

## Öffentliche Bekanntmachung

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

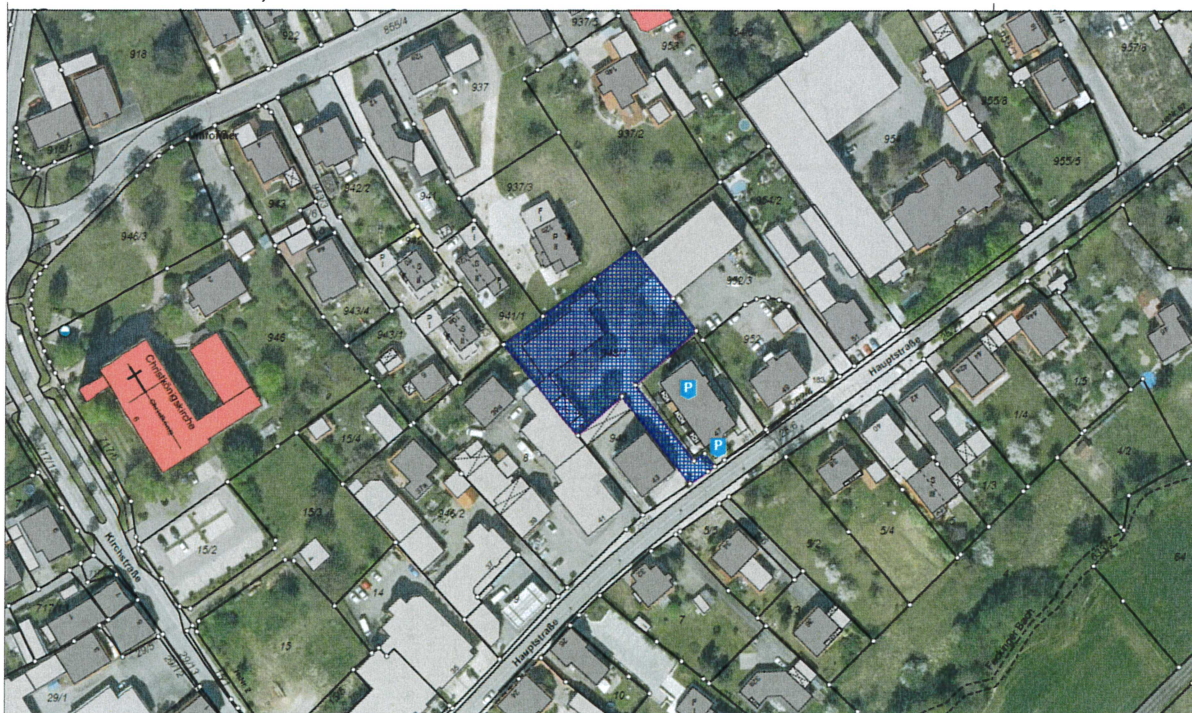
Der Gemeinderat der Gemeinde Saal a.d.Donau hat in seiner Sitzung am 07.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch beschlossen, den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Alter Kindergarten“ (§ 12 Baugesetzbuch)** aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurnummer 948/1, Gemarkung Saal a.d.Donau, Hauptstr. 45, der wie folgt umgrenzt ist:

- 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

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 2.160 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem folgendem Kartenausschnitt (blau markierte Fläche, unmaßstäblich):



### **Ziel und Zweck der Planung**

Derzeit ist die Fläche mit dem alten Kindergarten der Gemeinde bebaut, dieser soll abgerissen und künftig entsprechend den Plänen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bebaut werden. Mit der Planung soll künftig eine Bebauung ermöglicht werden, die der Deckung der Nachfrage an Wohnungen mit sozialer Bindung Rechnung tragen soll. Durch die EOF-geförderten Wohnungen soll günstiger Wohnraum für Haushalte mit geringen und mittleren Ein-

kommen geschaffen werden. Darüber hinaus ist eine Wohngruppe in Form von Appartementwohnen für erwachsene Menschen mit psychischer Erkrankung geplant, die, betreut von der Caritas, im Rahmen des Projekts „Wohnen Plus“ im Gebäude integriert werden soll. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt. Die Voraussetzungen der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung liegen in diesem Falle vor. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch, da eine Nachverdichtung geplant ist. 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,

- da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben zugelassen werden, wodurch 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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 könnte abgesehen werden, diese wird jedoch freiwillig durchgeführt. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 Baugesetzbuch abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch erfolgt, sobald die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung bekannt sind. Die Gemeinde Saal a.d. Donau wird hierbei Ziele und Zweck der Planung öffentlich darlegen. Dies erfolgt in Form einer Planaufgabe, wobei Gelegenheit zur Erörterung der Planung und Äußerung besteht. Der Zeitraum der Planaufgabe wird mit gesonderter Bekanntmachung veröffentlicht.

Saal, den 10.03.2023  
Verwaltungsgemeinschaft Saal a.d. Donau  
-Gemeinde Saal a.d. Donau-

  
Christian Nerb  
Erster Bürgermeister

An die Amtstafel:

- a) angeheftet: 10.03.2023
- b) abgenommen: 11.04.2023