

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

2. ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2

„Pechäcker“

Begründung

Gemeinde Saal a.d. Donau

Landkreis Kelheim

Rathausstraße 4, 93342 Saal a.d. Donau



Entwurf: 08.12.2020

Geänderter Entwurf: 09.03.2021

Endfassung: 04.05.2021



Inhaltsverzeichnis

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung	4
B) Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen	4
C) Geltungsbereich / Größe.....	6
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	6
0.6.3. Lagerplätze.....	6
0.6.4 Versickerung	6
0.9.5.1. Privates Grün/Oberflächenbeläge.....	7
0.9.5.3. Privates Grün zur Gliederung der Bauparzellen	7
0.10.1-5 Schallschutz	7
0.11 Beleuchtung der Freiflächen	8
3.2 Baugrenze	8
6.1. Verkehrsfläche	8
6.4. Zufahrten	8
7.3. Flächen ohne Abwasserbeseitigung.....	8
8.1 Hochspannungsleitung	8
13.2. Baumreihe	9
13.3. großkroniger Laubbaum	9
13.5 privates Grün.....	9
19.4. Bestandshöhen	9
19.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung	9
20. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	10
21. Grundwasserabstand	10
22.-25. Schallschutz.....	10
E) Ersatz entfallender Grünflächen	11
F) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB	12
G) Quellen	13
H) Anlagen.....	14
I) Impressum.....	15

A) Vorbemerkungen / Ziel der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d. Donau hat den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Pechäcker“ in Saal an der Donau auf den Flurnummern 1045, 1046 und 1046/1 der Gemarkung Saal an der Donau gefasst.

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Containerdepots geschaffen werden. Zudem soll aber, um einer späteren anderweitigen Nutzung des Geländes nicht entgegen zu stehen, auch eine Bebauung wie bereits jetzt im Bebauungsplan vorgesehen, auch nach der Änderung möglich sein und überarbeitet werden.

Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgt nach § 13 a Baugesetzbuch „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren.

Der § 13 a BauGB kann auf dieses Verfahren angewendet werden, 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 vorliegende Begründung beschreibt die vorgenommenen Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan bzw. dessen erster Änderung.

B) Gesetzliche Grundlagen - Verordnungen

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

- BauVorIV** Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung - in der Fassung vom 10.11.2007 (GVBl. S. 792), zuletzt geändert durch § 5 der Verordnung vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- BayBO** Bayerische Bauordnung 2008 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- BayBodSchG** Bayerisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Bayerisches Bodenschutzgesetz) vom 23.02.1999 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2020 (GVBl. S. 640)
- BayDSchG** Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz - in der Fassung vom 25.06.1973 (BayRS IV S. 354), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 255 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98).
- BayNatSchG** Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz - in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 598).
- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- GaStellV** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung - in der Fassung vom 30.11.1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694).
- NWFreiV** Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - in der Fassung vom 01.01.2000 (GVBl. S. 30), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 367 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
- PlanZV** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- TRENGW** Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17.12.2008 (AllMBl 1/2009, S. 4).
- TrinkwV** Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.03.2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt geändert durch Art. 99 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Saal a.d. Donau eingesehen werden.

C) Geltungsbereich / Größe

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans umfasst die 1045, 1046 und 1046/1 der Gemarkung Saal an der Donau.

Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 2,5 ha.

Davon sind ca. 2.600 m² als Grünfläche festgesetzt, darüber hinaus gehend zusätzlich Flächen für die Versickerung entsprechend der jeweiligen Nutzung der Parzellen.

Es ist eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.

D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

0.6.3. Lagerplätze

Entgegen der Ursprungsplanung wird im Bereich der Parzellen GI 1 und GI 2 zukünftig auch die Nutzung als selbständiger Lagerplatz zulässig, um diesen Bereich entsprechend den Ansprüchen des naheliegenden Hafensbereichs nutzen zu können.

Zur Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen und zur Einbindung in das Landschaftsbild sind jedoch nur Höhen bis zu 13,50 m über dem Gelände lt. den vorliegenden Bestandsplänen für Lagergut und entsprechende Anlagen zulässig.

0.6.4 Versickerung

Für die Parzellen GI 1 und GI 2 sind keine Anlagen für die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen.

Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser ist durch Versickerung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben an der nördlichen Grundstücksgrenze vorzunehmen. Die Bemessung der Versickerungsfläche sowie die technische Ausbildung hat entsprechend der tatsächlichen Nutzung zu erfolgen und kann nicht auf Ebene der Bauleitplanung abschließend behandelt werden.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde durch das Büro ifb Eigenschenk mit Stand vom 06.10.2020 eine Untersuchung der Sickerleistung des anstehenden Bodens vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse liegen der Bauleitplanung bei.

Entsprechend diesen kann von einer ausreichenden Sickerfähigkeit des Untergrunds ausgegangen werden.

0.9.5.1. Privates Grün/Oberflächenbeläge

Die vielseitige Gestaltung wird auf Grund der Nutzung als Fläche für Industriebetriebe zukünftig als nicht ausschlaggebend betrachtet. Für die Parzellen GI 1 und GI 2 wird deshalb keine Variation in den Bodenbelägen mehr festgesetzt. Eine Asphaltierung – im Rahmen der zulässigen GRZ – ist deshalb auch zu 100 % zulässig, zumal auf Asphaltflächen die Geräusche von Fahrbewegungen geringer ausfallen als z.B. auf Pflasterflächen mit gefasten Kanten.

0.9.5.3. Privates Grün zur Gliederung der Bauparzellen

Das festgesetzte private Grün auf den Parzellen GI 1 und GI 2 entfällt zu Gunsten einer optimierten Nutzbarkeit der Parzellen und damit zur Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Im Bereich der zukünftig geplanten Zufahrten muss auch auf Parzelle GI 3 ursprünglich geplantes privates Grün entfallen.

Eine Eingrünung des Randes des Gewerbebetriebs in Richtung Süden ist zwar aus Gründen des Landschaftsbildes weiterhin sinnvoll, wird jedoch der Nutzung als Industriegebiet untergeordnet. Als Ausgleich für den Entfall der ursprünglich geplanten Grünflächen erfolgt die Anrechnung von Flächen aus dem gemeindlichen Ökokonto „Brunnwiese“.

0.9.5.3 Privates Grün		
Vorgesehene Grünfläche lt. Ursprungsbebauungsplan	Grünfläche lt. vorgesehener Änderung	Anrechnungsfläche Ökokonto „Brunnwiese“
2.550 m ²	-- m ²	2.550 m ²

0.10.1-5 Schallschutz

Für die Parzellen GI 1 und GI 2 erfolgt eine Kontingentierung, die die Vorgabe des Ursprungsbebauungsplans (0.10. „immissionsarme Betriebe“) konkretisiert.

Die festgesetzten Kontingente ermöglichen den Betrieb von Industrieanlagen sowie auch die Nutzung als Lagerplatz und gewährleisten die Einhaltung von Emissionsgrenzwerten an den schützenswerten Punkten der Umgebung.

Die entsprechenden maßgebliche Geräuscentwicklungen aus Bahntrasse und Straßenverkehr sind dabei berücksichtigt.

Die Einhaltung der Kontingentierung ist auf Forderung der Genehmigungsbehörde ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mittels eines schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen.

Die Errichtung lt. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäuden ist zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen ausgeschlossen.

0.11 Beleuchtung der Freiflächen

Aus Gründen des Artenschutzes ist zur Beleuchtung der Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs ausschließlich insektenfreundliches Licht zu verwenden.

3.2 Baugrenze

Für die Parzellen GI 1 und GI 2 wird zur Optimierung der Nutzbarkeit der Parzellen das Baufenster vergrößert. Damit wird der Flächenverbrauch reduziert. Generell ist festgesetzt, dass die Befestigung von Flächen, z.B. als Lagerflächen, für Parkplätze oder auch Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen ausdrücklich zulässig ist.

6.1. Verkehrsfläche

Der im Bereich der Parzellen GI 1 und GI 2 entsprechend Ursprungsplan vorgesehene Wendehammer entfällt zukünftig.

Dieser wurde auch bisher nicht umgesetzt, weshalb ihm auch weiterhin keine Funktion zugemessen wird. Im Sinne des Flächensparens entfällt deshalb zukünftig die Darstellung.

6.4. Zufahrten

Im Ursprungsbebauungsplan sind keine Zufahrten für die Parzellen GI 1 und GI 2 vorgesehen, das Gebiet ist vollständig von Grünflächen umgeben.

Zur Erschließung der Parzellen werden deshalb zukünftig zwei Zufahrten über die Parzelle GI 3 vorgesehen. In diesen Bereich muss das entsprechend der Ursprungsplanung vorgesehene private Trenngrün entfallen.

7.3. Flächen ohne Abwasserbeseitigung

Für die Parzellen GI 1 und GI 2 sind entsprechend Ursprungsplan keine Anlagen für die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Dies bleibt auch im Rahmen der nun erfolgenden Änderung beibehalten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine geordnete Versickerung zu beseitigen (s. 0.6.4 Versickerung). Sollte im Rahmen der vorgesehenen Nutzung Schmutzwasser anfallen, so muss der notwendige Anschluss an das öffentliche Kanalnetz durch den Bauwerber selbst vorgenommen werden. Die Anlagen sind entsprechend zu dimensionieren.

8.1 Hochspannungsleitung

Entsprechend der Vorgaben der Leitungsträger sind im Bereich der Schutzzonen die konkreten Beschränkungen zu beachten und umzusetzen.

13.2. Baumreihe

Die bislang im Süden der Parzellen GI 1 und GI 2 vorgesehenen Baumreihe entfällt zur Optimierung der Nutzbarkeit der Flächen und damit zur Verringerung des Flächenverbrauchs. Der Entfall der Baumreihe wird durch Anrechnung von Flächen aus dem Ökokonto „Brunnwiese“ der Gemeinde Saal a.d. Donau ausgeglichen.

13.2 Baumreihe		
Vorgesehene Grünfläche lt. Ursprungsbebauungsplan	Grünfläche lt. vorgesehener Änderung	Anrechnungsfläche Ökokonto „Brunnwiese“
800 m ²	-- m ²	800 m ²

13.3. großkroniger Laubbaum

Die bislang im Süden der Parzellen GI 1 und GI 2 vorgesehenen Laubbäume entfallen zur Optimierung der Nutzbarkeit der Flächen und damit zur Verringerung des Flächenverbrauchs. Der Entfall der Einzelbäume wird durch Anrechnung von Flächen aus dem Ökokonto „Brunnwiese“ der Gemeinde Saal a.d. Donau ausgeglichen.

13.3 großkroniger Laubbaum		
Vorgesehene Grünfläche lt. Ursprungsbebauungsplan	Grünfläche lt. vorgesehener Änderung	Anrechnungsfläche Ökokonto „Brunnwiese“
13 Stk. x 50 m ² =650 m ²	-- m ²	650 m ²

13.5 privates Grün

Zur Sicherstellung der Erzielung der gewünschten Wirkung der privaten Grünflächen sind diese zeitnah mit dem Nutzungsbeginn auf den Flächen umzusetzen.

Um den Regionsbezug zu wahren, darf nur Pflanzmaterial mit definierter Herkunft hierfür verwendet werden.

19.4. Bestandshöhen

Zur Festsetzung von Bestandshöhen wurde in den Bebauungsplan die Höhenschichtlinien entsprechend den Unterlagen des Bayerischen Vermessungsamtes mit Stand 2020 aufgenommen. Diese Höhen sind als verbindlich für die möglichen Nutzungshöhen heranzuziehen.

19.5. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung

Alle ergänzten, geänderten und entfallenen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Geltungsbereich der Änderung.

Für den restlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans gelten auch die ursprünglichen Festsetzungen unverändert weiter.

20. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Planungsgebiet befindet sich teilweise innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten und kann von Extremhochwasser betroffen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die entsprechenden Gebietsabgrenzungen nachrichtlich zu übernehmen.

21. Grundwasserabstand

Aufgrund der Nähe zur Donau ist zumindest zeitweise von hohem Grundwasserstand auszugehen. Bauliche Anlagen sind deshalb entsprechend zu sichern. Die Versickerungsanlagen sind unter Beachtung dieses Umstands zu dimensionieren.

22.-25. Schallschutz

Der Geltungsbereich der Änderung kann bereits durch Gewerbelärm beeinträchtigt sein. Diese Vorbeeinträchtigung wurde bei der Ermittlung der Planwerte berücksichtigt.

Zur Verringerung der möglichen Schallentwicklung werden Hinweise gegeben, die bei der Planung und Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich beachtet werden sollten.

Die geltenden Regelwerke, die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegen, können bei der Gemeinde Saal a.d. Donau eingesehen werden.

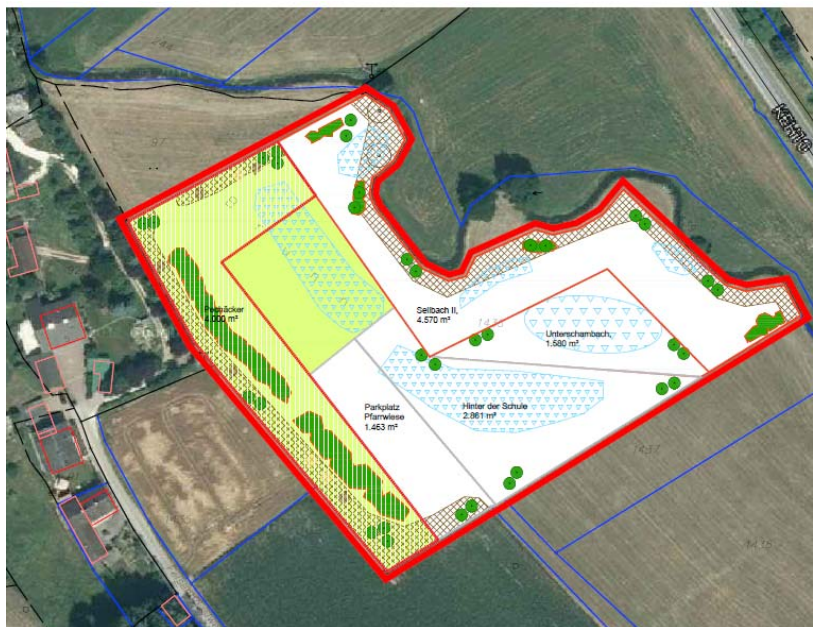
E) Ersatz entfallender Grünflächen

Die Deckblattänderung 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.

Kompensationsbedarf			
Festsetzung	im	Vorgesehene Grünfläche lt.	Anrechnungsfläche
Ursprungsbebauungsplan		Ursprungsbebauungsplan	Ökokonto „Brunnwiese“
0.9.5.3 Privates Grün		2.550 m ²	2.550 m ²
13.2 Baumreihe		800 m ²	800 m ²
13.3 großkroniger Laubbaum		650 m ²	650 m ²
Gesamt:			4.000 m ²



Planung

Legende Maßnahmen

- Ausmagerung Grünland
- Saumbereich
- Muldenbereiche
- Wildgehölzhecke
- Laubbaum, Hochstamm
- Totholzstapel
- Lesesteinhaufen



M 1:1000



F) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB

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.

G) Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web)
Stand 03.12.2019

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG
UND ENERGIE
Rauminformationssystem Bayern (risby online)
Stand 04.12.2019

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT
Umweltatlas Bayern
Stand 04.12.2019

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT
BayernAtlas
Stand: 04.12.2019

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
Bayerischer Denkmal-Atlas
Stand: 04.12.2019

H) Anlagen

Die aufgeführten Unterlagen sind Teil der Unterlagen der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Ifb Eigenschenk	Sickerversuch im Schurf Deggendorf, 08.10.2020	11 Seiten
--------------------	---	-----------

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler	Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Pechäcker“ in der Gemeinde Saal an der Donau Cham, 19.04.2021	42 Seiten
---	--	-----------

I) Impressum

Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

