

B E K A N N T M A C H U N G

28.01.2022

40. Änderung des Flächennutzungsplanes mit gleichzeitiger Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße“; Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 07.10.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße“ aufzustellen. Hierfür muss im Parallelverfahren die 40. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Anregungen von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Planung geändert. Die wesentlichen Änderungen sind insbesondere der Entfall der Gebietsfestsetzung eines Gewerbegebiets und die Reduzierung auf ein Sondergebiet mit Definition der zulässigen Nutzung, Festsetzung eines größeren Schutzbereichs der Stromleitung, der von Bebauung freizuhalten ist sowie die geringfügige Verschiebung der Einfahrt zum Baugebiet. Dadurch mussten die Parzellierung und die Verkehrsführung angepasst werden. Außerdem ist nun die Aufweitung des Fuß- und Radweges und die Anlage einer Tiefgarage für das Wohngebiet 2 geplant.

Die Planung sieht weiterhin entlang der Nordgaustraße für die Einzelhandelsnutzung eine eingeschossige Bebauung vor. Im dahinterliegenden südlichen Areal sieht die Planung eine gemischte Wohnbebauung vor. Neben Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Geschossen und Tiefgarage ist auch die Realisierung von Einfamilienhäusern vorgesehen. Dabei entstehen ca. 60 Wohneinheiten in 5 Gebäudekomplexen und ca. 31 Grundstückspartikeln für Einfamilien- und Doppelhäuser.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27.01.2022 den Entwurf in der Fassung vom 20.01.2022 gebilligt und beschlossen, die förmliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Entwürfe der Bauleitpläne in der Fassung vom 20.01.2022 liegen mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen Änderung in der Zeit vom

07.02.2022 bis einschl. 08.03.2022

im Rathaus, Bauamt (Zimmer-Nr. 103) 1. OG während der allgemeinen Dienststunden (Mo – Fr 8.00 – 12.00 Uhr und zusätzlich Mo 14.00 – 16.00 Uhr und Di und Do 14.00 – 16.30 Uhr) zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

Aufgrund der derzeitigen Einschränkungen ist die Einsichtnahme möglichst durch vorherige Terminvereinbarung unter der Tel.-Nr. 09471/3022-176 anzumelden.

Der Bekanntmachungstext ist ab sofort und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind im genannten Zeitraum auch auf der Homepage der Stadt Maxhütte-Haidhof www.maxhuettenhaidhof.de unter „Bauen & Planen, Gewerbe“ - „Planen & Bauen“ - „Bauleitpläne“ einsehbar. Wir bitten vorrangig, die Möglichkeit der Einsichtnahme auf diesem Wege vorzunehmen.

B E K A N N T M A C H U N G

Es liegen zu umweltbezogenen Informationen folgende Unterlagen zur Einsicht vor:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Umweltbericht zur 40. Flächennutzungsplanänderung mit Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
- Plananlagen zu den Umweltberichten (Bestandsplan mit Nutzungen und Vegetation, Ausgleichsbauungsplan für Flur-Nr. 144 (TF) der Gmkg. Leonberg, Ausgleichsbauungsplan für Flur-Nr. 192/2 und 163 der Gmkg. Maxhütte-Haidhof).
- Schalltechnische Untersuchung

Neben den genannten Planunterlagen sind bereits folgende umweltbezogene Informationen während der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen verfügbar und liegen zur Einsichtnahme vor:

Art der Umweltinformation	Themenblöcke nach Schutzgütern						Schlagwortartige Kurzcharakterisierung
	Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Pflanzen, Tiere	Landschaft, Landschaftsbild	Boden, Fläche	Wasser	Klima / Luft	
Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang	X	X		X	X		Lärmimmissionen von Nutzung innerhalb und außerhalb des Baugebiets (u.a. Gewerbelärm, Straßenverkehr, Bahnlärm), Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche, Aussagen zu Bodenqualität
Stellungnahmen der Öffentlichkeit	X	X		X		X	Mehr Bäume, Beeinträchtigung des Kleinklimas, Bodenversiegelung, Niederschlagswasserbeseitigung
Umweltbericht zur FNP-Änderung	X	X	X	X	X	X	Auseinandersetzung mit allen genannten Themen
Umweltbericht zum B-Plan mit artenschutzrechtlicher Beurteilung	X	X	X	X	X	X	Auseinandersetzung mit allen genannten Themen
Schalltechnische Untersuchung	X						Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen
Bebauungsplan mit Begründung	X	X	X	X	X	X	Auseinandersetzung mit allen genannten Themen

Während der Auslegung können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung für die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben, wenn die Stadt den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans/Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

B E K A N N T M A C H U N G

Seite 3

28.01.2022

In Bezug auf die Flächennutzungsplanänderung wird gem. § 3 Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.



Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. 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.

Angeschlagen am: 28.01.2022

Abgenommen am:


Rudolf Seidl
Erster Bürgermeister