Öffentliche Bekanntmachung
Aufstellung des Bebauungsplanes „Heide IV“
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (erneute öffentliche Auslegung) gemäß
§ 4a Abs. 3, § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d.Donau hat am 22.11.2016 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Heide IV aufzustellen. Der Planbereich umfasst die Flurnummern 783, 784, 787, 788, 794, 839, 845, 846, 847, 847/1 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 843, jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau und wird begrenzt:

Im Norden:
Die südliche Grenze der nördlichen Teilfläche aus Flurstück 843, die südliche Grenze der Flurstücke 848, 848/1, 848/2, 848/3, 848/4, jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau
Im Süden:
Die nördliche Grenze der Flurstücke 794/11, 789, jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau
Im Westen:
Die östliche Grenze der Flurstücke 794/10, 794/9, 795, 839/2, die westliche Grenze der nördlichen Teilfläche aus Flurstück 843, jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau
Im Osten:
Durch den Weg „In der Heide“, Flurstück 853, Gemarkung Saal a.d.Donau

Allgemeines:
Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.
Es ist beabsichtigt, das Gebiet im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festzusetzen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Büro NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB beauftragt.

Grund der Planänderung
Auf Grund der Parzellengröße ist die grenzständige Anordnung der Garagen bei den meisten Grundstücken zu priorisieren. Auf Grund der Topographie und der vorgesehenen Höhenlage der Erschließungsstraße kann für diese Fälle die vorgeschriebene maximale Wandhöhe für Grenzbebauung nicht eingehalten werden. Deshalb werden für die Errichtung der Garagen und Carports Baulinien vorgegeben, auf deren Länge die Wandhöhe entsprechend der Festsetzung auch grö-

ßer ausgebildet werden kann. Auf Grund dieser präzisen Festsetzung sind mögliche Auswirkungen auf die Nachbarparzelle vorhersehbar und führen deshalb nicht zur unmäßigen Beeinträchtigung.
Die Grundstückszufahrten werden festgesetzt, um die Lage der Garagen und Carports sinnvoll definieren zu können. Die Grundstückszufahrten werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.
Je Hauptgebäude sollen maximal 2 Wohneinheiten ermöglicht werden, um teilweise auch Mietwohnungen zur Verfügung stellen zu können und Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen; im Ursprungsbebauungsplan waren nur Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit zulässig.
Aufschüttungen und Abgrabungen sind nun bis zu maximal 1,40 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig; im Ursprungsbebauungsplan waren Aufschüttungen bis maximal 1,00 m zulässig.
Nebengebäude mit Ausnahme von Garagen und Carports dürfen nun auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden. Im Ursprungsbebauungsplan waren Nebengebäude nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
Die Festsetzung 6.6 zu den Sichtdreiecken und 4.10 zum Grün- und Pflanzstreifen zwischen den Einfahrten und in 9.1 zu Einfriedungen bei Vorgärten sollen entfernt werden.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 28.04.2020 gebilligt und wird mit der mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Zeit vom

12.05.2020 bis zum 15.06.2020
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 07:30 Uhr - 12:00 Uhr
Montag und Dienstag von 13:00 Uhr - 16:30 Uhr
Donnerstag von 13:00 Uhr - 18:00 Uhr

öffentlich aus.

Gesonderte Termine außerhalb der oben genannten Zeiten können telefonisch vereinbart werden (Tel. 09441/681-28, Frau Arnold).
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im Internet unter der Internet-Adresse www.saal-donau.de eingestellt.

Während der Auslegungsfrist kann jedermann sich über die allgemeinen Planungsziele und Planungszwecke informieren und hierbei Anregungen oder Einwände gegen die Planung schriftlich oder zur Niederschrift vorbringen. Es können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden (§ 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Änderungen und Ergänzungen wurden in dem Bebauungsplanentwurf entsprechend gekennzeichnet.
Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Es sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

Schutzgut	**Art der Informationen**	**Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung**
Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung	Erschließung nur über eine Zufahrt	Nr. 1
Tiere und Pflanzen	----	
Fläche, Boden, Wasser	----	
Klima, Lufthygiene	----	
Umweltbelange, Abfälle und Abwässer	----	
Landschaft und Erholung	----	

Schutzgut	Art der Informationen	Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behördenbeteiligung
Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung	----	
Tiere und Pflanzen	----	
Fläche Boden Wasser	Prüfung bei Aufstellung von Bauleitplänen, ob Nutzung von leerstehenden oder von vom Leerstand bedrohten Gebäuden am Ortskern möglich	Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern
Kultur- und sonstige Sachgüter	--	
Umweltbelange, Abfälle und Abwässer	Niederschlagswasserbeseitigung; Einleiten von unverschmutztem Niederschlagswasser in Mischwasserkanal nicht zeitgemäß Vermeidungsmaßnahme: Durchlässigkeit des Gebiets für kleine Säugetiere sollten verbessert werden; Pflegekonzept ist zu überarbeiten	Wasserwirtschaftsamt vom 30.06.2017 LRA Kelheim, Belange des Naturschutzes 29.06.2017

Schutzgut	Art der Information	Gutachten/Untersuchung/Konzept
Mensch, seine Gesundheit, Bevölkerung	Stellungnahme Verkehrsbelastung (Abschätzung Lärm)	GEO.VER.S.UM; Email vom 22.05.2017
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Grund- und Oberflächenwasser	Grünordnungsplan/Umweltbericht	NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB
Klima, Lufthygiene	Stellungnahme Verkehrsbelastung	GEO.VER.S.UM; Email vom 22.05.2017
Fläche, Boden, Kultur, Sachgüter	----	

Aufgrund der derzeitigen besonderen Situation während des Katastrophenfalls möchten wir auf Folgendes hinweisen:
Infolge des Katastrophenfalls kommt es zu Einschränkungen der öffentlichen Sprechzeiten sowie zeitweise zur Schließung des Rathauses für die Öffentlichkeit. 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.

Datenschutz:
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i.V.m. § 3 BauGB und dem 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 04.05.2020
Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau
- Gemeinde Saal a.d.Donau -

Christian Nerb
Erster Bürgermeister

An die Amtstafel:
a) angeheftet: 04.05.2020
b) abgenommen: 16.06.2020