

## **BEKANNTMACHUNG**

### **Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB)**

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Kirschbichel“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Schwabsoien**

### **Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB)**

Der Gemeinderat Schwabsoien hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirschbichel“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Schwabsoien beschlossen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a und 13 BauGB erfolgen.

Das Plangebiet (PG) liegt im Nordosten von Schwabsoien im Grenzbereich zwischen der würmzeitlichen Schottermoräne im südlichen Teil und der würmzeitlichen End- oder Seitenmoräne im nördlichen Teil. Nach Richtung Süden, Westen sowie nördlich der Straße „Am Kellerberg“, welche den räumlichen Geltungsbereich des PG zudem nach Richtung Norden hin begrenzt, grenzt unmittelbar bereits bestehende, vorrangig wohngenutzte Bebauung an. Nach Richtung Osten schließen vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen an.

Insgesamt betrachtet grenzt das Vorhabengebiet damit bereits an 3 Seiten des Gesamt-Baugebietes vollständig an bebaute Siedlungsbereiche. Der räumliche Umgriff ist folglich bereits in einem vergleichsweise erhöhten Maß insbesondere auch durch anthropogene Nutzungen, Einflüsse, Beunruhigungen, etc. (vor)geprägt. Die „Schongauer Straße“ (Staatsstraße 2014) verläuft ca. 120 m südlich, die „Landsberger Straße“ (Kreisstraße WM 3) etwa 170 m westlich des PG.

Die ca. 2,23 ha umfassende Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke mit den Flur-Nummern 159, 161, 163 (TF = Teilfläche), 165 (TF), 166/2, 167, 167/3, 169, 170/1, 171, 171/2 (TF), 171/11 (TF), 171/21 und 184, jeweils der Gemarkung Schwabsoien.

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

### **Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes:**

Mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes zur Ausweisung eines Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) reagiert die Gemeinde Schwabsoien auf den dringenden Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bzw. die unverändert anhaltende starke Nachfrage nach Wohnbauflächen innerhalb des Gesamt-Gemeindegebietes und insbesondere im Bereich des Hauptortes Schwabsoien.

Ziel der Planung ist (vor dem Hintergrund der gesamtplanerisch zu berücksichtigenden Erfordernisse / Belange, wie z.B. der besonderen topographischen Gegebenheiten) die Bereitstellung qualitätvoller sowie möglichst flexibel zugeschnittener und nutzbarer Wohnbaugrundstücke für eine weitreichende platz- / raumsparende und sich in die örtliche Umgebung gut einfügende Bebauung - vorrangig für die ortsansässige Bevölkerung, darunter besonders junge Familien und auch von Familien mit mehreren Kindern. Wenn aufgrund der aktuellen Marktlage bzw. der bestehenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet überhaupt möglich, soll zusätzlich ein kleiner Vorrat an Wohnbauflächen geschaffen werden, um eine moderate, „organische Siedlungsentwicklung“ zu ermöglichen durch ein im Vergleich zur derzeitigen Einwohnerzahl nicht unverhältnismäßiges Bevölkerungswachstum.

Das Planvorhaben (zur weiteren Mobilisierung von dringend benötigtem Bauland) dient damit i.E. der Sicherstellung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie derzeit insbesondere auch zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung als eines ihrer zentralen Aufgabenfelder. Zudem soll neben der Schaffung sowie dem Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen auf Gesamtgemeinde-Ebene (u.a. zur Sicherung / Stärkung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen) möglichst auch die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Die Gemeinde schafft hierfür mit dem gegenständlichen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen und ergänzt das Siedlungsgefüge im nordöstlichen (Rand)Bereich der Ortschaft mit der vorliegenden Planung um 3 weitere Bauzeilen mit bis zu 24 Baugrundstücken für die zielgerichtete Umsetzung einer grundsätzlich möglichst aufgelockert wirkenden, aber dennoch insgesamt weitreichend flächensparend-kompakten wohngenutzten Bebauung.

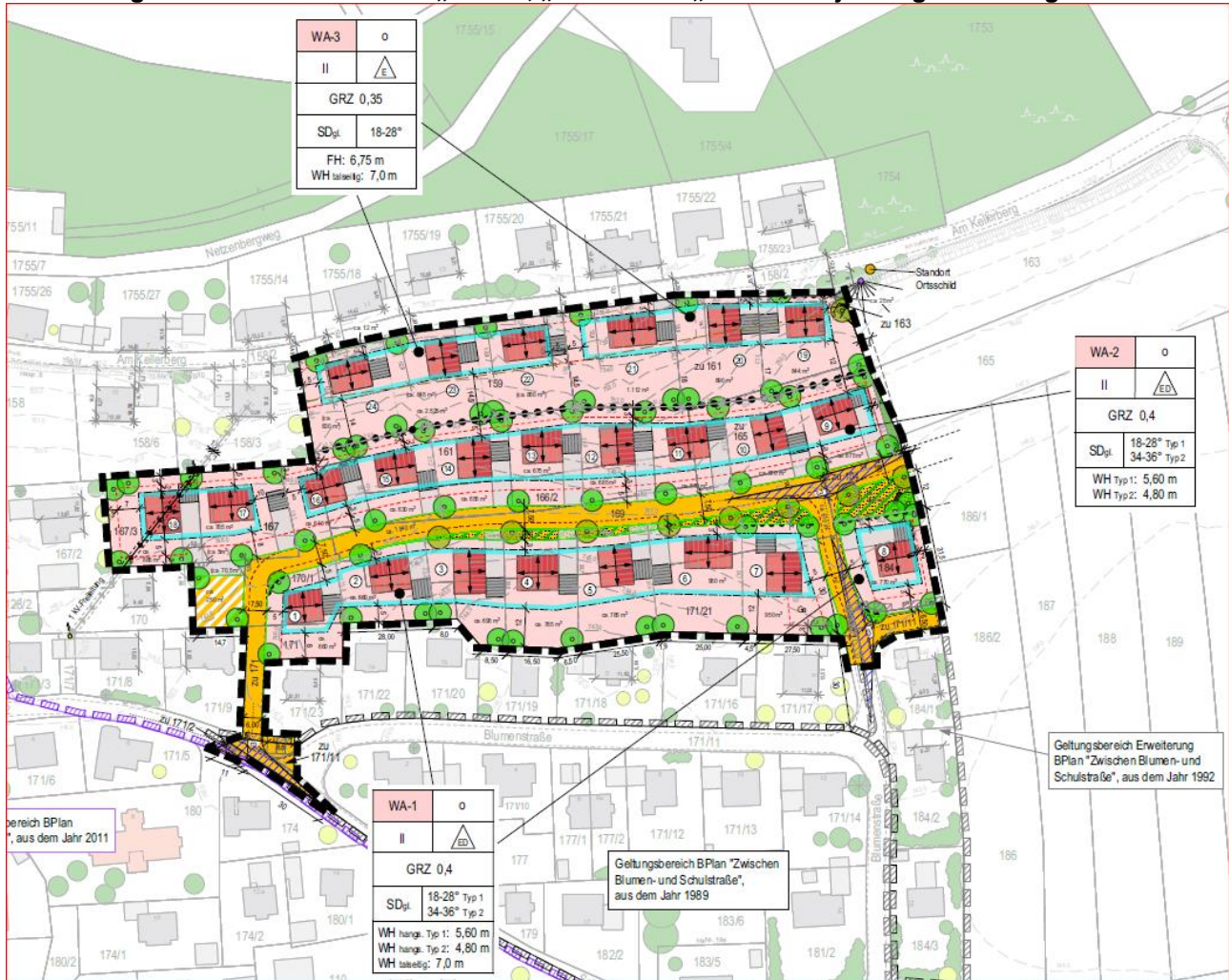
Das Vorhabengebiet wird dabei insgesamt vergleichsweise flächen- / ressourcenschonend sowohl über die bereits im Norden vorhandene Straße „Am Kellerberg“ als auch mittels einer Fortführung / Ergänzung der Verkehrserschließung des südlich angrenzenden Baugebietes um die „Blumenstraße“ und den „Schulweg“ komplett aus dem bestehenden Siedlungsgebiet heraus erschlossen.

Im Ergebnis stellt die Planung aus ortsplanerisch-städtebaulicher Sicht eine zielführende und gesamtgebietsverträgliche weitere Ergänzung zur räumlich-funktionalen Arrondierung des Gesamt-Siedlungsgefüges im nordöstlichen (Rand)Bereich von Schwabsoien dar. Das Planvorhaben ist damit als bedarfsgerechte sowie mit der Charakteristik der Bestandssituation verträgliche Maßnahme anzusprechen, durch welche insbesondere auch die örtlich vorhandenen Flächen- und Erschließungspotentiale konsequent genutzt werden (i. S. einer situativ-bedarfsgerechten, grundsätzlich ressourcenschonenden Gesamt-Planungskonzeption). Des Weiteren ist an dieser Stelle hervorzuheben, dass das Vorhabengebiet zum einen bereits von 3 Seiten umbaut ist bzw. nach Richtung Süden, Westen und Norden an bebaute Siedlungsbereiche angrenzt. Zudem entspricht die geplante städtebauliche Entwicklung grundsätzlich den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans – die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots ist damit vollumfänglich gegeben.

Aufgrund von Planungsanlass und -zielsetzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, unterteilt in 3 Baugebietsteilflächen „WA-1“, „WA-2“ und „WA-3“.

Mit dieser Unterteilung der Baugebietsteilflächen wird - in Beachtung der besonderen Bestandsverhältnisse und darunter v.a. der topographischen Gegebenheiten sowie der im direkten Umfeld vorhanden / angrenzenden Bestandsbebauung (dies gilt in besonderem Maße für die Baugebietsteilfläche „WA-3“) - den jeweils situativ zu berücksichtigenden Belangen / Erfordernissen für die Schaffung einer gesamtgebietsverträglichen Planungskonzeption vorrangig bzgl. der Festsetzungen des (unterschiedlichen) Maßes der baulichen Nutzung und der Regelung der jeweils zulässigen Intensität der Wohnnutzungen sowie auch bzgl. einiger Grundsätze der Baugestaltung bzw. zur Gestaltung baulicher Anlagen in einer aus städtebaulich-ortsplanerischer Sicht zielführenden und gesamtverträglichen Weise Rechnung getragen.

**Darstellung der einzelnen Bereiche „WA-1“, „WA-2“ und „WA-3“ mit jeweiliger Nutzungsschablone:**



## **Bekanntmachung der Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**

Der Gemeinderat Schwabsoien hat ebenfalls in seiner Sitzung am 20.09.2021 den vom Planungsbüro eberle.PLAN, 87719 Mindelheim ausgearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes „Kirschbichel“ mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F. vom 20.09.2021, 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.

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kirschbichel“ mit integrierter Grünordnung, in der Fassung vom 20.09.2021 bestehend aus Planzeichnung, Satzung und Begründung, aus denen sich die Öffentlichkeit zu den allgemeinen Zielen und Zwecken sowie wesentlichen Auswirkungen unterrichten kann, steht zur Einsicht in der Zeit von

**Freitag, 12.11.2021 bis einschließlich Freitag, 03.12.2021**

zur Verfügung.

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

- Geotechnisches Büro Diplom Geologe Udo Bosch, 87733 Markt Rettenbach, Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Erkundung Baugebiet „Kirschbichel“ vom 22.03.2021

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, sind das Rathaus Schwabsoien bzw. das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt derzeit nur mit vorheriger Terminvereinbarung erreichbar.

Der Telefon- und Email-Dienst (elektronischer Zugang) des Bauamtes der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt 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 12.11.2021 auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt unter [www.vg-altenstadt.de](http://www.vg-altenstadt.de) (unter „Bekanntmachungen & Bauleitplanung – Gemeinde Schwabsoien“) bis zum 03.12.2021 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 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 Schwabsoien bzw. im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt 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.

Die Stellungnahmen werden im Rahmen der Auswertung aller Äußerungen überprüft und fließen dann in das weitere Bebauungsplanverfahren ein. Die Entscheidung darüber wird durch den Gemeinderat Schwabsoien im Billigungsbeschluss getroffen. In der danach stattfindenden öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) kann das Ergebnis dieser Abwägung eingesehen werden. Eine darüber hinaus gehende gesonderte Benachrichtigung über die Entscheidung ist gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches nicht vorgesehen.

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

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

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.

Schwabsoien, den 05.11.2021

GEMEINDE SCHWABSOIEN



Schmid  
1. Bürgermeister

Bekannt gemacht per Aushang am: 05.11.2021

Ende der Bekanntmachung mit Abnahme am: 06.12.2021