

## Öffentliche Bekanntmachung

### **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Alter Kindergarten“ (§ 12 Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Baugesetzbuch)**

Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d.Donau hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alter Kindergarten“ (§ 12 Baugesetzbuch)** aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Süden: durch die Kreisstraße „Hauptstraße“ FINr. 25/6 (und den Gehweg FINr. 25/26), die FINr. 948 (Hauptstr. 43) und die FINr. 951 (Hauptstr. 47), jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau;
- Im Norden: durch die FINr. 941/1 (Bahnhofstr. 12c) und die FINr. 937/3 (Bahnhofstr. 12 b), jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau;
- Im Westen: durch die Flurnummer 948 (Hauptstr. 43) und die Flurnummer 8 (Hauptstr. 39, 39a und 41), jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau;
- Im Osten: durch die FINr. 952/3 und die FINr. 951 (Hauptstr. 47), jeweils Gemarkung Saal a.d.Donau.

Der Geltungsbereich ist im nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich (grün schraffiert, unmaßstäblich)

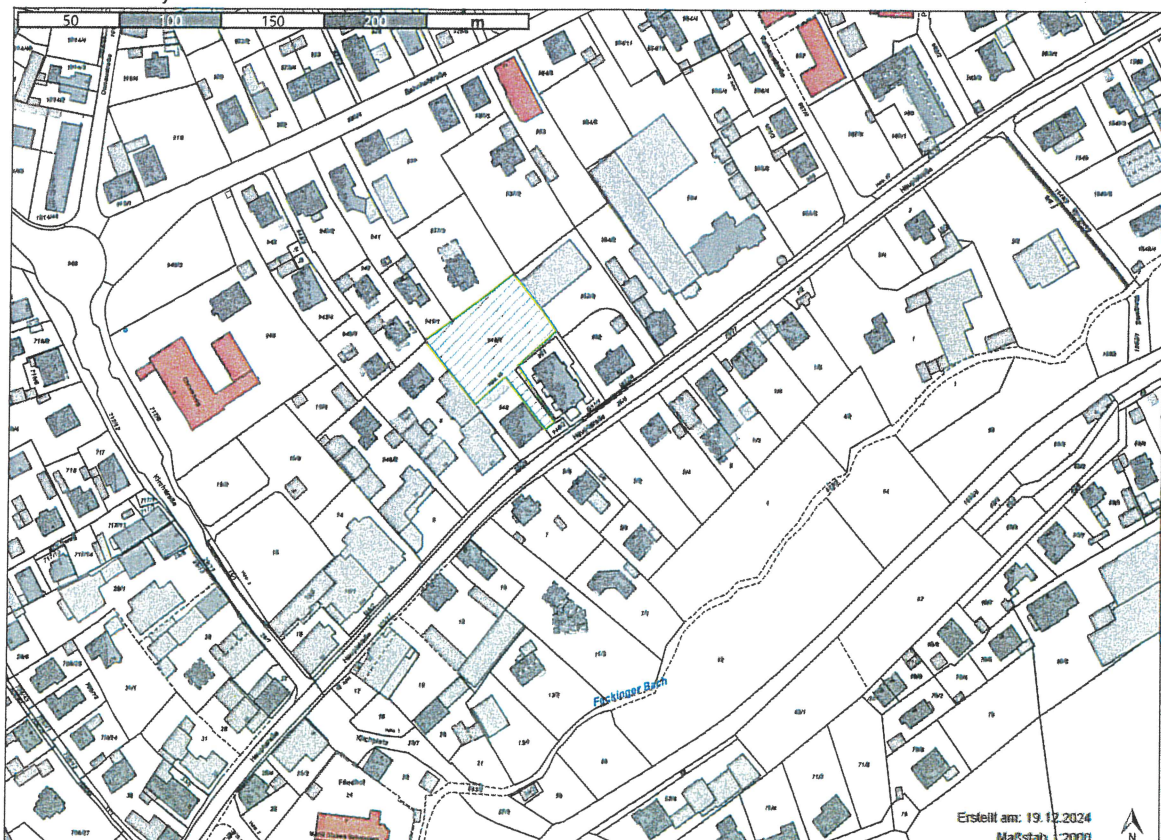


Abbildung: Ausschnitt ALKIS Flurkarte RIWA GmbH

### Ziele des Bauleitplans

Mit der Planung soll künftig eine Bebauung ermöglicht werden, die der Deckung der Nachfrage an Wohnungen mit sozialer Bindung Rechnung trägt. Durch die EOF-geförderten Wohnungen soll günstiger Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen geschaffen werden. Darüber hinaus ist eine betreute Wohngruppe in Form von Appartementwohnungen

- für erwachsene Menschen mit psychischen Erkrankungen
- oder Menschen mit Wohnungsnot geplant.

Darüber hinaus können entsprechende Beratungsstellen in das Gebäude integriert werden. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Flächen nach Aufgabe der aktuellen Nutzung unter Berücksichtigung des Aspekts der Nachverdichtung.

### **Zum Verfahren:**

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 2.110 m<sup>2</sup>. Er wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß **§ 13a Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung** aufgestellt. Die Voraussetzungen der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung liegen in diesem Fall vor. Die Grundfläche des neu zu schaffenden Baurechts beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und bleibt damit unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch. Die weiteren maßgeblichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des § 13a Baugesetzbuch werden dadurch erfüllt, - dass durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, womit die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden wäre - weil keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter zu erwarten ist und - weil bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das beschleunigte Verfahren kann angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 Baugesetzbuch entsprechend.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch) und der frühzeitigen Fachstellen – und Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) wird deshalb abgesehen. Im vereinfachten Verfahren kann die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, der Umweltbericht nach § 2a, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch entfallen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der Planung ist das Büro Neidl + Neidl Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB, Sulzbach-Rosenberg, beauftragt.

Der vom Gemeinderat in der Sitzung am 04.02.2025 gebilligte vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan nebst Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die schalltechnische Untersuchung liegen nun im Rahmen der Offenlegung in der Zeit

### **vom 07.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025**

auf der Homepage der Gemeinde Saal a.d.Donau unter <https://www.saal-donau.de/gemeinde/bauen-wohnen/flaechennutzungsplan-bebauungsplaene/> (Homepage Gemeinde Saal: [www.saal-donau.de](http://www.saal-donau.de)- Rubrik Gemeinde – Bauen & Wohnen – Flächennutzungsplan/Bebauungspläne) sowie über das Zentrale Landesportal unter folgendem Link: <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> (Eingabe bei Gemeinename: Saal a.d.Donau) öffentlich aus und kann eingesehen werden.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Beteiligungsunterlagen in Papierform im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d.Donau

- Bahnhofsgebäude –

Bahnhofstr. 39, 1. Stock, 93342 Saal a.d.Donau

(Achtung: Zugang nicht barrierefrei!)

und im Rathaus, Rathausstr. 4, 93342 Saal a.d.Donau, Zimmer 3 (Standesamt)

(Zugang barrierefrei!)

während der allgemeinen Öffnungszeiten

Montag – Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Montag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr

Donnerstag 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr

zur Verfügung gestellt und können eingesehen werden.

### Achtung:

Der Auslegungsraum im Bahnhofsgebäude ist nicht barrierefrei erreichbar. Daher werden die Unterlagen **zusätzlich** im Rathausgebäude zur Einsicht ausgelegt. Eine vorherige Terminabsprache wäre wünschenswert. **Gesonderte Termine außerhalb der oben genannten Zeiten** können telefonisch vereinbart werden (Tel. 09441/681-28, Frau Arnold). Auf Wunsch wird die Planung erläutert.

Während der Veröffentlichungsfrist kann jedermann sich über die Planung informieren und hierbei Anregungen zur oder Einwände gegen die Planung vorbringen. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (sabine.arnold@saal-donau.de), können aber bei Bedarf auch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Die abgegebenen Stellungnahmen sind in die abschließende Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander einzubeziehen. Nicht fristgerechte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Parallel zur formalen Öffentlichkeitsbeteiligung wird die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

### Hinweis:

Die einschlägigen DIN-Vorschriften/Regelwerke/Richtlinien können ausschließlich im Rathaus 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, den 05.02.2025

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

  
Christian Nerb  
Erster Bürgermeister



### Amtstafel:

- angeheftet: 07.02.2025
- abgenommen: 17.03.2025

Veröffentlichung im Internet: 07.02.2025