



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr: 39 „Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg“ 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 öffentlichen Sitzung am 03.03.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Altenstadt beschlossen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a i.V.m. 13 BauGB erfolgen.

Das Plangebiet liegt direkt östlich entlang der „Südlichen Römerstraße“ und nördlich entlang des „Köllenweges“ im östlichen Bereich des Siedlungsbereiches von Altenstadt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,25 ha umfasst die Grundstücke mit der Flurnummer 530/1 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 517, 530, 531, 532, 534, 535 und 778, jeweils der Gemarkung Altenstadt.

Für die Abgrenzung des Geltungsbereiches gilt die der öffentlichen Bekanntmachung zugrunde liegende zeichnerische Festsetzung, die als Umgriffsplan wie folgt dargestellt und Bestandteil dieser Bekanntmachung ist.

Umgriffsplan (verkleinert):



Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 Baunutzungsverordnung reagiert die Gemeinde Altstadt zum einen auf den dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. auf die unverändert anhaltende, starke Nachfrage nach Bauflächen zur Umsetzung einer wohngenutzten Bebauung. Zum anderen erfolgt auf Grundlage einer konsequenten Nutzung der vorhandenen Erschließungs- und Flächenpotentiale zugleich auch die Bereitstellung von bedarfsgerechten, baulich weitreichend flexibel verwertbaren gewerblich nutzbaren Bauflächen in einem städtebaulich gesamtgebietsverträglichen Kontext.

Das Planvorhaben dient damit, mit Blick auf eine städtebaulich verträgliche Nutzung der innerörtlichen Flächenpotentiale, im Ergebnis sowohl einer (weiteren) Sicherung und Entwicklung bzw. der Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit und örtlichen Infrastruktur der Gemeinde. Durch den Bebauungsplan werden hierfür die aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Möglichkeit zur Ansiedlung mittelständischer Unternehmen geschaffen – mit dem vorrangigen Ziel der (Neu)Ansiedlung, Fortentwicklung, nachhaltigen Bestands- bzw. Standortsicherung, etc. insbesondere von ortsansässigen Mittelstands-Betrieben.

Zum anderen dient die Planung zur Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und damit derzeit insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Mischnutzung im Gesamtgebietsumgriff (bzw. innerhalb des Gesamt-Mischgebietes, untergliedert in 3 Teilbereichsflächen) erfolgt die Schaffung/Bereitstellung von Potenzialflächen für die Realisierung von Wohnnutzungen in engem Kontakt zum Zentrumsbereich, nicht zuletzt auch mit Blick auf die strukturelle Belebung der Ortsmitte. Aufgrund von Lage im Siedlungsgefüge sowie Bestandssituation und Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist hierfür vorrangig eine vergleichsweise intensive bauliche Nutzung bzw. eine verdichtete, grundsätzlich raumsparende Bebauung vorgesehen (Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhaus-Bebauung). 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 vor allem auch Familien mit mehreren Kindern als auch die Wohnbedürfnisse von jungen, alten und behinderten Menschen bestmöglich berücksichtigt werden. So strebt die Gemeinde eine möglichst weitreichende Schaffung von barrierefreien, behinderten- und/oder seniorengerechten Wohnungen an.

Diesbezüglich sollen zusammenfassend die Belange der Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie die Anforderung an kostensparendes Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB), des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.07.1990 inklusive der 1. und 3. Änderung aus den Jahren 1993 und 1997 sind die Flächen bereits vollumfänglich als gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO sowie im Bereich der „Südlichen Römerstraße“ und des „Köllenweges“ als Straßen- bzw. Wegeflächen dargestellt. Eine Planberichtigung/-nachführung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb gegenständlich nicht erforderlich.

Als wesentlicher Planungsinhalt wird hierzu ein Gesamt-Mischgebiet mit der Bezeichnung „MI-1“ mit Unterteilung in die Baugebietsteilflächen „Teilbereich-A“, „Teilbereich-B“ und „Teilbereich-C“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

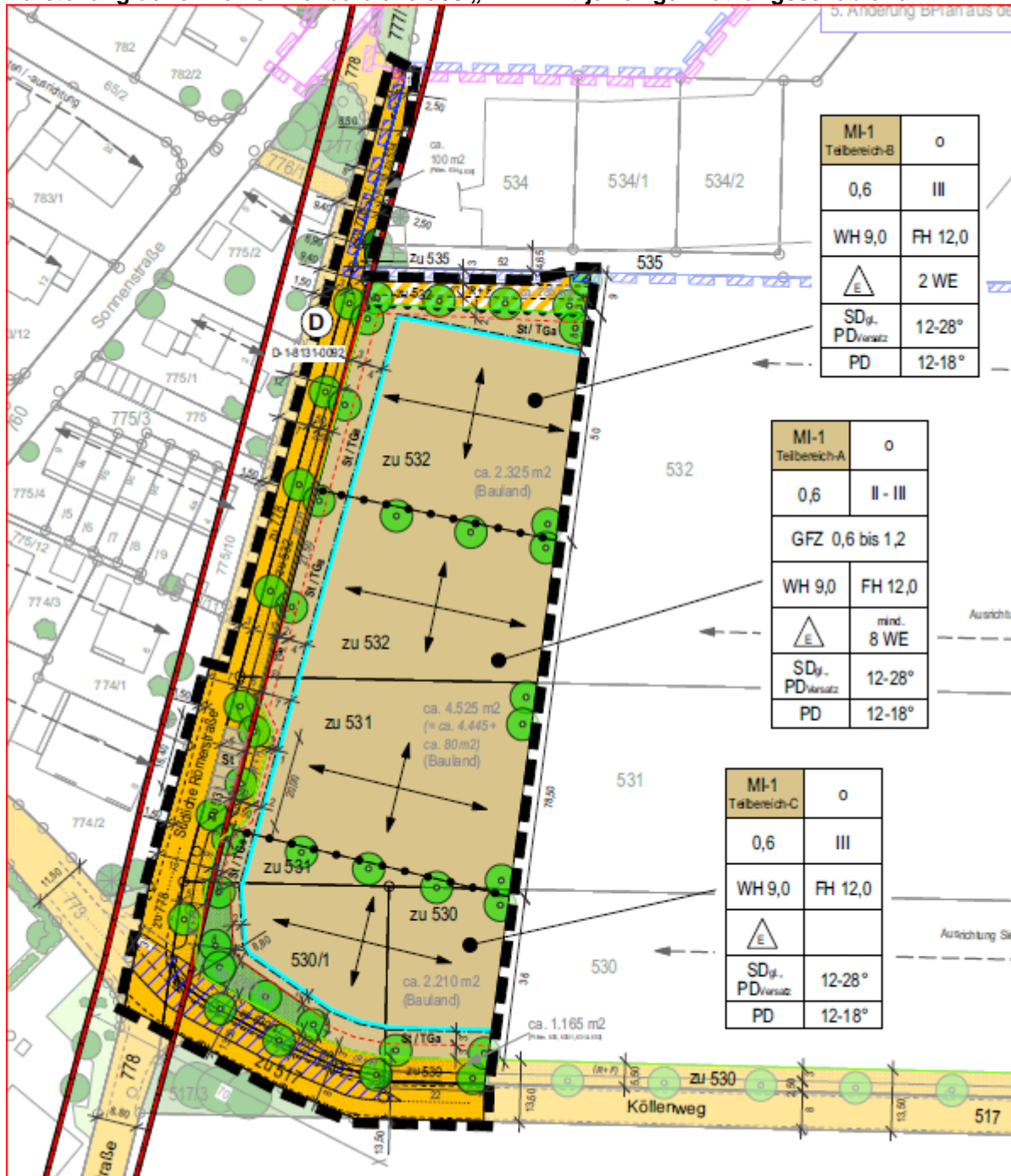
Im „Teilbereich-A“ wird als (vorrangig) wohngenutzte Bebauung ein Mindestmaß von 8 Wohneinheiten/ Wohnungen pro (Wohn)Gebäude festgelegt. Diese sind vorzugsweise barrierefrei, seniorengerecht und behindertenfreundlich vorzusehen (u.a. mit in Gebäude integrierte Lifтанlagen, schwellenfreien Räumen, bodengleichen Duschen).

Im „Teilbereich-B“ müssen die Wohnnutzung bzw. die zu Wohnzwecken genutzten Flächen den gewerblichen Nutzflächen in Grund- und Geschossfläche sowie Baumasse deutlich untergeordnet sein. Sie dürfen einen Flächen- bzw. Baumasse-Anteil von jeweils 40 % nicht überschreiten. In diesem Bereich wird die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten/Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten/Wohnungen pro Gebäude begrenzt.

Im „Teilbereich-C“ wird aufgrund der Lage im Übergangsbereich zu den südlich/südwestlich angrenzenden Gewerbegebietsflächen bzw. –nutzungen eine Wohnnutzung generell ausgeschlossen, so dass hier ausschließlich eine gewerbliche Nutzung stattfindet bzw. zulässig ist.

Im Gesamt-Mischgebiet „MI-1“ werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da diese Nutzungen dem Gebietscharakter nicht entsprechen.

Darstellung der einzelnen Teilbereiche des „MI-1“ mit jeweiliger Nutzungsschablone:



Der Gemeinderat Altstadt hat am 03.03.2020 den vom Planungsbüro eberle.PLAN, Mindelheim ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 „Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenweg“ mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F. vom 03.03.2020, bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung beraten und gebilligt. Ferner wurde die Durchführung der Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Mit Bekanntmachung vom 05.08.2020 wurde die Öffentlichkeit über die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit in der Zeit vom 07.08.2020 bis einschließlich 28.08.2020 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 des Bebauungsplanes Nr. 39 „Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenberg“ mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F. vom 03.03.2020, bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung, zur Einsicht in der Zeit von

Freitag, 25.09.2020 bis einschließlich Freitag, 30.10.2020

zur Verfügung.

Gemäß des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz-PlanSiG) i.d.F. vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) wird bestimmt, dass die öffentliche Auslegung durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt wird (§ 3 PlanSiG) und die Abgabe der Erklärung zur Niederschrift ausgeschlossen ist (§ 4 PlanSiG).

Aufgrund einer Empfehlung des Bayerischen Gemeindetages, den Publikumsverkehr in den Rathäusern wegen der COVID-19-Pandemie so weit wie möglich einzuschränken, ist das Rathaus Altstadt derzeit nur mit vorheriger Terminvereinbarung erreichbar.

Der Telefon- und Email-Dienst (elektronischer Zugang) steht Ihnen als formwahrende Alternative zu den allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden unter der Telefonnummer 08861/2300-0 von Montag bis Freitag 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Donnerstag zusätzlich 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr – Email: rainer.seidl@altenstadt-wm.bayern.de zur Verfügung.

Zu diesen Zeiten können während dieser Auslegungsfrist Fragen telefonisch oder per E-Mail geklärt werden. Äußerungen (Bedenken und Anregungen) zur aktuellen ausgelegten Bauleitplanung können während der Auslegungsfrist als elektronische Erklärung (durch einfache E-Mail) an die o.g. Email-Adresse gesandt werden.

Hinsichtlich der Corona-Einschränkungen sollte jeder persönliche Kontakt vermieden werden. Hierzu bitten wir Sie nachhaltig und vorrangig Gebrauch zu machen, den Planentwurf (sämtliche auszulegende Unterlagen), der ab dem 25.09.2020 auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt unter www.vg-altenstadt.de (unter „Bekanntmachungen & Bauleitplanung – Gemeinde Altstadt“) bis zum 30.10.2020 zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten wird, online einzusehen. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 des Plansicherstellungsgesetzes wird ausdrücklich klargestellt, dass mit dieser Veröffentlichung im Internet die im Baugesetzbuch angeordnete Auslegung erfüllt wird.

In der derzeitigen außergewöhnlichen Lage ist es jedem Bürger trotzdem zumutbar, sich hierzu ausschließlich online zu informieren und sich anschließend bei der telefonischen Auskunftsstelle der Gemeinde zu erkundigen und nachzufragen.

Sollten Bürger dennoch auf die Einsichtnahme im Rathaus bestehen, ist dies ausschließlich mit vorheriger telefonischer Terminvereinbarung möglich. Im Anschluss daran werden unter Einhaltung der Vorgaben des Infektionsschutzes und der Vorsorge der Bürger i.V.m. der eindeutigen Rechtslage die auszulegenden Unterlagen in den vorgenannten Dienststellen in einem separaten Raum bereitgestellt. Dieser Raum ist von jedem Bürger nur einzeln, unter Einhaltung des Mindestabstands und mit entsprechendem Schutz (Mund-Nasen-Schutz und Handschuhe) zu betreten.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (BayDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches im vorgenannten Auslegungszeitraum bei oben genannten Dienststellen mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz) eingestellt wurde.

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

- IB Greiner, Bebauungsplan Nr. 39 „Zwischen Südlicher Römerstraße und Köllenberg“, Gemeinde Altstadt, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 219144/2 vom 27.02.2020

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 können während dieser Frist bei vorgenannter 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.

Diese Bekanntmachung erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 sowie § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 des Baugesetzbuches und ist auf der vorgenannten Internetseite sowie an sämtlichen Gemeindefafeln zur Einsichtnahme verfügbar.

Altenstadt, den 15.09.2020

GEMEINDE ALTENSTADT



Kögl
1. Bürgermeister

Bekannt gemacht per Aushang am: 15.09.2020

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 02.11.2020