



Bekanntmachung

über die

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

für den Vorentwurf zum

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 9 „Dorfweg“ im Ortsteil Rieden der Gemeinde Rieden

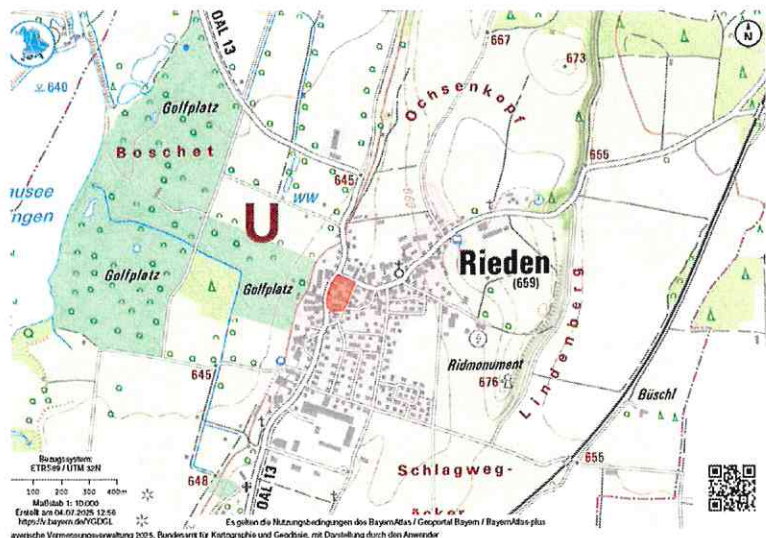
Der Gemeinderat Rieden hat mit Sitzung vom 21.11.2022 die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes beschlossen. In der Sitzung vom 09.02.2026 wurde der Vorentwurfsstand mit Begründung gebilligt.

Geltungsbereich

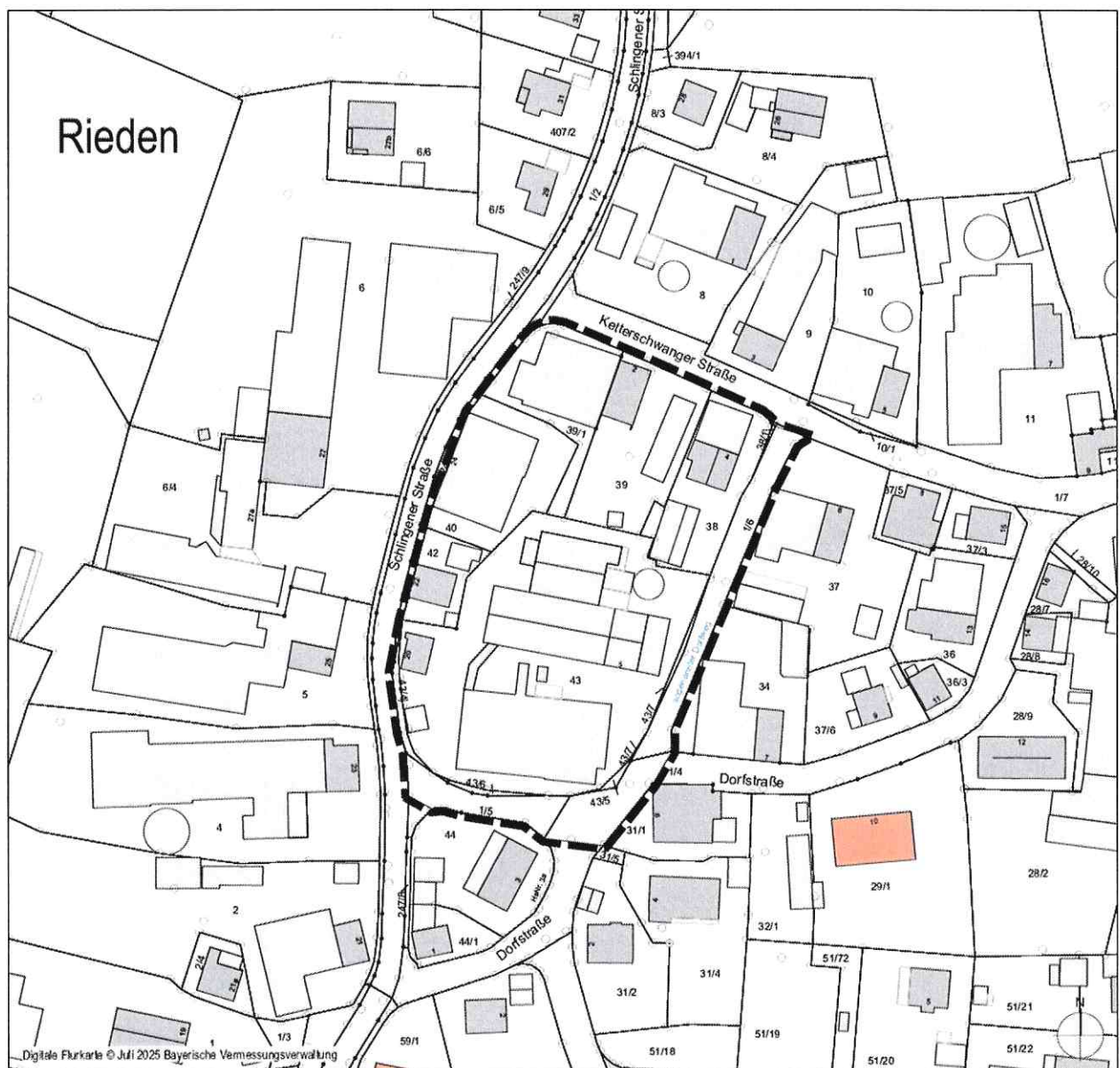
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 38, 39, 39/1, 40, 42 und 43 der Gemarkung Rieden, Gemeinde Rieden und weist eine Flächengröße von ca. 9.991 m² auf.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 1/7 (Kettenschwanger Straße)
- im Westen durch die Fl.-Nrn. 247/7, 43/3 und 1/2 (Schlingener Straße / OAL13) (ohne Namen)
- im Süden durch die Fl.-Nrn. 43/6 und 1/5 (Verbindungsstraße zwischen Schlingener Straße und Dorfstraße), 43/5 und 1/4 (Dorfstraße)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 43/7, 38/1 und 1/6 (Verbindungsstraße zwischen Dorfstraße und Kettenschwanger Straße) (sogenannter Dorfweg)



Übersichtslageplan (maßstabslos)



Lageplan maßstabslos

Erfordernis sowie Ziele und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Dorfweg“ soll die weitere bauliche Innenentwicklung des Ortsteiles Rieden einschließlich der Belange der Ortsbildpflege geregelt werden, um eine geordnete und ortsbildverträgliche Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Das Ziel hierbei ist, das bereits vorhandene Flächenpotenzial in der bebauten Dorflage zu nutzen und Althofstellen zu sanieren. Durch die Innenentwicklung und Nachverdichtung können Leerstände im Ortskern verhindert werden und es soll die Ausweisung von zusätzlichen Baugebieten am Ortsrand vermieden bzw. verringert werden.

Die Gemeinde Rieden möchte mit diesem Bebauungsplan den Grundsätzen und Zielen „Flächensparen“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ der Landes- und Regionalplanung in Bayern nachkommen, eine innerörtliche Nachverdichtung zulassen und die planungsrechtliche Grundlage zur zeitgemäßen wohnbaulichen Nutzung innerörtlicher Bauflächen schaffen.

Nach dem Rückbau einiger Bestandsgebäude sollen sowohl Einfamilienhäuser als auch Doppel-, Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit Wohnungen, Tiefgarage und unterirdischen Stellplätzen entstehen.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Umweltprüfung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein baurechtlicher bzw. naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgt deshalb nicht.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Veröffentlichung im Internet

Mit Sitzung vom 09.02.2026 hat der Gemeinderat den Vorentwurfsstand des Bebauungsplanes Nr. 9 „Dorfweg“ im Ortsteil Rieden gebilligt und bestimmt, dass das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet werden soll.

Die **Vorentwurfs-Unterlagen** der Planung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind in der Zeit

von Mittwoch, den 18.02.2026 bis einschließlich Mittwoch, den 18.03.2026

unter folgender Adresse

https://www.rieden-zellerberg.de/neuigkeiten?filter=amtliche_bekanntmachung

veröffentlicht.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist ebenfalls unter vorstehender Adresse veröffentlicht.

Stellungnahmen können während der genannten Veröffentlichungsfrist abgegeben werden. Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden, z. B. schriftlich oder zur Niederschrift.

Per E-Mail an info@rieden-zellerberg.bayern.de

Schriftlich an Gemeinde Rieden, Saalfeldstraße 4a, 87668 Rieden-Zellerberg

Als weitere Zugangsmöglichkeit werden die Unterlagen

- im Sitz der Gemeindeverwaltung, Saalfeldstraße 4a, 87668 Rieden-Zellerberg zu den folgenden Zeiten
 - o Montag 08:00 bis 12:00 Uhr
 - o Mittwoch 08:00 bis 12:00 Uhr
 - o oder nach vorheriger Vereinbarung

und

- in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft, Bahnhofstraße 7, 87666 Pforzen während der allgemeinen Dienststunden zu den folgenden Zeiten zur Einsichtnahme vorgehalten :
 - o Montag bis Freitag 8:00-12:00 Uhr
 - o Donnerstag 14:00-18:00 Uhr
 - o oder nach vorheriger Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Bauleitplanungen unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Flächennutzungsplanes oder des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Gleichzeitig zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurfsstand der Planung mit Begründung zu äußern.

Dieser Verfahrensschritt wird vom Planungsbüro DAURER + HASSE in Zusammenarbeit mit der Verwaltung durchgeführt.

Die Billigungs- und Verfahrensbeschlüsse zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 9 „Dorfweg“ im Ortsteil Rieden werden hiermit ortsüblich bekannt gemacht.

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme 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.

Dieser Verfahrensschritt wird vom Planungsbüro DAURER + HASSE in Zusammenarbeit mit der Verwaltung durchgeführt.

An die Amtstafel der
Verwaltungsgemeinschaft Pforzen und der
Mitgliedsgemeinde Rieden

angeheftet am: 17.2.26

abgenommen am:

Gemeinde Rieden, 16.2.26

Ingeborg Weiß
1. Bürgermeisterin

