

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Spiegelau

Vollzug der Baugesetze;

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 29“ nach § 13 a BauGB;
Bekanntmachung § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Öffentliche Auslegung gemäß
§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 4 a Abs. 3 i. V. m. 3 Abs. 2 BauGB**

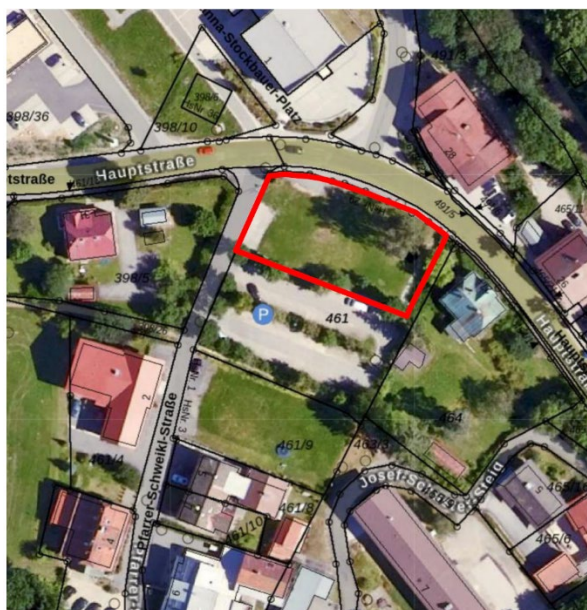
Der Gemeinderat der Gemeinde Spiegelau hat in seiner Sitzung am 07.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Hauptstraße 29“ beschlossen. In der Gemeinderatssitzung vom 23.02.2023 wurden die eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB behandelt und die Abwägungsvorschläge der Verwaltung gebilligt. Die Planunterlagen wurden dementsprechend angepasst.

Der Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche der Flur Nr. 461 der Gemarkung Klingenbrunn und hat eine Fläche von 1350 m². Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten mit Tiefgarage im Ortskern geschaffen werden.

Das Umfeld ist geprägt von einer für den Ortskern typischen Mischnutzung aus Einzelhandel, Gastronomie, Verwaltung und Wohnen.

Die Planungsfläche ist umgrenzt:

- Im Norden:** von FINrn. 399/3 (St 2132), 398/7 (Dr.-Ludwig-und-Johanna-Stockbauer-Platz) und 398/35 (TAZ)
- Im Westen:** von FINr. 398/5 (Wohnbebauung), 461/2 (Pfarrer-Schweikl-Str.)
- Im Süden:** von Teilfl. FINr. 461 (Parkplatz)
- Im Osten:** von FINr.: 464 (Wohnbebauung)



Im Vorhabenbereich ist im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Dieser wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB redaktionell zu einem späteren Zeitpunkt berichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorliegenden beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen wird. Im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der umfassenden Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Absatz 1 und vom Monitoring nach § 4 c abgesehen.

Der Beschluss vom 23.02.2023 wird hiermit nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der hierzu erstellte Planungsentwurf liegt in der Zeit vom

21.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023

im Bauamt der Gemeinde Spiegelau, Konrad-Wilsdorf-Str. 5, 94518 Spiegelau, während der allgemeinen Dienststunden öffentlich aus.

Während der Auslegung können Bedenken und Anregungen (schriftlich oder während der Öffnungszeiten zur Niederschrift) vorgebracht werden. Der Planentwurf kann auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Spiegelau unter dem Link <https://www.spiegelau.de/bauleitplanverfahren.html> abgerufen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Insbesondere folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar und werden ausgelegt:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Planbegründung zum Planentwurf vom 03.03.2023 mit umweltbezogenen Informationen, wie<ul style="list-style-type: none">○ Lärmschutz: Hinweis auf das schalltechnische Gutachten vom 10.02.2023 des ifB-Eigenschenk mit Aussagen der Schallausbreitungsberechnungen in Bezug auf den Straßenverkehr der St 2132, der öffentlichen Parkflächen, Technologieanwenderzentrum und der Gaststätte „Bräustuben“ und „Cafe + Pension Waldblick“○ Altlasten: Hinweis auf eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung des ifb Eigenschenk und geotechnischen Gutachten vom 27.05.2022 sowie umwelttechnischen Bericht vom 17.06.2022○ Wasser: keine Gefährdung des Grundwassers bzw. Oberflächenwasser sind nicht betroffen○ Klima: keine nennenswerte kleinklimatische Funktion, durch Dachbegrünung Verminderung zusätzlichen Temperaturanstiegs○ Arten und Lebensräume: das Vorhaben weist keine nennenswerte Bedeutung für Arten- und Lebensräume auf. Baumbestand kann weitestgehend erhalten bleiben. |
| <ul style="list-style-type: none">• Immissionstechnischer Bericht vom 10.02.2023: Zusammenfassung: Auf Grundlage der ermittelten Immissionen und der zugrunde gelegten, beschriebenen Berechnungsmaßnahmen ist in Bezug auf die Anforderungen der TA Lärm und der 16. BImSchV aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich, unter Umsetzung der genannten Passiven Schallschutzmaßnahmen von einer schalltechnischen Verträglichkeit auszugehen. |
| <ul style="list-style-type: none">• Stellungnahme LRA –Technischer Umweltschutz- vom 23.08.2022 mit Hinweisen zu Beurteilungspegel, die sich aufgrund Parkplatz- und Tiefgaragennutzung ergeben und zum passiven Schallschutz• Stellungnahme Staatliches Bauamt vom 24.08.2022 mit Hinweisen zur Entwässerung der Bauflächen, mögliche Blendung und Lärmauswirkung durch PV-Anlagen (nicht vorgesehen) und Lärmschutz (hier Hinweis auf Einhaltung der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung• Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 19.08.2022 mit Hinweisen zum erforderlichen Wasserrecht, möglicherweise auch beim Versickern des Niederschlagswassers |

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

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 „Datenschutz – rechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Spiegelau, 13.03.2023
Gemeinde Spiegelau

gez. *Karlheinz Roth*

Karlheinz Roth
1. Bürgermeister



veröffentlicht am 13.03.2023

herausgenommen am: