

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
„WOHNPAK ORTSMITTE FREISEN“
IN DER GEMEINDE FREISEN, ORTSTEIL FREISEN**

**BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES ZUR EINLEITUNG DES
VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN
BEBAUUNGSPLANES MIT VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Gemäß § 2 Abs. 1 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 22.09.2022 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark Ortsmitte Freisen“ im beschleunigten Verfahren gefasst hat.

Die Wohnpark Freisen GmbH & Co. KG plant in der Ortsmitte von Freisen, im Bereich zwischen Baumholderstraße, Strängstraße und Bergstraße, die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern, zwei gemischt genutzten Gebäuden mit Wohnnutzung und Unternehmensberatung sowie eines Tiny-Einfamilienhauses. In den beiden Mehrfamilienhäusern unmittelbar an der Baumholderstraße sind jeweils 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Die zuvor im Gebiet bestehenden Gebäude, zwei Einfamilienhäuser und ein zu Wohnzwecken umgenutztes ehemaliges Bauernhaus, wurden bereits rückgebaut.

Die externe Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt über die Baumholderstraße. Zur internen Erschließung ist die Errichtung einer privaten Stichstraße sowie eines Fußweges vorgesehen. Das Tiny-Einfamilienhaus wird über die Bergstraße erschlossen. Die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Stellplätze können vollständig innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit überwiegend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Für den Bereich der Bergstraße besteht zudem der rechtskräftige Teilbebauungsplan „Am Birgel“ (1957) sowie die Baupolizeiverordnung „Am Birgel“ (1960). Auf dieser Grundlage kann das Vorhaben nicht realisiert werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Teilbebauungsplan „Am Birgel“ aus dem Jahr 1957 sowie die Baupolizeiverordnung „Am Birgel“ aus dem Jahr 1960.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind dem beigelegten Lageplan zu entnehmen. Er umfasst eine Fläche von ca. 6.300 m².

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt für das Plangebiet gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist erfüllt.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfüllt die Vorgaben, um gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – i.V.m. § 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 § 2a 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, den 11.10.2022



Der Bürgermeister

A handwritten signature in blue ink, written over the printed text 'Der Bürgermeister'. The signature is stylized and appears to be a cursive script.