



Unser Zeichen: gj
Datum: 06.12.2022
Bearbeiter: Jürgen Grahammer
Durchwahl: -73

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“, Gemeinde Wehringen, Landkreis Augsburg

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 a BauGB und Unterrichtung über die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Gemeinderat Wehringen hat am 05.05.2022 beschlossen, für die Grundstücke Flur Nrn. 333/12, 334/4 und 600/1 (tlw.), jeweils Gemarkung Wehringen, östlich der Westendstraße, im westlichen Teil von Wehringen, den Bebauungsplan Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ aufzustellen. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ wurde die Arnold Consult AG in Kissing beauftragt. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage für betreutes Wohnen geschaffen werden. Nach bereits erfolgter Rücksprache mit dem Kreisbaumeister kann aufgrund der Gebäudegröße keine Baugenehmigung nach § 34 BauGB für das Vorhaben erteilt werden. Demzufolge muss dieses Vorhaben durch Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert und gesteuert werden. Infolge der Lage inmitten des baulichen Innenbereiches kann der Bebauungsplan Nr. 26 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung ist über eine Anbindung an die bestehende Westendstraße gewährleistet.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ fand in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 bereits die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie mit Schreiben vom 19.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung und Beteiligung wurden Anregungen und Einwendungen vorgetragen, die zu einer teilweisen Überarbeitung

des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ geführt haben. Folgende wesentliche inhaltliche Änderungen/Ergänzungen/Konkretisierungen wurden vorgenommen:

- Konkretisierung der textlichen Festsetzungen zu Abstandsflächen (Ziffer 2.3.2), zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze (Ziffer 2.6.1) und zu Nebengebäuden (Ziffer 2.6.4),
- Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen bzgl. Immissionsschutz (Planzeichen „Lärmschutzwand“) und Grünordnung (Planzeichen „Baum zu pflanzen“),
- Fortschreibung/Ergänzung der textlichen Hinweise und der Begründung zu den angepassten Festsetzungen.

Der geänderte bzw. ergänzte, vom Gemeinderat am 22.11.2022 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 22.11.2022, liegt im Rathaus Wehringen, Nördl. Hauptstraße 18 in 86517 Wehringen in der Zeit **vom 09. Dezember 2022 bis einschließlich 30. Dezember 2022** im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB zu jedermanns Einsichtnahme erneut öffentlich aus. Die überarbeiteten Entwurfsunterlagen können ebenfalls im Internet unter www.wehringen.de/gemeinde/bauleitplanung/ auf der Homepage der Gemeinde Wehringen eingesehen werden.

In diesem Zeitraum besteht während der bekannten Dienstzeiten die Möglichkeit sich über die allgemeinen Zwecke und Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ zu unterrichten und Anregungen sowie Hinweise zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Es wird gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen nur zu den ergänzten oder geänderten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ abgegeben werden können.

Im Zuge der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erhalten Sie anbei eine Fertigung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Textteil (Teil B) und der Begründung (Teil C), jeweils in der Fassung vom 22.11.2022, **mit der Bitte um Stellungnahme bis 30. Dezember 2022.**

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ unberücksichtigt bleiben können, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes Nr. 26 nicht von Bedeutung ist.

Mit freundlichen Grüßen



Jürgen Grahammer

Anlage: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 „Betreutes Wohnen, Westendstraße“ (Planzeichnung, Textteil und Begründung) in der Fassung vom 22.11.2022