

Amtliche Bekanntmachung

Wiesau, 16.09.20

Bauleitplanung; 2. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Friedenfelser- und Schulstraße" – Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB),

Öffentliche Auslegung gem. §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Marktgemeinderat Wiesau hat in der Sitzung vom 13.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans "Südlich Friedenfelser- und Schulstraße" beschlossen.

Geltungsbereich (Lageplan)

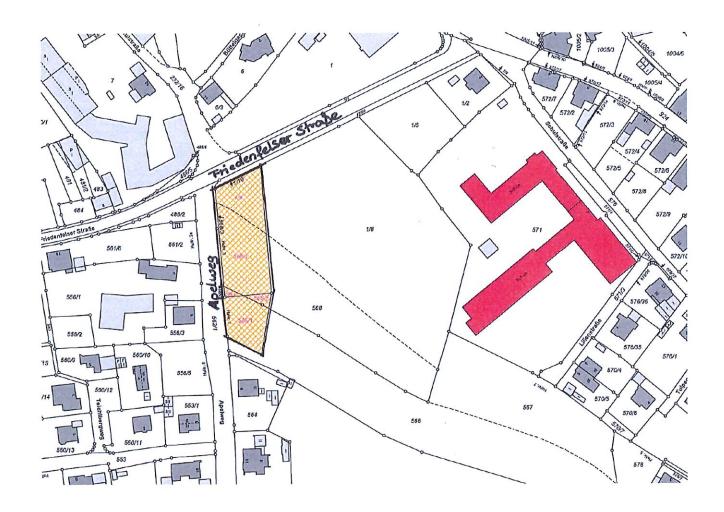
Das Plangebiet befindet sich östlich des Apelwegs. Es umfasst die Grundstücke Flurnummern 1/9, 568/1, 566/2, 568/2 und 566/1 jeweils Gemarkung Wiesau und ist auch aus dem beigefügtem Lageplan ersichtlich.

Im Norden: Friedenfelser Straße

Im Osten: Grund- und Mittelschule Wiesau, Schulstraße

Im Süden: Wohnbebauung

Im Westen: Apelweg



Verfahrensart:

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB wird hiermit bekannt gegeben, dass

- 1. die Änderung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) nach den Vorschriften des § 13 a BauGB durchgeführt werden soll und
- 2. sich die Öffentlichkeit während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus, Zimmer Nr. 32, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und ihr im Rahmen der öffentlichen Planauslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wird.

Die Änderung ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB vorgesehen, da er gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung und der Nachverdichtung dient. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird damit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen.

Die Bauleitplanung dient dazu, die Rahmenbedingungen für eine konfliktfreie, zukunftsfähige Nutzung zu schaffen. Er dient somit insbesondere auch dem im § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Ziel der Wiedernutzbarmachung. Mit einem Geltungsbereich von 0,274 ha liegt der Bebauungsplan innerhalb des definierten Zulässigkeitsmaßstabes gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:

Bei der Änderungsfläche handelt sich um eine für den Markt Wiesau bedeutende Innerortsfläche, welche für die weitere Innenentwicklung für eine zeitgemäße Wohnbebauung optimiert werden soll. Da aktuell der zur Verfügung stehende Baugrund für Wohnbebauung, welcher sich bereits im Eigentum des Marktes Wiesau befindet, sehr knapp wird, ist der Markt Wiesau dringend auf die Nutzbarkeit aller Flächen für Wohnbebauung angewiesen. Es ist eine deutliche Steigerung der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu verzeichnen. Gerade auch für das betroffene Gebiet liegt bereits eine Anfrage vor, welche direkt nach der Änderung des Bebauungsplanes auch umgesetzt werden soll. Die Vorgaben des Ursprungsbebauungsplans weisen sehr strikte Festsetzungen mit nur geringem Spielraum aus. Diese nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen sollen mit der vorliegenden zweiten Änderung bereinigt werden und die Zulässigkeiten im Änderungsbereich neu regeln, um eine Bebaubarkeit zu ermöglichen. Konkret waren sehr enge Baufenster mit einer Baulinie zum Apelweg hin festgesetzt. Auch die Garagensind sehr eng gefasst, so dass keine Doppelgarage errichtet werden kann. Diese Festsetzungen erlauben keinerlei Spielraum und sind damit für moderne Wohnformen und für den möglichen Bau einer Doppelgarage zu einschränkend. Die Geschossflächen wurden bindend mit zwei Vollgeschossen (E+I) festgesetzt. Zudem wurden sehr konkrete Festsetzungen zu Dachüberstand und Traufen festgesetzt. Auch auf die Festlegung einer Firstrichtung wird im Weiteren verzichtet, da in der weiteren Umgebung bereits andere Firstrichtungen als festgesetzt vorhanden sind. Die geplanten baugestalterischen Regelungen dienen dazu, ein ortsgestalterisch angemessenes Ortsbild entsprechend der bestehenden Gebäude zu erreichen. Die Festsetzungen für das Baugebiet orientieren sich überwiegend an der umgebenden Bebauung. Die Zufahrt zu den Bauparzellen erfolgt direkt vom Apelweg aus, die Erschließung ist vorhanden.

Öffentliche Auslegung:

Der Marktgemeinderat Wiesau hat in der Sitzung am 25.06.2020 den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.06.2020 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, gefertigt vom Planungsbüro Bartsch, Sinzing, wurde mit Beschluss vom 25.06.2020 gebilligt und liegt nun in der Fassung vom 25.06.2020 in der Zeit vom

25.09.2020 bis 26.10.2020

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

montags-mittwochs von 08.00 – 15.30 Uhr sowie donnerstags von 08.00 bis 17.30 Uhr und freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr

im Eingangsbereich (Foyer) des Rathauses Wiesau, Marktplatz 1, 95676 Wiesau aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind auch im Internet unter www.wiesau.de veröffentlicht.

Termine außerhalb dieses Zeitraums können telefonisch unter Tel.: 09634/ 92 00 32 vereinbart werden.

Stellungnahmen können während dieser Frist schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift im Rathaus Wiesau abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn der Markt Wiesau den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf <u>Tiere und Pflanzen</u> sind nicht zu erwarten. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt, es bestehen keine nennenswerten Habitate.

Durch die Festsetzung ergeben keine nennenswerten Möglichkeiten zusätzlicher Flächenversiegelungen. Auswirkungen auf den <u>Boden</u> und den Wasserhaushalt in erheblichem Umfang sind nicht zu erwarten.

Bei entsprechender Vorreinigung, Rückhaltung und Versickerung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut <u>Wasser</u> zu erwarten.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter <u>Klima</u> und Luft zu erwarten.

Durch die bestehenden wohnbauliche Nutzung im Geltungsbereich und im Umgriff im Ortskern von Wiesau besteht bereits eine Beeinträchtigung des <u>Landschaftsbildes</u>. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Gebiete gemeinschaftlichen Interesses (FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

Es liegen keine nennenswerten Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf <u>Kul</u>tur- oder sonstige <u>Sachaüter</u> vor.

Nachteilige Auswirkungen auf die <u>menschliche Gesundheit</u> können im vorliegenden Bebauungsplan durch die Trennung unverträglicher Nutzungen im Rahmen der angestrebten Ordnung der städtebaulichen Entwicklung, vermleden werden. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich ein bestehende landwirtschaftliche Hofstelle. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht kein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung und auch keine neue Situation für die genehmigte Rinderhaltung.

Die Darstellungen des <u>Landschaftsplanes</u> sowie von anderen <u>Fachplänen</u> stehen der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nachteilige Auswirkungen durch Immissionen sowie Abfällen und Abwässern können damit vermieden werden. Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch den Bebauungsplan nicht über die Bestandssituation hinaus geregelt. Luftreinhaltepläne sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Weitere Fachplanungen sind dem Planverfasser nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern sind bis auf die Auswirkungen durch Emissionen und die menschliche Gesundheit nicht zu erwarten.

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.

Markt Wiesau, 16.09.2020

Toni Dutz

Erster Bürgermeister