

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

12.10.2017

## **1. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes „Pirkensee- Südlicher Teil (WA) Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 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 wurde auch eine

Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht wurde auch erarbeitet und dargelegt, welche Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich werden. Ebenfalls wurde ein schalltechnisches Gutachten durch die abconsultants GmbH, Vohenstrauß, erstellt, um die Immissionen aus Straßenlärm und Gewerbelärm beurteilen zu können.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 05.10.2017 die vorliegenden Entwürfe des Ing.-Büros Preihsl + Schwan, Burglengenfeld, mit Umweltbericht durch das Landschaftsarchitekturbüro Blank, Pfreimd, gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplans mit textlichen Festsetzungen, Begründung und integrierter Grünordnung mit Umweltbericht liegen in der Zeit vom

**24.10.2017 bis einschl. 24.11.2017**

im **Rathaus, Bauamt (Zimmer-Nr. 103) 1. OG während der allgemeinen Dienststunden** zur öffentlichen Einsichtnahme aus.

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.

Neben den genannten Planunterlagen sind derzeit folgende Arten umweltbezogener Informationen für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung verfügbar bzw. bekannt und liegen zur Einsichtnahme vor:

Schutzgüter	Art der Informationen	
Mensch	Stellungnahmen:	Privateinwendung vom 26.09.2017 wegen Bahnlärmreflexionen  DB AG mit DB Immobilien vom 29.09.2017 zu Bahnlärm und Blendwirkung für Bahnbetrieb
	Gutachten:	Untere Immissionsschutzbehörde vom 25.09.2017 wegen Bahnlärm Schalltechnische Untersuchung vom 06.06.2017 der abconsultants GmbH zu Bahnlärm und Bahnlärmreflexionen mit Ergänzung vom 27.09.2017  Imb-dynamik GmbH vom 23.06.2017 wegen Erschütterung und Sekundärluftschall
Pflanzen und Tiere	Stellungnahmen:	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 05.07.2017 zu Rodung, Waldabstand und ökolog. Ausgleich

		Untere Naturschutzbehörde vom 22.09.2017 wegen Gebietsprüfung und zu Entfall ökolog. Ausgleich
	Gutachten:	-keine-
Boden und Wasser	Stellungnahmen:	Wasserwirtschaftsamt Weiden vom 07.09.2017 wegen Lage im Wasserschutzgebiet
	Gutachten:	-keine-
Kultur- und Sachgüter	Stellungnahmen:	-keine-
	Gutachten:	-keine-
Landschaftsbild und Erholung	Stellungnahmen:	-keine-
	Gutachten:	-keine-

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.

**Während der Auslegung können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.**

Angeschlagen am: 16.10.2017

Abgenommen am: 27.11.2017

Dr. Susanne Plank  
1. Bürgermeisterin

