

BEKANNTGABE im Amtsblatt vom 20.11.2021

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße – Am Bösbach“ beinhaltet

- die Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße“ durch Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB (östliches Teilgebiet) sowie
- die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet „Am Bösbach“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (westliches Teilgebiet)

Der Senat für Bauwesen, Stadtentwicklung, Stadtplanung und Umwelt der Stadt Weißenburg i. Bay. hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 beschlossen, einen Bebauungsplan im Weißenburger Stadtteil Hagenbuch aufzustellen. Der Bebauungsplan erhält die Nummer 29/I und die Gebietsbezeichnung „An der Weiboldshausener Straße – Am Bösbach“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße - Am Bösbach“ beinhaltet die **Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29** für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße“ (östliches Teilgebiet) sowie die **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31** für das Gebiet „Am Bösbach“ (westliches Teilgebiet).

Mit der Baulandausweisung sollen nach vorgenommener Anpassung ca. 18 Bauparzellen aktiviert (Baulandreserve) und ca. 14 Bauparzellen geschaffen werden (insgesamt für ca. 32 Einzel- bzw. Doppelhäuser), um den kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandbedarf in Weißenburg i. Bay. zu decken. Die Umsetzung der zwei Erschließungsabschnitte erfolgt nach Bedarf und Nachfrage.

Außerdem wurde in dieser Sitzung beschlossen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I für das westliche Teilgebiet im Verfahren gemäß § 13 a BauGB und für das östliche Teilgebiet im Verfahren gemäß § 13 b BauGB durchgeführt wird.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur-Nrn. 288, 290, 294/1 und 294/2, alle Gemarkung Weiboldshausen, sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 287, 288/12, 291, 292/1, 294, 295, 296, 297, 305, 306, 357 und 357/1, alle Gemarkung Weiboldshausen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Laufe des Verfahrens ändern kann.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,219 ha, davon

- das westliche Teilgebiet (Umplanung) mit ca. 1,904 ha,
- das östliche Teilgebiet (Ausweisung) mit ca. 1,163 ha und
- das Teilgebiet hins. Kreisstraße WUG 18 (Bestand) mit ca. 0,152 ha.

Über den künftigen Bebauungsplan Nr. 29/I wird der rechtswirksame **Bebauungsplan Nr. 31** geändert (Grundstücke Flur-Nrn. 294/1 und 294/2, beide Gemarkung Weiboldshausen und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 292/1, 294, 295, 296, 297, 305, 306, 357 und 357/1, alle Gemarkung Weiboldshausen).

Über den künftigen Bebauungsplan Nr. 29/I wird der rechtswirksame **Bebauungsplan Nr. 29** erweitert (Grundstücke Flur-Nrn. 288 und 290, beide Gemarkung Weiboldshausen und Teilfläche des Grundstückes Flur-Nr. 291, Gemarkung Weiboldshausen).

Im Übergangsbereich zwischen rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 und künftigen Bebauungsplan Nr. 29/I werden die betroffenen Flächen (Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 288 und 288/12, beide Gemarkung Weiboldshausen) mit überplant, insoweit findet eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 statt.

Der Geltungsbereich befindet sich

- nördlich von bestehenden Wohnbauflächen („Felchbachweg“ bzw. „Lerchenstraße“ und „Höttinger Straße“),
- westlich von bestehenden Wohnbauflächen („Höttinger Straße“) bzw. der Anwesen „Hagenbuch 1“ sowie „Hagenbuch 3“,
- östlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) und
- südlich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I werden die aufgeführten Ziele verfolgt:

Der Bereich des geplanten Wohngebietes befindet sich derzeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Bereich westlich der Weiboldshausener Straße -Kreisstraße WUG 18-) bzw. nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (Bereich östlich der Weiboldshausener Straße -Kreisstraße WUG 18-). Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenburg i. Bay., ist der Bereich westlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) trotz rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 31 als Flächen für Landwirtschaft mit dem Vermerk „Ortsrandeingrünung“ und der Bereich östlich der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) teilweise als Wohnbauflächen (WA) mit dem Planzeichen „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft mit dem Vermerk „Einzelgehölze“ dargestellt.

Im Anschluss an das beschleunigte Verfahren bzw. an das Verfahren nach § 13 b BauGB ist für diese Bebauungsaufstellung demnach der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen: Anstelle der oben beschriebenen Darstellungen sollen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Eingrünung und Grünflächen dargestellt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I sollen bereits ausgewiesene Wohnbauflächen an heutige Anforderungen bzw. Vorgaben angepasst und Wohnbauflächen neu geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I beinhaltet die Erweiterung und Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 29** für das Gebiet „An der Weiboldshausener Straße“ und die Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 31** für das Gebiet „Am Bösbach“:

- Mit der Erweiterung bzw. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 29** sollen die bereits in der Vergangenheit konkreten ortsplanerischen Absichten zur Entwicklung von Wohnbauflächen bis zum Straßengrundstück Flur-Nr. 291, Gemarkung Weiboldshausen (Straße „Hagenbuch“), weiterverfolgt werden - nach den nun vorliegenden Möglichkeiten für eine gesicherte Abwasserbeseitigung und nach zwischenzeitlicher Feststellung der zuständigen Fachbehörden, dass auch bei neu heranrückender Wohnbebauung keine unzulässigen Einwirkungen aus der Landwirtschaft erwartet werden.
- Mit der Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 31** soll die Anpassung des rechtskräftigen und in diesem Bereich noch nicht umgesetzten Bebauungsplanes an die heute geltenden Anforderungen und Vorgaben, insbesondere flächensparende Siedlungs- und Erschließungsmodelle sowie getrennte Abwasserbeseitigung, erfolgen. Letztlich soll eine Aktivierung einer Baulandreserve nach oben beschriebener Anpassung vorgenommen werden.
- Die Über- bzw. Umplanung des gesamten Areales soll auf Grund der Gesamtkonzeption zur getrennten Abwasserbeseitigung (hinsichtlich der Oberflächenwasserbeseitigung mit gemeinsamer Rückhaltung) mit einem Bebauungsplan erfolgen - auch hinsichtlich Ausgestaltung und Ausprägung eines

neuen Stadt- bzw. Ortsrandes. Der Grundsatz zu schonendem Umgang mit Boden soll bei dieser Bebauungsplanaufstellung Beachtung finden: Gebildet werden zwei Erschließungsabschnitte - westlich (Erschließungsabschnitt I) und östlich (Erschließungsabschnitt II) der Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 29/I, können je nach Bedarf und Nachfrage die zwei Erschließungsabschnitte umgesetzt werden. Mit überplant wird folglich die Weiboldshausener Straße (Kreisstraße WUG 18) in ihrem Bestand.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I sollen Wohnbauflächen geschaffen werden, insbesondere für Einzel- und Doppelhäuser. Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend der überwiegenden Darstellung im Flächennutzungsplan sowie Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 (dato noch als Reines Wohngebiet -WR-), als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I und der entstehenden Bebauung soll der Orts- bzw. Stadtteil Hagenbuch im Norden arrondiert und, auch grünordnerisch, ein neuer Stadt- bzw. Ortsrand ausgebildet werden.

Die Bebauungsplanaufstellung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung aus Sicht des Immissionsschutzes erfolgen - in Hinblick auf Verkehrslärm und Einwirkungen aus der Landwirtschaft.

Die Ausweisung soll unter Berücksichtigung einer verträglichen Einordnung in die Landschaft erfolgen. Ein Landschafts- bzw. Grünordnungsplan wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Ausgebildet und gestaltet wird ein neuer Stadt- bzw. Ortsrandbereich in Hagenbuch im Weißenburger Norden, der in die Landschaft eingebunden werden soll.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wurden die artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen betrachtet, die Ergebnisse entsprechend in den Bebauungsplan eingearbeitet.

In einem südlichen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 29/I wird im Sinne einer allgemeinen Berichtigung eine Verkehrsfläche in einem privaten, bebauten Grundstück (Flur-Nr. 305, Gemarkung Weiboldshausen), die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 31 festgesetzt wurde, zurückgenommen und als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; dies entspricht der tatsächlichen Nutzung. Im Übergangsbereich zwischen rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 29 und künftigen Bebauungsplan Nr. 29/I werden die betroffenen Flächen (Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 288 und 288/12, beide Gemarkung Weiboldshausen) mit überplant, insoweit findet eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 statt.

Dieser **Aufstellungsbeschluss** wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/I werden in der Zeit vom **22.11.2021 bis 22.12.2021** die **frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die **frühzeitige Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung (Stand: 10.11.2021) liegt während dieser Zeit im **Neuen Rathaus** der Stadt Weißenburg i. Bay., **Bärenscheune** im Erdgeschoss, Eingang „Auf der Wied“, Marktplatz 19, 91781 Weißenburg i. Bay., öffentlich aus und kann dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Nach telefonischer Vereinbarung (Tel.-Nr. 0 91 41 / 907 – 280) kann eine Einsichtnahme außerhalb der Dienststunden vereinbart werden.

Die Unterlagen zum Bauleitplanverfahren sind auch im Internet unter der Adresse **<https://www.weissenburg.de/bauamt/bauleitplanverfahren/>** zu finden und stehen dort zum Download bereit.

Auf Folgendes wird hingewiesen:

Die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden im weiteren Verfahren geprüft. Die schriftliche Mitteilung des Prüfergebnisses (Würdigung) wird in der Regel erst mit der Mitteilung der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung mit der darin enthaltenen Abwägung erfolgen. Eine Zwischennachricht wird auch bei längeren Zeiträumen nicht erteilt.

Im Verfahren gemäß § 13 a BauGB bzw. § 13 b BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt sowie vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (§§ 13 a Abs. 2 und 13 Abs. 3 BauGB bzw. § 13 b i. V. m. §§ 13 a Abs. 2 und 13 Abs. 3 BauGB). Außerdem wird festgesetzt, dass für die Bebauungsplanaufstellung keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht (§ 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB bzw. § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich oder mündlich zur Niederschrift abgegeben werden und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt Weißenburg i. Bay. deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist (§ 3 Abs. 2 Satz 2, § 4 a Abs. 6 Satz 1 BauGB).

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 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.

Weißenburg i. Bay., den **12.11.2021**

gez.

Jürgen Schröppel
Oberbürgermeister