörden kamen keine Anregungen oder Einwände im Hinblick auf die Entwässerung. Für die Flächen der temporären Unterstellplätze und Koppeln an den dauerhaften Boxen (unversiegelte Wiesenflächen) ist eine zentrale Flächenversickerung entsprechend der derzeitigen Situation vorgesehen. Für die Entwässerung des Niederschlagswassers der Reithalle sind nach Aussagen des Pächters Zisternen südlich der Halle geplant, die</p>
---	----	------------	--	---

	B7	<p>2.                  Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vorhaben befürchte ich zudem ein wirtschaftliche Abwertung meiner Wohnimmobilie bzw. künftige Einschränkung bei einer möglichen Entwicklung des Grundstücks.</p> <p>3.                  Bereits jetzt ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen festzustellen. Durch eine etwaige Erweiterung oder mögliche Veranstaltungen befürchten wir einen weiteren Anstieg. Zudem ist die Parkplatzsituation, insbesondere im Hinblick auf die seit Jahrzehnten gelebten Gewohnheiten rund um die Kirche/ Friedhof zu beachten.</p> <p>4.                  Ist mit den rund 30 Unterstellplätzen eine Erhöhung des Pferdebestands oder lediglich eine nachträgliche Legalisierung des Bestands</p>	<p>zur Bewässerung dienen sollen. Die Entwässerung der Dachflächen der Stallanlage und des Vorplatzes verläuft derzeit unregelmäßig. Lt. des derzeitigen Pächters ist im Bereich der Grünfläche südlich der Stallanlage die Anlagen einer Sickermulde für dieser Flächen geplant.                  Die Entwässerung der öffentlichen Flächen (Einmußer Straße) obliegt dem Baulastträger (im Fall der Einmußer Straße der Gemeinde Saal/Donau). Für die fach- und sachgerechte Entwässerung der privaten Flächen ist der Eigentümer verantwortlich.</p> <p>2.                  Da sich lt. des Geruchsgutachtens das Vorhaben mit der vorhandenen Bebauung/ Nutzung im Ort unter Wahrung der Vorgaben vereinbaren lässt, ist von einer Einschränkung im Hinblick auf eine Entwicklung des Grundstückes nicht auszugehen. Festgesetzt wird die Lage der Stallanlagen, Unterstellplätze, etc. sowie die maximale Tieranzahl. Insofern ist eine unvorhergesehene Vergrößerung oder Erweiterung des Betriebs und somit Erhöhung der Immissionen auf das Grundstück durch die konkreten Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht möglich.</p> <p>3.                  Der derzeitige Pächter hat keine Aussagen zur geplanten Veranstaltung getroffen. Sollten diese stattfinden, wären für die Lärmbelastung für die Anwohner im Rahmen der gesetzlichen Regelungen entsprechend der TA Lärm „Freizeitlärmmrichtlinie“ einzuhalten. Im Betriebsablauf sind überwiegend die Besitzer, bzw. Nutzer der Pferde vor Ort zugegen, um die täglich erforderliche Pflege der Tiere durchzuführen.</p> <p>4.                  Die maximale Tieranzahl, die eingestellt werden dürfen, beträgt 30 Stück.</p>
--	----	--	---

	B7	<p>angestrebt? Der Fokus sollte auf die Anzahl der Pferde gelegt werden, da aus dieser unmittelbar die Belastungen der Anwohner resultieren. Diese Anzahl ist nach Möglichkeit, den Umständen entsprechend, zu begrenzen bzw. eine maximale Belegungsdichte pro Unterstellplatz festgelegt werden. Letzteres würde zudem dem Tierwohl dienen.</p> <p>5.                  Ruhezeiten werden derzeit bereits auf der Anlage nicht eingehalten, mit einer zunehmenden Auslastung des Betriebs würde die Belastung der Anwohner wahrscheinlich nochmals zunehmen. Die Aktivitäten auf der Anlage sind daher im normalen Betrieb zeitlich zu beschränken.</p> <p>6.                  Bisher wurde gegen die bestehende Situation nicht vorgegangen, da die Existenz eines Dorfmitglieds nicht gefährdet werden sollte. Da dieser bisher und höchstwahrscheinlich zukünftig den Betrieb nicht wirtschaftlich führen kann, muss möglicherweise von einem Pächterwechsel ausgegangen werden, welcher noch weniger Rücksicht auf die ansässige Bevölkerung nimmt. Einer möglichen Erweiterung des Gebiets, falls auch noch die Restbestände des bisherigen Eigentümers übernommen werden, in Richtung Wohnbebauung in der Einmußer Straße, wird daher schon im Vorfeld widersprochen.</p> <p>7.                  Auch die wirtschaftliche Erforderlichkeit, wird wie oben beschrieben, angezweifelt. Die wirtschaftliche Situation des Pächters verschlechtert sich durch die Pacht wohl eher.</p> <p>8.                  Neben der Belastung durch Lärm und Geruch muss zudem auch der Faktor der Beleuchtung beachtet werden. Entsprechende Zusatzbelastungen der Bevölkerung, etwa durch größere Beleuchtungsanlagen oder eine unsachgemäße Ausleuchtung der</p>	<p>5.                  Zum Einwand im Hinblick auf den Betriebszeiten siehe Punkt 2 der Stellungnahme zu B1.</p> <p>6.                  Eine Erweiterung des Vorhabens, bzw. des Geltungsbereiches ist nicht vorgesehen, bzw. nicht ohne ein weiteres Bauleitplanverfahren möglich.</p> <p>7.                  Zum Einwand im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit siehe Punkt 2 der Stellungnahme zu B1.</p> <p>8.                  Die Anregung im Hinblick auf die Beleuchtung ist berechtigt. Eine Blendwirkung auf die angrenzenden Anlieger ist auszuschließen. Dies sollte in die Hinweise, sowie in die Begründung aufgenommen werden.</p>
--	----	--	---

	B7	<p>Zufahrt, sind zu vermeiden.</p> <p>9.                  Im Hinblick auf die Geruchsbelastung wäre im Vorfeld einer Entscheidung ein Nachweis über ein immissionsschutzrechtliches Gutachten wünschenswert. Dabei solle auch der Schweinestall im Westen Oberschambachs mit einbezogen werden.</p> <p>10.                  Es muss sichergestellt werden, dass der anfallende Mist ordnungsgerecht gelagert und entsorgt wird. Da in der Vergangenheit nicht sachgerecht gehandelt wurde, wird dies bezweifelt.</p> <p>11.                  In der Vergangenheit fühlte sich für den Kot der Pferde auf öffentlichen Straßen im Dorf niemand zuständig. Bei einer zunehmende Auslastung des Reitsportbetriebs wird ein erhöhtes Aufkommen erwartet. Hat der neue Besitzer hierfür ein entsprechenden Konzept?</p> <p>12.                  Eine Landwirtschaftsprivilegierung wird aufgrund der Veräußerung der landwirtschaftlichen Nutzflächen bezweifelt. Es handelt sich dabei ausschließlich um einen Gewerbebetrieb.</p> <p>13.                  Warum wird ein Verfahren aktuell wieder aufgenommen, welches vormals per Beschluss eingestellt wurde? Das Argument der wirtschaftlichen Existenzsicherung hat sich durch die Veräußerung grundlegend geändert. Der Antrag erscheint wie eine Spekulation des neuen Eigentümers ohne Rücksicht auf die Bevölkerung vor Ort und dem Pächter, unter dem Vorwand einer Existenzsicherung. Zudem soll eine nachträgliche Legalisierung stattfinden.</p>	<p>9.                  Zum Einwand im Hinblick auf das Geruchsgutachten siehe Punkt 15 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>10.                  Zum Einwand im Hinblick auf die Entsorgung/ Lagerung von Mist siehe Punkt 14 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>11.                  Zum Einwand im Hinblick auf die Entsorgung/ Reinigung der Straßen von Kot siehe Punkt 13 der Stellungnahme zu B2.</p> <p>12.                  Zum Einwand im Hinblick auf die baurechtliche Einordnung der Anlagen als Gewerbebetrieb siehe Pkt. 2 der Stellungnahme zu B2. Eine Privilegierung ist nicht gegeben, wie in der Begründung bereits erläutert.</p> <p>13.                  Die Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans begründet sich nicht ausschließlich in der Existenzsicherung des ehem. Eigentümers, derzeitigen Pächters. Die Gemeinde hat ebenso die Absicht, entsprechend den Zielen der Regionalplanung die Freizeit- und Sportmöglichkeiten im Gemeindebereich zu entwickeln und zu sichern. Durch die baurechtliche Ordnung des Vorhabens wird dieses Ziel im Ortsteil Oberschambach umgesetzt. Zudem hat der Einwohner und jetzige Pächter einen langfristigen Pachtvertrag erhalten, der ihm die Möglichkeit zur beruflichen Ausübung und somit Sicherung der Existenz</p>
--	----	---	---

	B7		<p>Abschließend bitten wir die Mitglieder des Gemeinderats eine gewissenhafte Entscheidung zu fällen, welche die Rendite eines auswärtigen Investors nicht über das Wohl der ansässigen Bevölkerung stellt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>ermöglich. Es ist allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung die ökonomische Betriebsführung zu regeln. Die Ziele der Bauleitplanung sowie zum Erhalt der Betriebsstätte für den Pächter in Form eines langjährigen Pachtvertrags, sowie die Ermöglichung von Sport und Freizeitmöglichkeiten für das Schutzgut Mensch (welches auch für nicht Ortsansässige gilt) sind durch die Bauleitplanung auch mit einem nicht ortsansässigen Vorhabenträger gegeben. An die Festsetzungen lt. dem Bebauungsplan sowie die gesetzlichen Vorgaben hat sich jeder Vorhabenträger, unabhängig von dessen Wohnort, zu halten. Für die Belange der Öffentlichkeit, bzw. deren Bedürfnisse stellt es somit eine untergeordnete Rolle dar, wer als Vorhabenträger fungiert.</p> <p><b>Vorschlag</b> Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und wie oben aufgeführt abgewogen. Die Einwände decken sich überwiegend mit denen der bereits zuvor bearbeiteten Einwänden der Öffentlichkeit und finden dort ihre Berücksichtigung im Beschlussvorschlag.</p> <p>Folgende weitere Änderung an den Unterlagen zum Vorentwurf werden für den Entwurf im Rahmen der Abwägung vorgeschlagen: Der Hinweis, dass bei der Errichtung der Beleuchtung eine Blendwirkung der Anwohner auszuschließen ist, wird in die Hinweise aufgenommen.</p>
--	----	--	--	--

**Beschluss:**

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen und wie oben aufgeführt abgewogen. Die Einwände decken sich überwiegend mit denen der bereits zuvor bearbeiteten Einwänden der Öffentlichkeit und finden dort ihre Berücksichtigung im Beschlussvorschlag. Folgende weitere Änderung an den Unterlagen zum Vorentwurf werden für den Entwurf im Rahmen der Abwägung vorgeschlagen:

Der Hinweis, dass bei der Errichtung der Beleuchtung eine Blendwirkung der Anwohner auszuschließen ist, wird in die Hinweise aufgenommen.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 14 Nein 4 Anwesend 18**

**10. Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO Freizeit und Erholung/Reitsport"; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschluss:**

Der Gemeinderat billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 02.05.2023 unter Berücksichtigung der heute gefassten Beschlüsse und beschließt die Auslegung des Entwurfsstands nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.

**Mehrheitlich beschlossen**  
**Ja 14 Nein 4 Anwesend 18**  
GRM Wolter verlässt den Sitzungssaal.

GRM Rummel stellt aufgrund der fortgeschrittenen Uhrzeit einen Antrag auf Vertagung der restlichen Tagesordnungspunkte.

**Beschluss:**

Das Gremium stimmt einer Vertagung der restlichen Tagesordnungspunkte zu.

**Mehrheitlich abgelehnt**  
**Ja 6 Nein 11 Anwesend 17**

**11. Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Ulmenring 6, FINr. 787, Gemarkung Saal a.d.Donau**

**Sachverhalt:**

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im Innenbereich, im Bereich des Bebauungsplans „Heide IV“.

Nach Art der Nutzung ist das Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Folgende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird beantragt:

-FOK Garage ist ca. 45 cm über dem Höhenbezugspunkt geplant.

Laut Begründung soll dies verhindern, dass der Höhenunterschied der Garage zum Haus zu groß wird.

Die maximale Wandhöhe der Garage wird nicht überschritten.

Eine derartige Befreiung von dieser Festsetzung wurde vom Gemeinderat bereits positiv entschieden (z. B. Ulmenring 32), so dass ein Bezugsfall vorliegt.

**Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Das gemeindliche Einvernehmen zu der beantragten Befreiung wird erteilt.

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

**12. Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau und zur energetischen Sanierung eines bestehenden Wohnhauses (Tektur), Donaustr. 31, FINr. 1017/6, Gemarkung Saal a.d.Donau**

### **Sachverhalt:**

Das antragsgegenständliche Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet dargestellt.

Im November 2020 wurde vom Ferien-, Krisen- und Katastrophenausschuss ein Antrag auf Vorbescheid für das antragsgegenständliche Grundstück entschieden. Angefragt war damals die Errichtung einer Halle für einzelne Gewerbeeinheiten und einer Betriebsleiterwohnung auf den Flurnummern 1017/6 und 1017/1, Gemarkung Saal a.d.Donau. Der Rat erteilte das Einvernehmen hinsichtlich der Gebäudestellung und Größe, lehnte jedoch das Einvernehmen für die Errichtung der beantragten Betriebsleiterwohnung ab. Die Planung wurde umgeplant, auf die Betriebsleiterwohnung wurde verzichtet und das Landratsamt erteilte den Vorbescheid.

Am 31.05.2022 erteilt der Gemeinderat zum Bauantrag auf Umbau und energetische Sanierung eines bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer zweigeschossigen Betriebshalle das Einvernehmen. Geplant war, dass die Firma Syntacoll künftig die Büroräume und die neue Halle nutzen würde. Im OG sollte die bestehende Wohnung bleiben, diese sollte um ca. 39 m<sup>2</sup> vergrößert und mit einem Balkon von ca. 16 m<sup>2</sup> erweitert werden.

Zu dem genehmigten Bauantrag aus 2022 wird nun ein Tekturantrag eingereicht. Die Halle entfällt in der Tekturplanung vollständig. Auf den Rückbau des im Norden befindlichen Büros wird verzichtet. Die Grundfläche bleibt laut Betriebsbeschreibung wie im Bestand vorhanden erhalten.

Geplant ist weiterhin die Aufstockung des Gebäudes im südlichen Bereich und es soll zusätzlich eine Aufstockung im nördlichen Gebäudeteil erfolgen. Grundsätzlich ist Wohnen im Gewerbegebiet nur unter strengen Vorgaben zulässig. Die im Norden geplante Wohnnutzung war jedoch bereits 1994 Gegenstand einer Baugenehmigung. In diesem Bereich soll zwar nun eine Aufstockung erfolgen, die aber die bereits jetzt vorhandene Wohnnutzung von der Fläche her nicht erweitert. Der Erweiterung im südlichen Teil wurde vom Gemeinderat 2022 zugestimmt.

Statt des Anbaus der Gewerbehalle ist nun laut Planunterlagen im EG eine Nutzung mit 2 Praxen mit entsprechenden Behandlungsräumen – laut Stellplatznachweis - für z. B. eine Physiotherapiepraxis geplant. In der Betriebsbeschreibung ist die Rede von einer Nutzung als entweder Büro-, Geschäfts- oder Praxisraum. Beim Stellplatznachweis wird darauf verwiesen, dass der im ursprüngliche Eingabeplan zugrunde gelegte Nachweis gelten soll und dadurch die benötigten Stellplätze in jedem Fall übertroffen werden.

Nach Maß der baulichen Nutzung ist das Vorhaben zulässig. Die Beurteilung nach der Art der baulichen Nutzung ist für den Bereich der geplanten Physiopraxis in § 13 der Baunutzungsverordnung geregelt. Demnach ist die Berufsausübung als freiberufliche Tätigkeit in Gewerbegebieten zulässig. Auch die stattdessen evtl. geplante Nutzung als Büro- oder Geschäftsgebäude wäre in dem Gewerbegebiet zulässig.

Auf Aufforderung soll die Nutzungsänderung laut Rücksprache mit dem Entwurfsverfasser noch konkretisiert werden. Die Änderungspläne liegen derzeit jedoch noch nicht vor.

### **Diskussion:**

GRM Ludwig fragt nach, ob ein Dachgeschossausbau Gegenstand der Tektur ist.

Frau Arnold antwortet, dass dies nicht beantragt wurde.

### **Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur und der geplanten Nutzungsänderung im EG wird erteilt. Ausreichend Stellplätze gemäß der Stellplatzverordnung sind vorzuhalten.

### **Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 16 Nein 1 Anwesend 17**

**13. Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von Einfamilienhäusern auf den FINrn. 1298, 1300, 1301, 1302, Gemarkung Mitterfecking**

### **Sachverhalt:**



Die angefragten Grundstücke befinden sich im Außenbereich. Die Beurteilung erfolgt daher nach § 35 BauGB. Da keine Privilegierung gegeben ist, ist das geplante Bauvorhaben zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht. Diese Beeinträchtigung liegt in dem Fall vor, da die Flächen als Flächen im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft dargestellt ist.

Zudem ist eine Erschließung derzeit nicht ausreichend gegeben, da der zur Erschließung überplante Bereich der FINr. 617/1, Gemarkung Mitterfecking unzureichend für die geplante Bebauung ausgebaut ist. Die Grundstücke sind derzeit noch nicht an die Entwässerungseinrichtung des Zweckverbands angeschlossen. Auch eine Wasserversorgung ist derzeit nicht vorhanden. Eine gesicherte Erschließung ist derzeit nicht gegeben.

Eine Bebauung ohne entsprechendes Bauleitverfahren ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich.

Über folgende Fragen soll im Zuge des Vorbescheides entschieden werden:

- Können in dem dargestellten Bereich, angrenzend an den neuen B-Plan „Steinfeld“ 4 Einfamilienhäuser errichtet werden?  
Antwort: Aufgrund der Lage im Außenbereich kann der Bebauung nicht zugestimmt werden.
- Kann als Zufahrt die FINr. 617/1, Gemarkung Mitterfecking verwendet werden.  
Antwort: Die FINr. 617/1, Gemarkung Mitterfecking befindet sich im nicht ausgebauten Zustand. Ein Ausbau von der Gemeinde ist derzeit nicht geplant. Einer Nutzung als Zufahrt kann derzeit nicht zugestimmt werden.
- Werden für diesen Bereich Ausgleichsflächen erforderlich?  
Antwort: Diese Frage bitten wir die Bauaufsichtsbehörde zu beantworten - falls es sich hierbei um eine zulässige Fragestellung im Rahmen eines Vorbescheids handelt.

GRM Dietz verlässt den Sitzungssaal.

Diskussion:

Einige GRM sprechen sich für das Bauvorhaben aus, um einer Abwanderung Ortsansässiger entgegenzuwirken.

Der Erste Bürgermeister und Frau Arnold informieren, dass im Landratsamt bereits mehrfach Vorgespräche zu einer Bebauung stattgefunden haben. Aufgrund der Tierhaltung in der Nähe wäre eine Bauleitplanung problematisch, auch stelle sich die Frage, ob eine ausreichende Wirtschaftlichkeit für die Gemeinde für die Vermarktung zu erzielen sei.

**Beschluss:**

Der Gemeinderat stimmt den Antworten, wie im vorgenannten Sachverhalt dargelegt zu. Das Einvernehmen für den vorgelegten Vorbescheid wird nicht erteilt.

**Mehrheitlich beschlossen**

**Ja 10 Nein 6 Anwesend 16**

**14. Vollzug des Bayer. Feuerwegesetzes (BayFWG);  
Bestätigung des Feuerwehrkommandanten der Freiwilligen Feuerwehr Teuerting**

**Sachverhalt:**

Die Freiwillige Feuerwehr Teuerting hat in der Dienstversammlung vom 28.02.2023 Herrn Michael Aunkofer, wohnhaft in 93342 Saal a.d.Donau, Oberteuerting, Kreuzstr. 9, für die Dauer von 6 Jahren zum Feuerwehrkommandanten gewählt.

Der Gewählte bedarf nach Art. 8 Abs. 4 BayFwG der Bestätigung der Gemeinde im Benehmen mit dem Kreisbrandrat. Die Bestätigung ist zu versagen, wenn er fachlich, gesundheitlich oder aus sonstigen Gründen ungeeignet ist.

Nach Art. 8 Abs. 3 BayFwG kann der Feuerwehrkommandant bzw. dessen Stellvertreter nur werden, wer nach Vollendung des 18. Lebensjahres mindestens 4 Jahre in einer Feuerwehr Dienst geleistet hat und die vorgeschriebenen Lehrgänge besucht hat.

Herr Aunkofer erfüllt alle Voraussetzungen zur Bestätigung. Insbesondere hat er die vorgeschriebenen Lehrgänge mit Erfolg besucht.

**Beschluss:**

Herr Michael Aunkofer wird gemäß Art. 8 Abs. 4 BayFwG als Feuerwehrkommandant der Freiwilligen Feuerwehr Teuering bestätigt.

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

**15. Vollzug des Bayer. Feuerwegesetzes (BayFwG);  
Bestätigung des Kommandanten-Stellvertreters der Freiwilligen Feuerwehr  
Teuering**

**Sachverhalt:**

Die Freiwillige Feuerwehr Teuering hat in der Dienstversammlung vom 28.02.2023 Herrn Florian Meisterling, wohnhaft in 93342 Saal a.d.Donau, Unterteuering, Müllerstr. 1 A, für die Dauer von 6 Jahren zum Feuerwehrkommandanten-Stellvertreter gewählt.

Der Gewählte bedarf nach Art. 8 Abs. 4 BayFwG der Bestätigung der Gemeinde im Benehmen mit dem Kreisbrandrat. Die Bestätigung ist zu versagen, wenn er fachlich, gesundheitlich oder aus sonstigen Gründen ungeeignet ist.

Nach Art. 8 Abs. 3 BayFwG kann der Feuerwehrkommandant bzw. dessen Stellvertreter nur werden, wer nach Vollendung des 18. Lebensjahres mindestens 4 Jahre in einer Feuerwehr Dienst geleistet hat und die vorgeschriebenen Lehrgänge besucht hat.

Herr Meisterling erfüllt alle Voraussetzungen zur Bestätigung. Insbesondere hat er die vorgeschriebenen Lehrgänge mit Erfolg besucht.

**Beschluss:**

Herr Florian Meisterling wird gemäß Art. 8 Abs. 4 BayFwG als Feuerwehrkommandant-Stellvertreter der Freiwilligen Feuerwehr Teuering bestätigt.

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

**16. Verordnung der Gemeinde Saal a.d.Donau über das Offenhalten von  
Verkaufsstellen;  
Klingendes Saal am 25.06.2023**

**Sachverhalt:**

Aufgrund der § 14 Abs. 1 des Gesetzes über den Ladenschluss (LadSchlG) in der Fassung vom 02.06.2003 (BGBl S. 744), zuletzt geändert durch Art. 430 Zehnte Zuständigkeits-Anpassungs-VO

vom 31.08.2015 (BGBl I S. 1474) und § 11 Verordnung über die Zuständigkeit zum Erlass von Rechtsverordnungen (Delegationsverordnung – DelV) vom 28. Januar 2014 (GVBl. S.22, BayRS 103-2-V), zuletzt geändert durch § 2 der Verordnung vom 21. Dezember 2022 (BayMBI.Nr. 762) erlässt die Gemeinde Saal a.d.Donau folgende

## **Verordnung**

### **§ 1**

Abweichend von den Vorschriften des § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über den Ladenschluss (LadSchlG) dürfen in der Gemeinde Saal a.d.Donau die Verkaufsstellen aus Anlass von Märkten und ähnlichen Veranstaltungen (Klingendes Saal) am 25.06.2023 jeweils von 12.00 Uhr bis 17.00 Uhr geöffnet sein.

### **§2**

Diese Verordnung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntgabe in Kraft.

### **Beschluss:**

Der Gemeinderat beschließt den Erlass der Verordnung über das Offenhalten von Verkaufsstellen anlässlich der Veranstaltung „Klingendes Saal“ am 25.06.2023.

### **Einstimmig beschlossen**

**Ja 17 Nein 0 Anwesend 17**

### **17. Erwerb eines Goupil G4 Elektrofahrzeugs für den gemeindlichen Bauhof / Friedhofsverwaltung**

Der Erste Bürgermeister stellt ein vorliegendes Angebot für ein Goupil G4 Elektrofahrzeug vor mit einer Gesamtsumme von brutto 64.617 €. Möglicherweise könnte eine Förderung in Höhe von 9.000 – 15.000 € erzielt werden.

Aufgrund des hohen Kostenfaktors schlägt er jedoch vor, den vorhandenen Opel (altes Wasserfahrzeug) reparieren zu lassen und bei Bedarf ein ähnliches Fahrzeug gebraucht zu erwerben.

### **Diskussion:**

GRM Czech weist darauf hin, dass das vorgestellte Fahrzeug nicht mit Airbags ausgestattet ist und würde auch aufgrund der hohen Kosten von einem Kauf absehen.

### **Beschluss:**

Das Gremium stimmt dem Erwerb eines Goupil G4 Elektrofahrzeuges für den gemeindlichen Bauhof / Friedhofsverwaltung zu.

### **Einstimmig abgelehnt**

**Ja 0 Nein 17 Anwesend 17**

### **18. Nachruf bei Sterbefällen**

### **Sachverhalt:**

Derzeit besteht die Regelung, dass bei verstorbenen Beschäftigten, ehemaligen Beschäftigten, Bürgermeistern, Gemeinderäten, ehemaligen Bürgermeistern und Gemeinderäten ein Nachruf in

der Mittelbayerischen Zeitung in der Größe 14 x 8 cm erfolgt und ein Grabpflegegutschein im Wert von 100 € den Angehörigen überreicht wird.

Jedoch war bei den Gemeinderäten gemäß des Beschlusses Nr. 636 vom 20.01.1987 notwendig, dass diese mindestens 2 Wahlperioden Mitglied des Gemeinderates sein mussten, um einen Nachruf und einen Grabpflegegutschein zu erhalten. Sobald jemand zum Gemeinderat gewählt wurde, soll ein Nachruf erfolgen und ein Grabpflegegutschein entrichtet werden.

### **Beschluss:**

Der Beschluss Nr. 636 vom 20.01.1987 wird in der Form geändert, dass verstorbene Gemeinderäte und ehemalige Gemeinderäte, welche in den Gemeinderat gewählt wurden, einen Nachruf sowie deren Angehörige einen Grabpflegegutschein erhalten.

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

### **19. Beschaffung eines Mehrzweckfahrzeuges (MZF) für die Freiwillige Feuerwehr Saal; Ermächtigung des Ersten Bürgermeisters zur Vergabe**

#### **Sachverhalt:**

Aufgrund der angespannten Marktlage ist hinsichtlich der MZF-Beschaffung ein schnelles Handeln nötig, weshalb seitens der Verwaltung empfohlen wird, den Ersten Bürgermeister zu ermächtigen, die Zuschlagserteilung in eigener Zuständigkeit durchzuführen.

Für das Fahrgestell ist mit einer Summe von ca. 90.000 € zu rechnen, für den Ausbau ca. 92.000 €.

### **Beschluss:**

Der Erste Bürgermeister wird ermächtigt, die Zuschlagerteilung für die Neubeschaffung des ausgeschriebenen Mehrzweckfahrzeuges (MZF) in eigener Zuständigkeit bis zu einem Betrag von 190.000 € durchzuführen.

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

### **20. Mitteilungen und Anfragen**

GRM Rummel weist auf die massiven Straßenschäden der Straße Auf dem Gries hin. Diese seien bekannt, so Bürgermeister Nerb, jedoch sei derzeit keine Firma verfügbar zur Behebung der Schäden.

GRM Russ informiert, dass die Beleuchtung auf dem Radweg nach Mitterfecking nur teilweise funktioniert. Dies werde man überprüfen, so Bürgermeister Nerb.

#### **Zur Kenntnis genommen**

GRM Ludwig geht auf das Schreiben der Bürgerinitiative Region Abensberg an das Gremium ein zum geplanten Logistikzentrum bei Stocka und stellt einen Antrag zur Behandlung als Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung.

Dies sei Thema für die jeweiligen Fraktionssitzungen, erklärt der Erste Bürgermeister. Das Gemeinderatsgremium könne bei erster Behördenbeteiligung darüber abstimmen.

### **Beschluss:**

Das Thema zum geplanten Logistikzentrum bei Stocka wird als Tagesordnungspunkt mit aufgenommen.

**Mehrheitlich abgelehnt**  
**Ja 3 Nein 14 Anwesend 17**

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

gez.  
Christian Nerb  
Erster Bürgermeister

gez.  
Tobias Zeitler  
Schriftführung