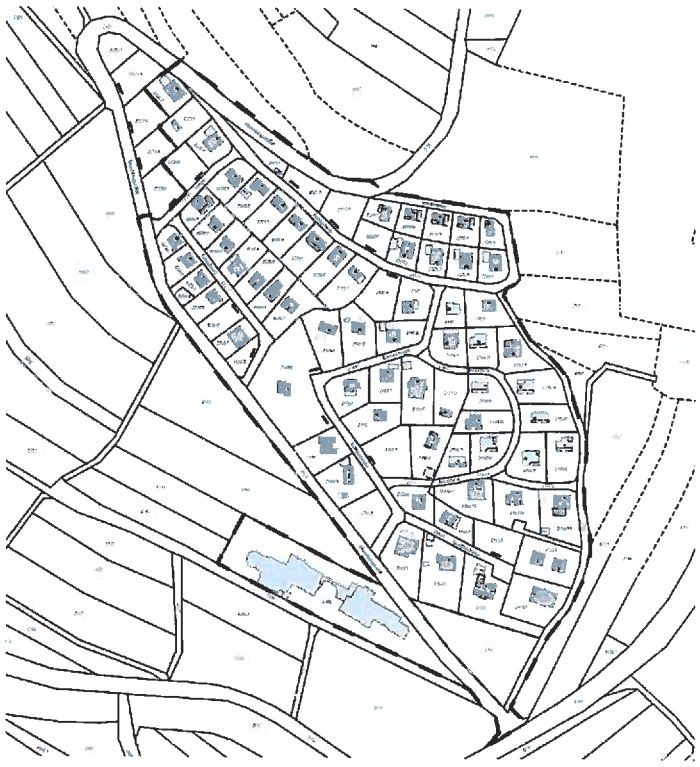
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB der Stadt Fladungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans " Wurmberg "

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.01.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung für die 1. Änderung des Bebauungsplans " Wurmberg "beschlossen.

Der Geltungsbereich soll nach der Art der künftigen baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) im Norden großflächig als Allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechend § 4 BauNVO und im Süden kleinteilig als Sondergebiet „Hotel“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt werden.



Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:
- Im Norden durch die Flurstücke 2223/9; 2223/6; 2223/4; 2223/2; 2223/1
- Im Osten durch die Flurstücke 2214; 2213; 2171; 2167; 2166; 2163; 2164; 2157
- Im Süden durch die Flurstücke: 2158; 2156; 2154; 2088
- Im Westen durch die Flurstücke 2136; 2143; 2229; 2127; 2140; 2141; 2142 alle Gemarkung Fladungen.

Planungserfordernis
Der Bebauungsplan „Wurmberg" ist am 11.12.1993 nach Bekanntmachung der Satzung in Kraft getreten.
Im ursprünglichen Bebauungsplan „Wurmberg" waren als Art der baulichen Nutzung überwiegend ein Sondergebiet für Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie ein kleiner Bereich als Sondergebiet für Fremdenbeherbergung (Hotel) nach § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.
Die Ursprungsplanung sollte damals Erholungssuchenden an den Wochenenden dienen und im südlichen Bereich die Erweiterung eines Hotels ermöglichen.
Nach nun gut 25 bis 30 Jahren haben schleichend die Besitzer und auch die Nutzungen gewechselt. Nach und nach hat sich im Bereich des Wochenendhausgebietes eine Vielzahl von Dauerwohnen etabliert. Neben der Umnutzung der ehemaligen Wochenendhäuser entstanden in den letzten Jahren im genannten Gebiet auch auf Dauerwohnen ausgelegte Neubauten / Einfamilienhäuser.
Das Hotel hat sich, der Stadt Fladungen zugute, ebenfalls im Laufe der Jahre immer weiter entwickelt und räumlich ausgedehnt.
Diese städtebaulichen Veränderungen gilt es nun in einem rechtlich gesicherten Rahmen neu zu ordnen.

Flächennutzungsplan
Im Flächennutzungsplan der Stadt Fladungen ist das Planungsgebiet „Wurmberg“ derzeit großflächig als Wochenendhausgebiet ausgewiesen. Damit entspricht das Planungsziel in seiner Nutzungsart nicht den Inhalten des Flächennutzungsplans. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Städtebauliche Planung
Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung werden Höchstgrenzen für die Baukörper (GRZ, GFZ, Vollgeschosse) und die Nutzung festgesetzt sowie die Erschließung neu geordnet.

Der Lageplan mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Beschlusses (siehe beigefügten Lageplan).

Der räumliche Geltungsbereich für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet " Wurmberg "kann in der Verwaltungsgemeinschaft Fladungen, Marktplatz 1 in 97650 Fladungen, Zimmer 1.4 während der allgemeinen Öffnungszeiten sowie auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Fladungen unter

https://www.fladungen-vgem.de/neuigkeiten-1/bauleitplanung

eingesehen werden.

Verfahrensart:
Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Wurmberg" wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst nur einen Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans, die vom Geltungsbereich ausgeschlossenen Flächen unterliegen damit weiterhin der Ursprungsplanung. Die im Geltungsbereich der 1. Änderung eingeschlossenen Grundstücke werden insgesamt neu überplant.
Durch diese Änderung tritt die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplanes, in Kraft getreten am 11.12.1993, im dargestellten Geltungsbereich außer Kraft.
Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.
Weiterhin gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 (Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Damit ist auch eine Eingriffsbilanzierung nicht notwendig.

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wurmberg“ der Stadt Fladungen wurde das Architektur- und Ingenieurbüro „HSP Architekten Ingenieure“ beauftragt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Planvorentwurf durch eine getrennte öffentliche Bekanntmachung angekündigt.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans wird hiermit gemäß §§ 2 Abs. 1 und 1 Abs. 8 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

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.

Fladungen, 12.05.2025
Ort, Datum

Michael Schnupp
1. Bürgermeister

(Siegel)