

Aufstellung der Entwicklungssatzung „Buchberg Süd“;

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (19.02.2026 bis einschließlich 18.03.2026):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
Landkreis Deggendorf Städtebauliche Belange Schreiben vom 18.03.2026	Aus städtebaulicher Sicht besteht mit der Einbeziehungssatzung Einverständnis. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden, wie im Vorfeld besprochen, einzelne Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu max. zulässigen Geländeänderungen, zur Wandhöhe, zur Dachform (Satteldach) und zu Eingrünungsmaßnahmen beschrieben. Zum besseren Vollzug der Satzung werden noch nachfolgende Anregungen vorgebracht. Planzeichnung: Es wird gebeten den für Planzeichnungen üblichen Maßstab M 1 : 1000 zu verwenden und Höhenlinien in der Planfassung einzutragen. Die Beschreibung zu Stützmauern „im engen Umfeld des Gebäudes“ sollte noch mit einer Beschreibung ergänzt werden, wie z.B. "innerhalb der Baugrenzen" oder mit einer Maßangabe des maximalen Abstandes zur Gebäudeaußenwand.	Der Maßstab der Planunterlagen wird auf 1:1.000 angepasst, Höhenlinien werden in der Planzeichnung ergänzt. Die Beschreibung der Stützmauern wird durch folgenden Teilsatz konkretisiert: „innerhalb der Baugrenzen“.
Landkreis Deggendorf Belange des Technischen Umweltschutzes Schreiben vom 18.03.2026	Aus fachlicher Sicht bestehen keine Einwände. Es wird vorausgesetzt, dass die unter der Nr. 5 der Begründung getroffenen Annahmen zur landwirtschaftlichen Prägung hinsichtlich der Tierhaltung den Gegebenheiten vor Ort entspricht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Belange des Immissionsschutzes wurden in einem externen Gutachten weiter bearbeitet, die Ergebnisse wurden in den Unterlagen ergänzt. In diesem Zuge hat sich eine Verschiebung der Bebauung auf die östliche Parzelle ergeben.
Landkreis Deggendorf Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Schreiben vom 18.03.2026	Zu dem o.g. Vorhaben wurde eine Einbeziehungssatzung unter Abhandlung der naturschutzfachlichen bzw. naturschutzrechtlichen Belange vorgelegt. Die Planunterlagen wurden im Vorfeld mit der Fachstelle abgestimmt. Die nun eingereichten Planunterlagen weisen hinsichtlich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Vergleich zu den abgestimmten Unterlagen leichte Änderungen auf. Diese Änderungen sind fachlich korrekt und werden seitens der Fachstelle akzeptiert. Es besteht mit den Planungen Einverständnis, wenn die unten genannten Auflagen/Bedingungen eingehalten werden. Auflagen/Bedingungen: Die geplanten Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der nach Nutzungsaufnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Die Durchführung der (Pflanz-)Maßnahmen ist dem Landratsamt Deggendorf nach deren Abschluss unaufgefordert und zeitnah mitzuteilen sowie auf geeignete Art nachzuweisen (durch aussagekräftige Fotos, Rechnungsbelege für Gehölze und Saatgut usw.).	 Der Zeitpunkt der Pflanzmaßnahmen ist bereits in den Unterlagen wie gewünscht festgesetzt. Ein Hinweis zu den Nachweispflichten wird ergänzt.

Aufstellung der Entwicklungssatzung „Buchberg Süd“;

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (19.02.2026 bis einschließlich 18.03.2026):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	- Grundsätzlich sind nach der Durchführung von Pflanzmaßnahmen auch entsprechende Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen notwendig, um die Gehölz- und Grünlandbestände dauerhaft zu erhalten bzw. sich entsprechend entwickeln zu lassen. - Bei den Maßnahmen evtl. anfallendes Aushubmaterial ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft dauerhaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, Gewässerrandstreifen Waldrändern usw. - Bei dem zukünftigen Bauantrag ist ein Ausnahmeantrag vom Biotopschutz gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG zu stellen. Es wird gebeten die Ausgleichsfläche zur Eintragung in das Ökoflächenkataster an das LfU zu melden. Die Ausgleichsfläche ist ab Baubeginn dauerhaft bereitzustellen.	Pflegemaßnahmen für Wiesenbestände (=Mahd) sind bereits Bestandteil der Festsetzungen. Zu Gehölzen wird folgender Satz in Festsetzung § 5 ergänzt: „Eine freie Entwicklung der Gehölze ist anzustreben, erforderliche Pflegeschnitte zum langfristigen Gehölzerhalt sind jedoch zulässig.“ Folgender Hinweis wird in den Unterlagen aufgenommen: „Bei den Maßnahmen evtl. anfallendes Aushubmaterial ist abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft dauerhaft abgelagert werden.“. Folgender Hinweis wird in den Unterlagen ergänzt: „Ein Ausnahmeantrag vom gesetzlichen Biotopschutz gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG ist mit dem Bauantrag einzureichen.“ Die Ausgleichsfläche wird nach Rechtskraft der Einbeziehungssatzung an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldet.
Landkreis Deggendorf Belange des Kreisbrandrates	Keine Äußerung	Da von der zuständigen Fachbehörde innerhalb der gesetzten Frist keine Stellungnahme abgegeben wurde, wird davon ausgegangen, dass keine Anregungen oder Bedenken vorliegen.
Landkreis Deggendorf Belange der Kreisarchäologie Schreiben vom 18.03.2026	Keine Einwände.	Seitens der Fachbehörde bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitergehende Abwägung bzw. Änderung der Planung ist nicht veranlasst.
Landkreis Deggendorf Belange des Gesundheitsamtes Schreiben vom 18.03.2026	Für den Bereich des Gesundheitsamtes kann zu den vorgelegten Planunterlagen folgendes mitgeteilt werden: - Nach den Angaben in den vorgelegten Unterlagen sollen die Gebäude zentral mit Trinkwasser versorgt und über die zu errichtende Kanalisation zentral entsorgt werden. - Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.	Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.

Aufstellung der Entwicklungssatzung „Buchberg Süd“;

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (19.02.2026 bis einschließlich 18.03.2026):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
Landkreis Deggendorf Belange des Wasserrechts / Fachkundige Stelle Schreiben vom 18.03.2026	Ziel der Ergänzungssatzung ist es, am südlichen Ortsrand von Buchberg eine Bauparzelle (Flst.-Nr. 24/2) für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Lediglich der südliche Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die zentrale Wasserversorgung gewährleistet. Häusliches Schmutzwasser kann in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen östlich im Anschluss an das Flurstück Nr. 24/2 auf dem Flurstück Nr. 24/3. Der Satzungsbereich liegt nicht in einem wasserwirtschaftlich empfindlichen Gebiet. Oberflächengewässer kommen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor. Auf den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird im Pkt. 11 der Begründung ausreichend hingewiesen. Derzeit ergeben sich keine besonderen Hinweise in unserer Zuständigkeit. Zur Niederschlagswasserbeseitigung ist die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu beachten.	... Die vorstehende Aussage ist aufgrund der tatsächlichen örtlichen Entwässerungssituation zu korrigieren. Im betreffenden Bereich besteht kein öffentlicher Mischwasserkanal. Die Entwässerungsanlage der Gemeinde ist als Trennsystem ausgeführt. Das häusliche Schmutzwasser ist daher über den vorhandenen Schmutzwasserkanal abzuleiten. Der Stellungnahme wird insoweit Rechnung getragen, als die Belange der Niederschlagswasserbeseitigung im weiteren Verfahren unter Beteiligung des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes geprüft werden. Eine entsprechende Stellungnahme liegt derzeit noch nicht vor und wird nachgeholt. Die Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen Prüfung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Aufstellung der Entwicklungssatzung „Buchberg Süd“;

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (19.02.2026 bis einschließlich 18.03.2026):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
Bürger A Schreiben vom 02.03.2026	hiermit nehme ich zu Punkt 5 (Immissionsschutz) der Einbeziehungssatzung „Buchberg Süd“ Stellung und weise ausdrücklich darauf hin, dass die derzeitige Fassung die tatsächlichen landwirtschaftlichen Gegebenheiten sowie die daraus resultierenden Immissionen nicht vollständig und damit nicht sachgerecht berücksichtigt. Mein biologisch wirtschaftender Milchviehbetrieb umfasst aktuell 27 laktierende Milchkühe. Die vorhandenen Stallkapazitäten sind jedoch baulich und betrieblich auf eine Belegung von bis zu 40 Milchkühen ausgelegt. Unter Einbeziehung von Färsen, Ochsen sowie Jungvieh können insgesamt bis zu etwa 90 Tiere tiergerecht gehalten werden. Für die immissionschutzrechtliche Bewertung ist dabei nicht allein der derzeitige Tierbestand maßgeblich, sondern die genehmigungsfähige und betrieblich realistische Auslastung. Darüber hinaus befindet sich in einer Entfernung von lediglich ca. 20 Metern zum vorgesehenen Baugrundstück ein Misthaufen, von dem regelmäßig Geruchsimmissionen ausgehen können. Dieser Umstand ist bei der Bewertung möglicher Nutzungskonflikte zwingend zu berücksichtigen. Ferner befindet sich in einer Entfernung von etwa 24 Metern zum Grundstück ein regelmäßig genutzter Holzbackofen zum Brotbacken, der mit Rauch- und Geruchsentwicklungen verbunden ist. Dieser immissionsrelevante Sachverhalt findet in der Einbeziehungssatzung bislang keine Erwähnung und stellt insofern eine unvollständige Tatsachengrundlage dar. Als biologisch wirtschaftender Milchviehbetrieb bin ich zudem verpflichtet, sämtliche Tiere nach Tränkephase (Kälber ab etwa der 12. Lebenswoche) für mindestens 120 Tage im Jahr auf der Weide zu halten. Die unmittelbar angrenzenden Wiesenflächen werden daher regelmäßig und bestimmungsgemäß als Weideflächen genutzt. Auch hierdurch entstehen betriebstypische Geruchs- und Geräuschimmissionen, die dauerhaft auftreten können. Ich fordere daher, die vorstehenden Punkte im Rahmen der weiteren Planung sowie bei der immissionsschutzrechtlichen Abwägung vollständig zu berücksichtigen und entsprechend in die Einbeziehungssatzung aufzunehmen, um spätere Nutzungskonflikte sowie rechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wurde ein immissionsschutzfachliches Gutachten erstellt, in welchem die korrigierten Werte der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen als Berechnungsgrundlage verwendet wurden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung der ursprünglich geplanten Flurnr. 24/2 aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich ist. Eine Bebauung auf Flurstück 24/3 ist laut Gutachten jedoch möglich. Die Planung wurde dahingehend angepasst.