

**BEBAUUNGSPLAN
„WOHNGEBIET WEISELBERG“
IN DER GEMEINDE FREISEN, ORTSTEIL OBERKIRCHEN**

**BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES ZUR EINLEITUNG DES
VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht, dass der Gemeinderat der Gemeinde Freisen in öffentlicher Sitzung am 05.09.2019 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weiselberg“ in der Gemeinde Freisen, Ortsteil Oberkirchen gefasst hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde Freisen folgende Ziele:

In der Gemeinde Freisen besteht aufgrund der Attraktivität als Wohnort eine stetig hohe Nachfrage nach Wohnbauplätzen. Daher ist die Gemeinde Freisen auch bestrebt, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung nutzbar zu machen.

Der Ortsteil Oberkirchen präsentiert sich trotz seiner nichtzentralen Versorgungsfunktion als überdurchschnittlich attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum. Aufgrund der Attraktivität als Wohnstandort ist die Anzahl an Leerständen sowie an verkaufsbereiten Baulücken im Ortsteil Oberkirchen sehr niedrig, so dass Bedarf für weitere Wohnbauflächen besteht.

Am nördlichen Siedlungsrand von Oberkirchen, östlich der Straße „Zum Schwimmbad“, befindet sich eine bis jetzt noch unbebaute Potenzialfläche.

Der Standort ist für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung durch überwiegend Wohnnutzung geprägt ist und über eine gute verkehrliche Erschließung verfügt. Entsprechend der Nutzung der Umgebung ist eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Ziel ist die Entwicklung eines bedarfsorientierten Wohngebietes für ökologisches, barrierefreies und familienfreundliches Wohnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der rechtskräftigen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sport-, Freizeit-, und Hotelanlage“ neue Bezeichnung „Weiselbergpark“ von 2008. Dieser weist im Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet Sport- und Freizeitpark aus. Auf dieser Rechtsgrundlage ist das Planvorhaben nicht realisierungsfähig. Somit bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Weiselberg“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die rechtskräftige Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Sport-, Freizeit-, und Hotelanlage“ neue Bezeichnung „Weiselbergpark“ von 2008.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Weiselberg“ sind dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha.

Nach § 13b BauGB gilt bis zum 31. Dezember 2019 der § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 13b BauGB und § 13 BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Freisen stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) i. V. m. § 13a BauGB und § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt zu werden. Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Freisen, 06.09.2019

Siegel

Der Bürgermeister

Karl-Josef Scheer