

# BEKANNTMACHUNG

31.08.2017

## **32. Flächennutzungsplanänderung und gleichzeitige 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes „Pirkensee- Südlicher Teil (WA)“; frühzeitige Unterrichtung gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat von Maxhütte-Haidhof hat in seiner Sitzung am 27.07.2017 beschlossen, dass auf einer Fläche von ca. 1,9 ha auf den Fl.-Nrn. 70, 91, 91/2, 92/6 (Teilfläche), 103, 103/7 und 104 (Teilfläche), Gem. Pirkensee, eine Wohnbebauung als allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise auf einer Fläche von ca. 1,9 ha ermöglicht wird. (27 Parzellen; eine davon für ein Mehrfamilienwohnhaus, eine bereits bebaute Parzelle am nördlichen Ende des Hufschlags). Zugleich werden die Fl.-Nrn. 92, 92/6 (Teilfläche), 100/2, 102 und 104 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Pirkensee, südöstlich und südwestlich der vorgenannten Wohnbauflächen im Bebauungsplan nicht mehr als Bauflächen, sondern nunmehr als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Durch die notwendige Anbindung auch an die Ortsstraße „Hufschlag“ musste das bereits offene Bauleitplanungsverfahren wegen der grundlegenden Bedeutung neu angestoßen werden.

Hierfür ist die Änderung sowohl des Flächennutzungsplanes als auch des Bebauungsplanes „Pirkensee – Südlicher Teil“ im Parallelverfahren durchzuführen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung für die Schaffung der Wohnbebauung verläuft zwischen dem Nordostende der Rosenstraße, der rückwärtigen Grenze der Anwesen auf der östlichen Seite der Enzianstraße -und denen der Anwesen östlich in Verlängerung der Hauptstraße- und der Anbindung an den Wendehammer am „Hufschlag“. Die östliche Grenze reicht in der nördlichen Hälfte bis an die Gleise heran, verspringt nach Süden aber zum Wendehammer der Ortsstraße „Hufschlag“.

Im Flächennutzungsplan sind die Wohnbauflächen aber teilweise schon enthalten (Fl.-Nrn. 70, 91 und 91/2, Gem. Pirkensee), so dass die notwendige Flächennutzungsplanänderung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbauflächen nur aus den Fl.-Nrn. 92/6 (Teilfläche), 103, 103/7 und 104 (Teilfläche), Gem. Pirkensee, im südlichen Bereich besteht.

Die Darstellung der landwirtschaftlichen Flächen im Flächennutzungsplan bzw. als Festsetzung landwirtschaftlicher Flächen im Bebauungsplan betrifft nunmehr die Flächen südöstlich und südwestlich der eingangs genannten Wohnbauflächen. Die südöstliche Fläche befindet sich zwischen Wendehammer der Ortsstraße „Hufschlag“ und der Bahnlinie (Fl.-Nrn. 92, 92/6 (Teilfläche), und 104 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Pirkensee, die südwestlichen Flächen zwischen der Bebauung von Dahlienweg und Hauptstraße im Süden und Osten und den neu zu schaffenden Parzellen im Osten (Fl.-Nrn. 100/2 und 102, jeweils Gemarkung Pirkensee).

Die betroffenen Flächen befinden sich im Wasserschutzgebiet Diesenbach III A bzw. III B. Im Osten des Geltungsbereichs verläuft die Bahnlinie Regensburg – Hof.

Um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht werden zu können, wurde das Landschaftsarchitekturbüro Blank, Pfreimd, mit der Erstellung eines Grünordnungsplanes einschließlich Umweltbericht beauftragt. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Vorgaben wird auch

eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch erarbeitet und dargelegt, ob und welche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden. Ebenfalls wurde ein schalltechnisches Gutachten von der ab-consultants GmbH, Vohenstrauß, gefertigt, um die Immissionen aus Bahnbetriebslärm beurteilen zu können. Es liegt ebenfalls ein Erschütterungsgutachten zur Beurteilung der Auswirkungen aus dem Bahnverkehr der imb-dynamik GmbH, Herrsching, vor.

Der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan und der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit den dazugehörigen Lageplänen und vorhandenen Untersuchungen und Gutachten liegen

**bis einschl. 29.09.2017**

**im Rathaus, Regensburger Straße 18, 93142 Maxhütte-Haidhof, Bauamt 1. OG (Zimmer-Nr. 103) während der allgemeinen Dienststunden**

zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden dargelegt. Es besteht Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Dienststunden Rathaus:

Mo – Fr	8:00 – 12:00	Mo und Mi	14:00 – 16:00	Di und Do	14:00 - 16:30
---------	--------------	-----------	---------------	-----------	---------------

Der barrierefreie Eingang ins Rathaus mit Zugang Aufzug befindet sich auf der Rückseite des Gebäudes; barrierefreier Zugang in das Auslegungszimmer besteht über Zimmer-Nr. 104.

Die Bekanntmachung und Planungsunterlagen zu diesem Verfahrensschritt sind auch auf der Homepage der Stadt Maxhütte-Haidhof [www.maxhuettenhaidhof.de](http://www.maxhuettenhaidhof.de) unter „Wirtschaft & Bauen“ im Bereich „Bauen und Planen aktuell“ einsehbar.

Angeschlagen am: 04.09.2017

Abgenommen am: 02.10.2017



Dr. Susanne Plank  
1. Bürgermeisterin