



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr: 37 „An der Niederhofener Straße“ mit Grünordnung der Gemeinde Altenstadt

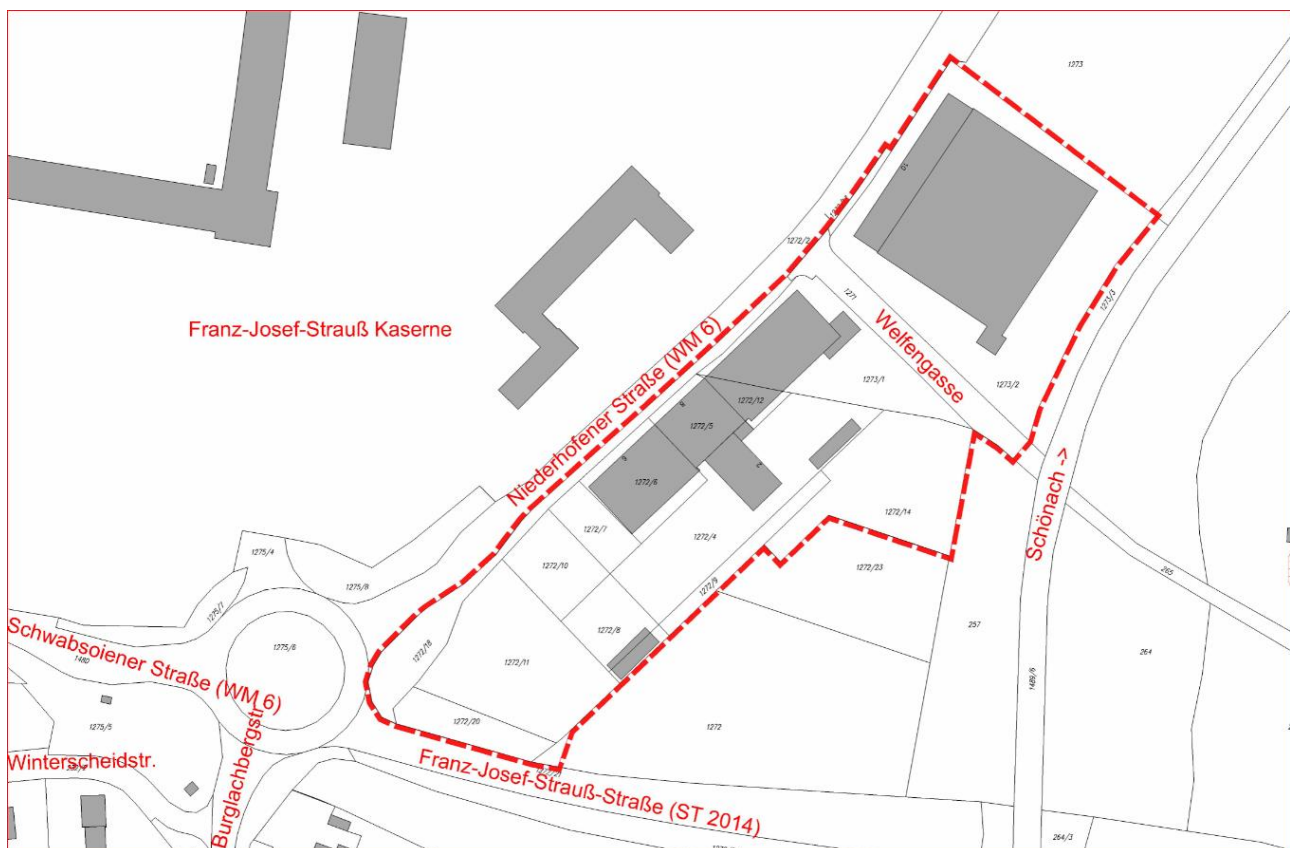
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuches

Der Gemeinderat Altenstadt hat in seiner öffentlichen Sitzung am 23.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ mit Grünordnung der Gemeinde Altenstadt beschlossen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a i.V.m. 13 BauGB erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Altenstadt am nördlichen Ortsrand in direktem Anschluss an die Franz-Josef-Strauß-Kaserne. Der Geltungsbereich liegt südöstlich der Niederhofener Straße (Kreisstraße WM 6), nördlich der Franz-Josef-Strauß-Straße (Staatstraße ST 2014) und westlich der Schönach (Gewässer der 3. Ordnung). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,744 ha und Kernabmessungen im Mittel von ca. 255 m auf ca. 95 m umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1272/4 (Welfengasse 2), 1272/5 (Niederhofener Straße 8), 1272/6 (Niederhofener Straße 6), 1272/7, 1272/8, 1272/9, 1272/10, 1272/11, 1272/14, 1272/17 (öffentlicher Gehweg entlang der Niederhofener Straße), 1272/18 (öffentlicher Gehweg entlang der Niederhofener Straße), 1272/20 (Anbauverbot), 1273/1, 1273/2 (Niederhofener Straße 10) und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 1271 (Welfengasse) und 1272, 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):



Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes:

Von Seiten des Eigentümers der Fl.-Nrn. 1272/7, 1272/8, 1272/10 und 1272/11 soll in Nähe des Kasernengeländes ein dreigeschossiges Boardinghouse (mit ca. 57 Zimmern) errichtet werden, dass neben den Tagungsteilnehmern in der Kaserne auch Urlaubern über einen längeren Zeitraum als hotelähnliche Übernachtungsmöglichkeit dienen soll. Ferner wird das Angebot noch mit Tagungsräumen und einem Tagescafé/Bäckereicafé abgerundet. Angestoßen durch diese Überlegungen macht sich die Gemeinde Altstadt diese zu Eigen und möchte als Maßnahme der Innenentwicklung ein im Siedlungsbereich befindliches gering genutztes Grundstück (derzeit Stellplatzanlage) einer entsprechenden Bebauung zuzuführen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, mit Blick auf eine städtebaulich verträgliche Nutzung der innerörtlichen Flächenpotentiale sowie aus gesamtplanerischer Sicht zielführenden Überplanung des derzeitigen Siedlungsbestandes in diesem Bereich, die planungsrechtliche Grundlage für ein gewerbliches Boardinghouse zu schaffen und das nordöstlich gelegene Gewerbegebiet mit deren Nutzungen städtebaulich zu ordnen.

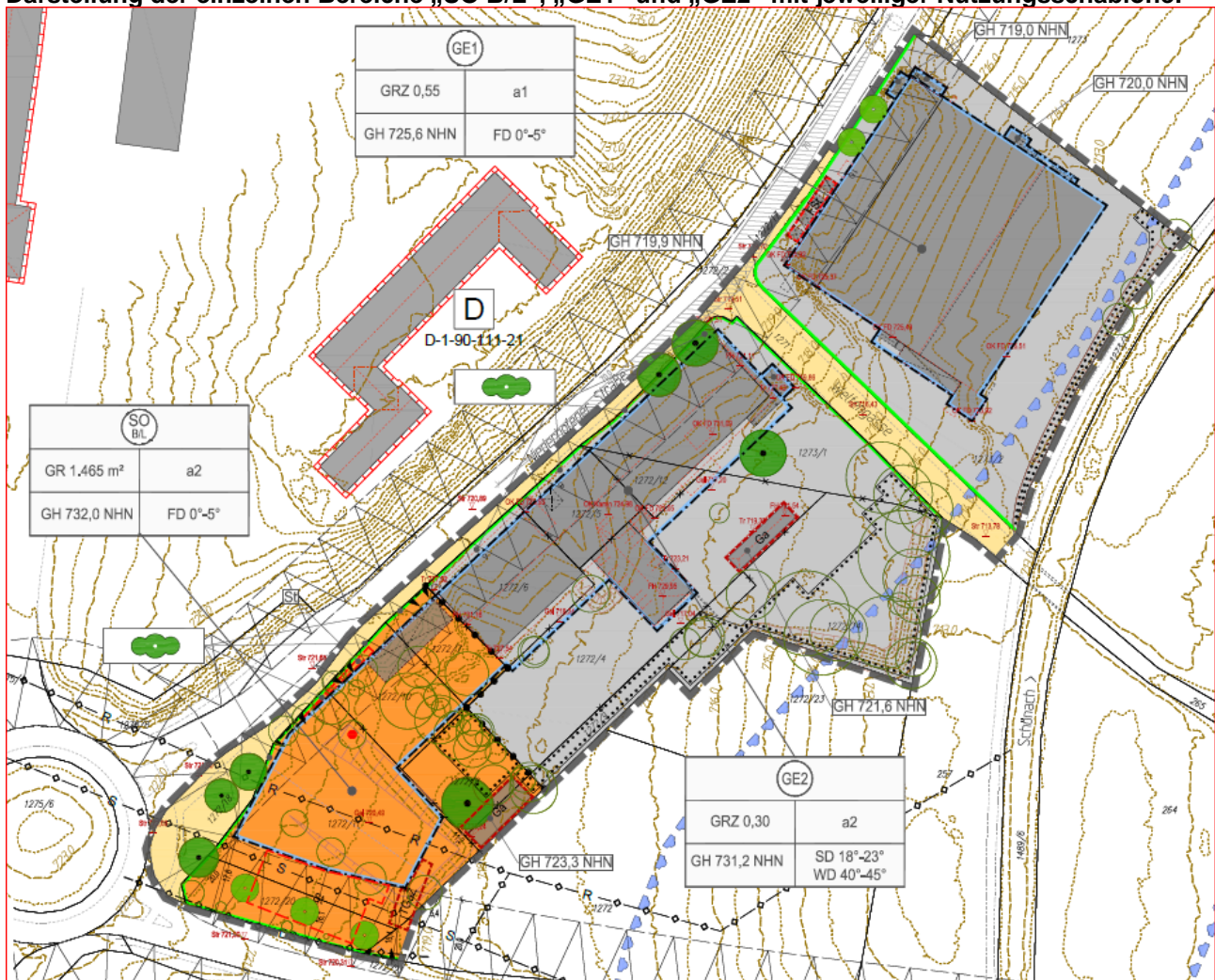
Darüber hinaus sollen die Belange der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB), der Wirtschaft, auch mit ihrer mittelständischen Struktur (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB), des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) berücksichtigt werden.

Hierzu werden ein gegliedertes „Gewerbegebiet“ (ca. 12.110 m²) gemäß § 8 BauNVO, ein „Sonstiges Sondergebiet Beherbergung/Läden“ (ca. 3.635 m²) gemäß § 11 BauNVO und eine „Öffentliche Straßenverkehrsfläche“ (ca. 1.695 m²) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes („Gewerbegebiet“ überlagert mit „Feldgehölz/Gebüsch“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“) abgewichen. Eine Planberichtigung/-nachführung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist deshalb gegenständlich erforderlich.

Im „Sonstigen Sondergebiet Beherbergung/Läden“ sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Boardinghäuser, Läden und Tagescafé zulässig. Nicht zulässig sind Wohnungen. Ausnahmsweise können Wohnungen für den Betriebsleiter des Beherbergungsbetriebes bzw. Boardinghauses, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Darstellung der einzelnen Bereiche „SO B/L“, „GE1“ und „GE2“ mit jeweiliger Nutzungsschablone:



Der Gemeinderat Altenstadt hat in seiner Sitzung am 23.02.2021 den von Architekt und Stadtplaner Frank Bernhard Reimann, 82256 Fürstenfeldbruck und dem Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung Daurer + Hasse, 86879 Wiedergeltingen ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ mit Grünordnung i.d.F. vom 23.02.2021, bestehend aus Satzung mit Planzeichnung und Begründung, beraten und gebilligt. Ferner wurde die Durchführung der Ersatzbeteiligung nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB beschlossen.

Mit Bekanntmachung vom 14.07.2021 wurde die Öffentlichkeit über die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit in der Zeit vom 16.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 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 steht der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „An der Niederhofener Straße“ mit Grünordnung i.d.F. vom 23.02.2021, bestehend aus Satzung mit Planzeichnung und Begründung, zur Einsicht in der Zeit von

Montag, 08.11.2021 bis einschließlich Freitag, 10.12.2021

zur Verfügung.

Gleichzeitig sind folgende, nach der Einschätzung der Gemeinde, wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen verfügbar:

- Ingenieurbüro Greiner, Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Bericht Nr. 219141/2 vom 10.02.2021
- Ferner kann in die DIN 4109-1, 2018-01, „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4569, 2006-12, „Geräuschkontingentierung“ Einsicht genommen werden.
- Blasy+Mader GmbH, „BV Neubau eines Boardinghouse mit Tiefgarage, Niederhofener Straße, 86972 Altenstadt“, Baugrund- und Schadstofferkundung, Projekt Nr. 11400 vom 11.12.2020

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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353), 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 die Bauverwaltung im Rathaus Altenstadt derzeit nur mit vorheriger telefonischer Terminvereinbarung erreichbar.

Der Telefon- und Email-Dienst (elektronischer Zugang) steht Ihnen als formwahrende Alternative und zusätzliches Informationsangebot zu den allgemeinen Amts- bzw. Dienststunden unter der Telefonnummer 08861/2300-23 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 08.11.2021 auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter www.vg-altenstadt.de (unter „Bekanntmachungen & Bauleitplanung – Gemeinde Altenstadt“) bis zum 10.12.2021 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 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 der vorgenannten Dienststelle 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 genannter Dienststelle mit ausliegt bzw. ebenfalls auf der Internetseite (Informationsblatt Datenschutz) eingestellt wurde.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Bebauungsplan wird gemäß §§ 13a i.V.m. 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. § 4c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

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.

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 Gemeindetafeln zur Einsichtnahme verfügbar.

Altenstadt, den 29.10.2021

GEMEINDE ALTENSTADT



Kögl
1. Bürgermeister

Bekannt gemacht per Aushang am: 29.10.2021

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 13.12.2021