



BEKANNTMACHUNG

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Sonnenstraße – Nahversorgung Altenstadt“ 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 24.05.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Sonnenstraße – Nahversorgung Altenstadt“ 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 (Bebauungsplan der Innenentwicklung bzw. für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung). Die Voraussetzungen hierfür sind gem. § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt. Insbesondere werden durch die vorliegende Bauleitplanung die Flächenobergrenze bzw. die maximal „zulässige Grundfläche“ im Sinne des § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO beachtet.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt werden. Die Erschließung des Umgriffs ist gesichert.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens gemäß §§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowohl von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung und Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB als auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB absieht.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des vorgenannten Bebauungsplanes im sog. „Beschleunigten Verfahren“ gemäß §§ 13 a i.V.m. 13 BauGB erfolgt. Folglich wird aufgrund der §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB und § 13 a Abs. 3 Nr.1 BauGB von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und es wird kein 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 § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (bzgl. Überwachung erheblicher unvorhergesehener Umweltauswirkungen) wird nicht angewendet.

Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in relativ zentraler Lage innerhalb der Ortslage Altenstadt in unmittelbarer Nachbarschaft der Schongauer Straße, einer Haupteinfallstraße für die Ortslage Altenstadt. Das Ortszentrum von Altenstadt mit dem Rathaus liegt etwa 550 m westlich des Plangebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Sonnenstraße – Nahversorgung Altenstadt“ umfasst die Grundstücke 536 und 777/1 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 760 (Sonnenstraße) südöstlich der Sonnenstraße und südwestlich der Schongauer Straße im Südosten der Ortslage Altenstadt. Das geplante Vorhaben liegt vollständig innerhalb der Gemarkung Altenstadt.



Größe des Planungsgebietes

Der für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Umgriff des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,61 ha. Davon entfallen ca. 0,52 ha auf das geplante Sondergebiet (SO_{NV}), ca. 0,08 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,01 ha auf öffentliche Grünflächen.

Das überplante Grundstück Flur Nr. 536 befindet sich in privatem Eigentum. Für diese Fläche besitzt die Investorin eine Kaufoption. Bei der teilweise überplanten Grundstücksfläche Flur Nr. 760 (Sonnenstraße) handelt es sich um einen Bestandteil einer öffentlichen Verkehrsfläche, die im Eigentum der Gemeinde Altenstadt liegt.

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

Der in der Gemeinde Altenstadt im Bereich der Alten Bahnhofstraße bereits ansässige Feneberg Lebensmittelmarkt strebt eine Verlagerung und in diesem Zusammenhang auch eine Vergrößerung der Verkaufsflächen auf künftig 1.200 m² an. In Zusammenarbeit mit der Konzeptbau Bauträger und Internationale Immobilien GmbH, Kaufbeuren, die bei diesem Vorhaben als Investorin gegenüber der Gemeinde fungiert, soll diese Neuansiedlung auf dem bislang seit Jahren brachliegenden Grundstück Flur Nr. 536 südöstlich der Sonnenstraße und südwestlich der Schongauer Straße erfolgen. Als künftige Eigentümerin dieser Fläche möchte die Konzeptbau GmbH dieses Areal nun baulich nutzen und für einen neuen Feneberg Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop und zugehörigen Stellplätzen entwickeln. Mit einem entsprechenden Antrag ist die Konzeptbau GmbH bereits an die Gemeinde Altenstadt herangetreten. Das für die Ansiedlung des neuen Feneberg-Marktes vorgesehene Areal ist Bestandteil des seit 1981 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 für den Bereich „Ortseingang - Schongauer Straße“ und in diesem als öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Eine Umsetzung dieses Planungszieles ist in den zurückliegenden Jahrzehnten aber bislang nicht erfolgt. Eine Ansiedlung des geplanten Feneberg-Marktes ist auf Grundlage des geltenden Planungsrechts aber nicht möglich. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der städtebaulichen Struktur und der Gestaltung des Ortsbildes, der verkehrlichen Abwicklung, sowie der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an das geplante Vorhaben ist demzufolge die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Zur Sicherung einer angemessenen und funktionalen Erschließung des neuen Lebensmittelmarktes soll auch ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Sonnenstraße in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes miteinbezogen werden.

Im Ergebnis schafft die Gemeinde Altenstadt mit der gegenständlichen Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Sonnenstraße – Nahversorgung Altenstadt“ somit vorrangig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aus betriebsorganisatorischer Sicht angestrebte Umsiedelung des bereits ortsansässigen Feneberg-Lebensmittelmarktes mit der Zielsetzung einer langfristigen Standortsicherung des Betriebes innerhalb des Gemeindegebietes. Im Wesentlichen dient dies einer (weiteren) Sicherung und Entwicklung bzw. der Stärkung der gewerblichen Funktionsfähigkeit sowie örtlichen Infrastruktur der Gemeinde. Dabei ist i.V.m. dem gegenständlichen Planvorhaben insbesondere auch die Sicherstellung der Daseinsvorsorge für das Gemeindegebiet von Bedeutung (i. S. einer bestmöglichen Grundversorgung mit Anlagen bzw. Infrastruktur zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Lebensmitteln und sonst. Gütern / Waren des täglichen Bedarfs).

Durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung werden hierfür die aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht benötigten Rahmenbedingungen bzw. planungsrechtlichen Voraussetzungen sichergestellt.

Insbesondere aufgrund von Lage, Art und Umfang des Planvorhabens wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Altenstadt 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 Altenstadt hat in seiner Sitzung am 21.06.2022 den vom Planungsbüro Arnold Consult AG, 86438 Kissing ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Sonnenstraße – Nahversorgung Altenstadt“ i.d.F. vom 21.06.2022, 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 02.09.2022 wurde die Öffentlichkeit über die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit in der Zeit vom 02.09.2022 bis einschließlich 16.09.2022 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. 41 „Sonnenstraße – Nahversorgung Altstadt“ in der Fassung vom 21.06.2022, bestehend aus der Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen), der Satzung (Festsetzungen durch Text) und einer Begründung, zur Einsicht in der Zeit von

Dienstag, 27.09.2022 bis einschließlich Donnerstag, 27.10.2022

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.

Des Weiteren liegen in dieser Zeit noch folgende Unterlagen aus:

- „Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 221150 / 2 vom 30.11.2021“ des Ingenieurbüros Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbB, 82110 Germering
- „Geo- und Umweltechnischer Bericht“ vom 23.03.2022 der fm geotechnik GbR, 88279 Amtzell
- „Kurzüberblick Nahversorgung in Altstadt“ vom 24.01.2022 der Markt- und Standort-Beratungsgesellschaft MBH, 91058 Erlangen

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

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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorgenannte 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 Gemeindetafeln zur Einsichtnahme verfügbar.

Altstadt, den 19.09.2022

GEMEINDE ALTENSTADT



Kögl
1. Bürgermeister

Bekannt gemacht per Aushang am: 19.09.2022
Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 28.10.2022