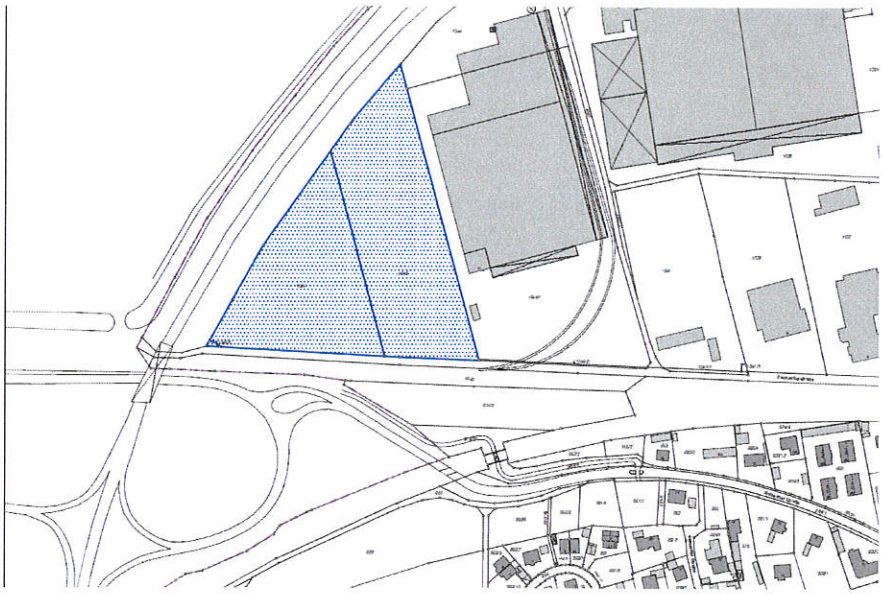
Öffentliche Bekanntmachung

Änderung des Bebauungsplanes „Pechäcker“ durch Deckblatt Nr. 2

Der Zweckverband Häfen im Landkreis Kelheim hat mit Schreiben vom 17.07.2019 die Änderung des Bebauungsplans „Pechäcker“ beantragt. Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d.Donau hat auf Grund des Antrages in öffentlicher Sitzung am 23.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Pechäcker“ durch Deckblatt Nr. 2 in Teilbereichen gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch zu ändern.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Pechäcker“ erstreckt sich auf die Grundstücke mit den Flurnummern 1045, 1046 und 1046/1, jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau, der wie folgt umgrenzt ist:
-im Norden: durch die B16 (FlNr. 1047/0, Gemarkung Saal a.d.Donau),
-im Süden: durch den öffentlichen Feld- und Waldweg FlNr. 1043/1, Gemarkung Saal a.d.Donau,
-im Osten: durch das Grundstück Pechackerstr. 12, FlNr. 1044/1, Gemarkung Saal a.d.Donau und FlNr. 1044/0, Gemarkung Saal a.d.Donau,
-im Westen: durch die B16 (FlNr. 1047/0, Gemarkung Saal a.d.Donau).

Der räumliche Geltungsbereich ist im Übrigen aus dem abgedruckten Lageplan ersichtlich (blau gekennzeichnet, unmaßstäblich).



Ziele und Zweck der Planung

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Containerdepots geschaffen werden. Zudem soll aber, um einer späteren anderweitigen Nutzung des Geländes nicht entgegenzustehen, eine Bebauung, wie bereits jetzt im Bebauungsplan vorgesehen, auch nach der Änderung möglich sein und überarbeitet werden. Die Gemeinde Saal geht durch die Änderung des Bebauungsplans, der 1991 in Kraft getreten ist, auf die Anforderung der Optimierung der Nutzbarkeit ein. Der derzeit gültige Bebauungsplan enthält derzeit für den Planbereich keine konkreten schalltechnischen Vorgaben. Es wurde lediglich festgesetzt, dass sich nur immissionsarme Betriebe ansiedeln dürfen. Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden dem Planbereich Emissionskontingente zugewiesen. Durch die geplante Ausnutzung der Lagerplätze (keine Flächenbeschränkung mehr) und durch die Reduzierung des privaten Grüns auf den Parzellen wird die Nutzbarkeit der Parzellen optimiert. Zudem werden die Baufenster vergrößert. Durch die Nachverdichtung wird dem Entwicklungsziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen,

nach dem in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind.
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a Baugesetzbuch geändert, da

- es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt bzw. die voraussichtlich versiegelte Fläche weniger als 20.000 m² beträgt.
- durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die wesentlichen Gründe für die Änderung im Rahmen des § 13 a Baugesetzbuch sind der Flächenumgriff des Vorhabens sowie die geringen Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes, da es sich in vorliegender Situation um die Änderung eines bereits bestehenden Baugebietes mit dem Ziel der Nachverdichtung handelt. Somit ist die Änderung im beschleunigten Verfahren möglich. **Auf Grund der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 sowie dem Umweltbericht nach § 2 a abgesehen.** Im Zuge der Verfahrensvorschriften wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch abgesehen. In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde auf die Äußerungsmöglichkeit zum Zwecke der Öffentlichkeitsinformation hingewiesen.

Einzelne Fachstellen wurden im Vorfeld der konkreten Planung um eine Stellungnahme gebeten. Nachfolgende Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen zu den einzelnen Schutzgütern liegen nach dieser Beteiligung dieser Fachstellen vor:

Schutzgut	**Art der Informationen**	**abgegeben von Fachstelle:**
Mensch	-Schalltechnisches Gutachten ist vorzulegen, das die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens- unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung mit den umgebenen schutzbedürftigen Nutzungen (u.a. Wohnnutzung an der Kelheimer Straße) sicherstellt	Landratsamt Kelheim Immissionsschutz
Wasser	-Versickerung des Regenwassers -tatsächliche Versickerungsfähigkeit prüfen; Einplanung von Mulden für die Niederschlagswasserversickerung einplanen; wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer, Lage im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQextrem); Begrenzung von Schäden durch hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung	-Abwasserzweckverband Kelheim Wasserwirtschaftsamt Landshut
Landschaft/Natur	-Optisch wirksame Einbindung des Industriegebietes in die umgebene Landschaft; Flächengleicher Ersatz entfallender Grünflächen	Landratsamt Kelheim, Naturschutz
Emissionen, Abfälle, Abwasser, Verkehr	-Anbauverbotszone entlang der B 16 -erhebliche Zunahme der Verkehrslärmbelastung durch das geplante Containerdepot	Staatliches Bauamt Landshut Landratsamt Kelheim, Immissionsschutz

Folgende Gutachten/Untersuchungen/Konzeptionen mit umweltbezogenen Informationen liegen vor:		
Schutzgut	**Art der Informationen**	**Gutachten/Untersuchung**
Mensch	-schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanänderung	GEO.VER.S.UM; Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler vom 17.11.2020
Wasser	-Sickergutachten	IFB Eigenschenk vom 30.10.2020
Landschaft/Natur	-Kompensation entfallener Grünflächen	Begründung zur Bebauungsplanänderung (Büro Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB)
Emissionen, Abfälle, Abwasser, Verkehr	-gutachterliche Beurteilung des Zu- und Abfahrtverkehrs	GEO.VER.S.UM; Planungsgemeinschaft Pressler und Geiler vom 17.11.2020

Zum Schutzgut Tiere, Luft/Klima, Pflanzen, Boden/Wald und Kultur- und Sachgüter liegen derzeit keine Informationen/Stellungnahmen vor.
Die Deckblatttänderung macht eine Anpassung der Aussagen zur Grünordnung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan erforderlich. Die bisher gültigen Vorgaben/Festsetzungen des Grünordnungskonzeptes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde bestmöglich in die Änderung übernommen. Jedoch entfallen zukünftig aus naturschutz- und landschaftsplanerischer Sicht sinnvolle Eingrünungen entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs als auch Trenngrün zwischen den Parzellen zu Gunsten einer optimierten Nutzbarkeit und damit einer Verringerung des Flächenverbrauchs. Die entfallenden Grünflächen werden durch Abbuchung auf dem Ökokonto „Brunnwiese" Flurnummer 1436, Gemarkung Mitterfecking der Gemeinde Saal a.d.Donau kompensiert.
Die Planungsfläche ist im Flächennutzungsplan als GI (Industriegebiet nach § 9 Baunutzungsverordnung) dargestellt. Diese Festsetzung soll im Bebauungsplan beibehalten werden und weiterhin ein Industriegebiet ausgewiesen werden. Eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich, da die Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes nicht geändert werden. Mit der Erarbeitung der Planentwürfe ist das Landschaftsarchitekturbüro Manfred Neidl, Sulzbach-Rosenberg, beauftragt.

Der vom Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d.Donau gebilligte und zur Auslegung bestimmte Entwurf der Bebauungsplanänderung, die Begründung in der Fassung vom 08.12.2020 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und die relevanten Gutachten (Sickergutachten, schalltechnische Untersuchung) werden nach § 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit **vom 18.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021** durch Veröffentlichung im Internet unter www.saal-donau.de ausgelegt. Darüber hinaus ist der Zugang über das Zentrale Landesportal unter dem Link http://www.bauleitplanung.bayern.de/ möglich.

Die auszulegenden Unterlagen (Entwurf der Bebauungsplanänderung, die Begründung in der Fassung vom 08.12.2020 und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die relevanten Gutachten (Sickergutachten, schalltechnische Untersuchung) und die relevanten DIN-Vorschriften werden auch neben der Veröffentlichung im Internet zusätzlich in der Zeit vom

18.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021 (Auslegungsfrist)
im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau - Nebengebäude – zugehörig zu Rathausstr. 4, 93342 Saal a.d.Donau zu den üblichen Geschäftszeiten:

Montag bis Freitag	von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr
Montag	von 14:00 Uhr - 16:00 Uhr
Donnerstag	von 14:00 Uhr - 18:00 Uhr

zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist kann jedermann Stellungnahmen zu dem Entwurf abgeben. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei

der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde Saal den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Aufstellung des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Aufgrund der derzeitigen besonderen Situation während der Corona-Pandemie möchten wir auf Folgendes hinweisen:
Infolge der Corona-Pandemie kann es zu Einschränkungen der öffentlichen Sprechzeiten sowie zeitweise zur Schließung des Rathauses für die Öffentlichkeit kommen. Gemäß Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 24.03.2020 ist es in diesem Zusammenhang erforderlich, die Unterlagen für die Öffentlichkeit über eine entsprechende Terminvereinbarung zugänglich zu machen. Die Unterlagen können auf Verlangen in einem separatem Raum im Rathaus (Nebengebäude) eingesehen werden. Anlässlich der COVID-19-Pandemie bitten wir Sie, im Auslegungsraum das allgemeine Abstandsgebot einzuhalten und eine Mund-Nasen-Bedeckung zu tragen.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) i.V.m. § 3 Baugesetzbuch und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahmen ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Saal a.d.Donau, den 10.12.2020

Verwaltungsgemeinschaft Saal a. d. Donau
- Gemeinde Saal a.d.Donau -

Christian Nerb
Erster Bürgermeister

An alle Amtstafeln:
a) angeheftet: 10.12.2020
b) abgenommen: 01.02.2021