

## Bekanntmachung

### über die Absicht zum Erlass einer Einbeziehungssatzung „Oberschambach am Kastanienweg II“ im Bereich der Flurnummer 41/3, Gemarkung Oberschambach, Gemeinde Saal a.d.Donau nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d.Donau hat am 27.07.2021 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung auf der Flurnummer 41/3, Gemarkung Oberschambach nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch beschlossen. Eine Einbeziehungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Der Geltungsbereich des von der Aufstellung der Einbeziehungssatzung betroffenen Gebietes kann dem nachstehenden Kartenausschnitt entnommen werden (unmaßstäblich):



Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den in der Satzung enthaltenen Festsetzungen und im Weiteren nach §34 Baugesetzbuch.

#### Ziel und Zweck der Planung:

Der Geltungsbereich wurde durch das Landratsamt Kelheim als Außenbereich im Innenbereich eingestuft. Eine Bebauung ist deshalb ohne Bauleitplanung nur in Ausnahmefällen möglich. Ziel der Einbeziehungssatzung ist die Schaffung von weiterem Baurecht für den örtlichen Bedarf auf den innenliegenden Grundstücken im Sinne einer nachhaltigen, dörflichen Entwicklung des Ortsteils. Die Satzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung zwischen der bestehenden Bebauung sicherstellen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) dargestellt. Somit orientiert sich die Satzung an der Darstellung im Flächennutzungsplan und schreibt die geordnete städtebauliche Entwicklung fort. Die bauliche Verdichtung in diesem Bereich führt zu einer Stärkung des Ortsteils Oberschambach. Zudem ist die Verdichtung des Innenbereichs statt einer weiteren Entwicklung im unbebauten Außenbereich zu bevorzugen. Die Bebauung der betreffenden Grundstücke ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung. Es handelt sich im Falle des vorliegenden Geltungsbereichs um einen klassischen Lückenschluss zwischen der bereits vorhandenen Bebauung im Westen und Osten sowie der vorgesehenen Bebauung im Norden. Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 34 Abs. 6 Baugesetzbuch ist für den Erlass einer solchen Satzung das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden. Es ist keine Umweltprüfung erforderlich. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Die Forderung des § 1a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch, der verpflichtet, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird berücksichtigt. Hierzu ist der Versiegelungsgrad auf ein unbedingt notwendiges Mindestmaß zu beschränken. Die Satzung trifft für den Geltungsbereich im Wesentlichen Festsetzungen, die eine ausreichende Anbindung an die vorhandene Bebauung (überbaubare Grundstücksflächen) sicherstellt. Darüber hinaus werden Festsetzungen getroffen, die der Vermeidung und dem Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft dienen.



Zur Planung:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich beträgt ca. 5.100 m<sup>2</sup>. Er erstreckt sich auf die Flurnummer 41/3 Gemarkung Oberschambach. Die Fläche des Geltungsbereichs wird zukünftig in 3 Teilbereiche aufgeteilt, die jeweils ein eigenes Baufenster aufweisen. Für Parzelle 1 wird auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung kein Ausgleichsbedarf festgesetzt, zumal der bereits vorhandene Baumbestand durch die Festsetzung dauerhaft geschützt ist. Für Parzelle 2 und 3 erfolgt die Ermittlung des Eingriffs sowie des notwendigen Ausgleichs entsprechend Leitfa- den „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung, 2003). Die Ausgleichsmaßnahmen für die Parzellen 2 und 3 werden direkt im Geltungsbereich der Satzung, auf Teilflächen der Flurnummer 41/3, Gemarkung Oberschambach, durchgeführt.

Die auszulegenden Unterlagen (Entwurf der Einbeziehungssatzung und die Begründung in der Fassung vom 01.02.2022 und die DIN-Normen) liegen in der Zeit vom

**11.02.2022 bis 18.03.2022**

**im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau - Nebengebäude –**

**zugehörig zu Rathausstr. 4, 93342 Saal a.d.Donau:  
von Montag bis Freitag vormittags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr**

zur Einsicht öffentlich aus.

**Gesonderte Termine außerhalb der oben genannten Zeiten** können telefonisch vereinbart werden (Tel. 09441/681-28, Frau Arnold).

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 die Einbeziehungssatzung unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Satzung nicht von Bedeutung ist.

Die Unterlagen können auch im Internet unter [www.saal-donau.de](http://www.saal-donau.de) (Rubrik **Gemeinde – Bauen und Wohnen – Flächennutzungsplan/Bebauungspläne**) eingesehen werden. Darüber hinaus ist der Zugang über das Zentrale Landesportal unter dem Link <http://www.bauleitplanung.bayern.de/> möglich.

**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 separaten 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 Baugesetzbuch 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.

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch).

Saal a.d.Donau, den 03.02.2022  
Verwaltungsgemeinschaft Saal a. d. Donau  
- Gemeinde Saal a.d.Donau -

Christian Nero  
Erster Bürgermeister



An alle Amtstafeln:

- a) angeheftet: 03.02.2022
- b) abgenommen: 21.03.2022