



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortseingang - Schongauer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Altenstadt

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches

Der Gemeinderat Altenstadt hat in seiner Sitzung am 06.11.2018 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortseingang - Schongauer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Altenstadt beschlossen. Weiterhin wurde für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens die Anwendung des § 13 a BauGB bzw. die Durchführung im sog. „beschleunigten Verfahren“ beschlossen.

Lage des Planungsgebietes

Die beiden Plangebiets-Teilbereiche liegen direkt südlich entlang der Schongauer Straße, im östlichen Anschluss an den Ortskernbereich. Dort befinden sich die Flächen unmittelbar an bzw. zwischen dem platzartig aufgeweiteten Flächenumgriff im Bereich des Maibaumstandortes im Westen und den ausgedehnten Freiflächen im Bereich der Sonnenstraße im Osten (bzw. dem daran anschließenden Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand).

Die Vorhabenbereiche grenzen vollständig an bebaute Bereiche bzw. die bestehende Siedlungsstruktur im Innerortsbereich. Der räumliche Umgriff ist folglich in starkem Maße bereits durch anthropogene Nutzungen geprägt.

Größe des Planungsgebietes

Der ca. 4.610 m² umfassende räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung untergliedert sich in eine ca. 2.160 m² große östliche sowie eine ca. 2.450 m² große westliche Teilbereichsfläche.

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich die Grundstücke mit den Flur-Nummern 5/3 (TF = Teilfläche), 49/4, 86, 86/1, 88, 97, 103, 105, 105/1, 149/5 (TF), 149/7 (TF), 149/13, 591, 591/1, 591/2 (TF) und 591/3 (TF), jeweils der Gemarkung Altenstadt. Im Hinblick auf Anlass und Zielsetzung der Planung sowie auch auf den städtebaulichen Charakter des Siedlungsbestandes im räumlich-funktionalen Umgriff des Plangebietes erfolgt die Festsetzung eines Gesamt-Mischgebietes „MI-1“ gem. § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterteilt in 2 Teilbereichsflächen bzw. „Teilbereich-A“ und „Teilbereich-B“. Infolge der erforderlichen Festsetzung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie auch bzgl. der Baugestaltung wird die Baugebietsteiffläche „Teilbereich-A“ dabei weiterhin in die Teilflächen „Teilbereich-A1“ (mit Lage in der Geltungsbereichs-Teilfläche Ost) und „Teilbereich-A2“ (Geltungsbereichs-Teilfläche West) untergliedert.

Für die Abgrenzung bzw. räumliche Aufteilung des Geltungsbereiches gilt die der öffentlichen Bekanntmachung zugrunde liegende zeichnerische Festsetzung, die als beigefügter Lageplan Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Zielsetzungen der Planung

Als wesentliche Ziele der Planung sind zum einen die Sicherung und Entwicklung bzw. die Stärkung der zentralen, im Ortskernbereich gelegenen Infrastruktur und damit insgesamt der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde zu nennen. Durch die Bebauungsplanänderung werden hierfür die aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Rahmenbedingungen für eine möglichst langfristige bzw. weitreichende Standortoptimierung und -sicherung der Unternehmen geschaffen (ortsansässiges Steuerbüro und Bankfiliale).

Zum anderen erfolgt - unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Mischnutzung im Gesamtgebietsumgriff - die Schaffung / Bereitstellung von ortskernnahen Wohnraumflächen (Westhälfte des östlichen Teilbereichs), insbesondere auch mit Blick auf die strukturelle Belegung der Ortsmitte. Aufgrund von zentraler Lage und Bestandssituation sowie auch der Charakteristik der Bestandsbebauung entlang der Schongauer Straße ist hierfür eine vergleichsweise intensive bauliche Nutzung bzw. eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung vorgesehen (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus). Dabei soll grundsätzlich Wohnraum für die Wohnbedürfnisse der gesamten Bevölkerung und insbesondere auch aller Altersschichten / Generationen geschaffen werden. Im Ergebnis sollen sowohl die Bedürfnisse von jungen Familien und darunter v.a. auch Familien mit mehreren Kindern als auch die Wohnbedürfnisse von jungen, alten und behinderten Menschen bestmöglich berücksichtigt werden.

So strebt die Gemeinde neben der Umsetzung von mind. 2 Wohneinheiten mit max. 50 m² nutzbarer Netto-Wohnfläche eine möglichst weitreichende Schaffung von barrierefreien, behinderten- und/oder seniorengerechten Wohnungen an.

Abschließend erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Charakteristik des Straßenraumes sowie insbesondere auch der Blickbeziehungen i.V.m. den Freiflächen im Umgriff des Maibaumstandortes eine aus gesamtplanerischer Sicht zielführende und bedarfsgerechte Nachführung bzw. standortbezogene Optimierung der Grünordnung entlang der Schongauer Straße.

Bei einer Gesamtbetrachtung der Siedlungsstruktur im Plangebietsumgriff stellen die Plangebietsflächen unter Voraussetzung einer ausreichenden bzw. konzeptionell verträglichen Berücksichtigung der Charakteristik der Freiflächen im Umgriff des Maibaumstandortes aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich Teilbereiche für einen weiteren Schluss von vorhandenen Baulücken im Siedlungsgefüge dar.

Im Ergebnis ist das Planvorhaben damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme der Innenentwicklung anzusprechen durch welche insbesondere die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungs-Potentiale für eine Stärkung der innerörtlichen Funktionen konsequent genutzt werden.

Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Altstadt durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung abgeändert bzw. entsprechend angepasst.

Der Gemeinderat Altstadt hat ebenfalls in seiner Sitzung am 06.11.2018 den vom Planungsbüro eberle.PLAN, Mindelheim ausgearbeiteten Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortseingang – Schongauer Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F. vom 06.11.2018, bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung beraten und gebilligt. Ferner wurden die Durchführung der Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Mit Bekanntmachung vom 13.02.2019 wurde die Öffentlichkeit über die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit in der Zeit vom 15.02.2019 bis einschließlich 06.03.2019 zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen informiert (Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Hieraus wurden seitens der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgebracht.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie 3 Abs. 2 BauGB liegt der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Ortseingang – Schongauer Straße“ in der Fassung vom 06.11.2018, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), den Festsetzungen durch Text und einer Begründung, zur Einsicht in der Zeit von

Donnerstag, 21.03.2019 bis einschließlich Montag, 29.04.2019

im Rathaus der Gemeinde Altstadt, Marienplatz 2, Zimmer-Nr. 10, 86972 Altstadt während der allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden (Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr) öffentlich aus und kann von jedermann eingesehen werden.

Zeitgleich werden zusätzlich die Planung (auszulegende Unterlagen) und dieser Bekanntmachungstext, der an allen gemeindlichen Anschlagtafeln aushängt, auch durch Einstellen in das Internet bzw. durch Bereitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt unter www.vg-altenstadt.de (unter „Bekanntmachungen & Bauleitplanung – Gemeinde Altstadt“) zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten.

Es liegen folgende, nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen vor:

- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 218132 / 2 vom 18.10.2018 des IB Greiner, 82110 Germering

Der Bebauungsplan wird gemäß §§ 13a und 13 BauGB im sog. "Beschleunigten Verfahren" aufgestellt. Gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 3 BauGB wird weder eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, noch ein eigener Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Weiterhin wird auch von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Äußerungen (schriftlich oder zur Niederschrift) können während dieser Frist bei oben genannter Dienststelle vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die o.g. Bauleitplanung berührt werden können, werden gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 sowie 4 Abs. 2 BauGB parallel zu dieser öffentlichen Auslegung am Verfahren beteiligt.

Der Beschluss und die Frist zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 und 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 sowie 3 Abs. 2 BauGB wird hiermit gemäß BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Altenstadt, den 12.03.2019

GEMEINDE ALTENSTADT



Hadersbeck
1. Bürgermeister

Bekannt gemacht per Aushang am: 12.03.2019

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 30.04.2019