



5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buchfeld“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Bekanntmachung

des Änderungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenwiesen hat in der öffentlichen Sitzung am 27.09.2021 die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ beschlossen.

Zugleich wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 27.09.2021 der Entwurf zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ in der Fassung vom 27.09.2021 gebilligt und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Geltungsbereich:

Die Änderung betrifft die Flurnummern 303, 303/1, 303/2, 303/3, 304, 305, 305/1, 305/3, 305/4, 306, 308, 309/1, 309/2, 309/4, 309/5, 309/6, 309/7, 309/8, 309/9 und Teilflächen von 309/3 (Breitwiesen) und 549/1 (Kothwieselweg) der Gemarkung Grafenwiesen.



Der Planentwurf wurde vom Ingenieurbüro für Bauwesen, Brandl & Preischl, Weinbergstr. 28, 93413 Cham ausgearbeitet.

Planungsanlass und -ziel

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan aus dem Jahr 1972, zuletzt geändert 2009 soll aufgrund der überwiegend veralteten und nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen geändert werden. Dadurch soll im Änderungsbereich eine architektonisch moderne, den aktuellen Erfordernissen entsprechende Bebauung ermöglicht werden.

Um der ständig steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch nach kleineren Wohnungen nachzukommen, sollen im Änderungsbereich künftig bis zu 6 Wohneinheiten zulässig sein. Dadurch entsteht eine moderate Nachverdichtung des Siedlungsgebietes und die geschaffene Infrastruktur wird noch besser ausgenutzt. Bei der beabsichtigten Bebauungsplanänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung unberührt. Das Maß der baulichen Nutzung wird bei der GFZ geringfügig erhöht (von 0,7 auf 1,0), die max. zulässigen Wandhöhen werden ebenfalls erhöht. Um auf der gleichen Fläche die Fläche an Wohnraum zu erhöhen, bleibt nur eine moderate Erhöhung der GFZ und der max. zulässigen Wandhöhen. Da die GRZ nicht geändert wird, ist eine stärkere Versiegelung von Flächen und damit eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses ausgeschlossen. Zudem sollen künftig verfahrensfreie Gebäude und Anlagen gem. Art. 57 BayBO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes sind keine negativen Folgen bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung zu erwarten. Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Änderung somit vertretbar.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung bzgl. der Versiegelung von zusätzlichen Flächen nicht berührt. Es findet daher kein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt, weshalb ein Ausgleich für diesen Bereich nicht erforderlich ist.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.09.2021 liegen in der Zeit vom **15.11.2021 bis 15.12.2021** in der Gemeindeverwaltung Grafenwiesen, Rathausplatz 6, Zimmer 7, während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag – Freitag 08.00 – 12.00 Uhr, Dienstag 14.00 – 16.00 Uhr und Donnerstag 14.00 – 18.00 Uhr) oder nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Auf Wunsch wird die Planung erläutert. Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können (§ 4 a Abs.6 BauGB). Ebenso ist ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Diese öffentliche Bekanntmachung sowie der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Buchfeld“ mit Begründung kann auch auf <https://www.landkreis-cham.de/service-beratung/geoinformationen/geoservices/auslegungen/gemeinde-grafenwiesen> und im zentralen Internetportal für die Bauleitplanung Bayern unter <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungportal/index.html> eingesehen werden.

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.

Bekanntmachungsnachweis

1. Anschlag an die Amts-/Gemeindetafeln
2. Ausgehängt am 05.11.2021
Abgenommen am _____
3. _____

Für die Richtigkeit:

Tag _____ Namensz. _____

Ort, Datum:

Grafenwiesen, den 05.11.2021



Kathrin Amberger

Kathrin Amberger, Zweite Bürgermeisterin