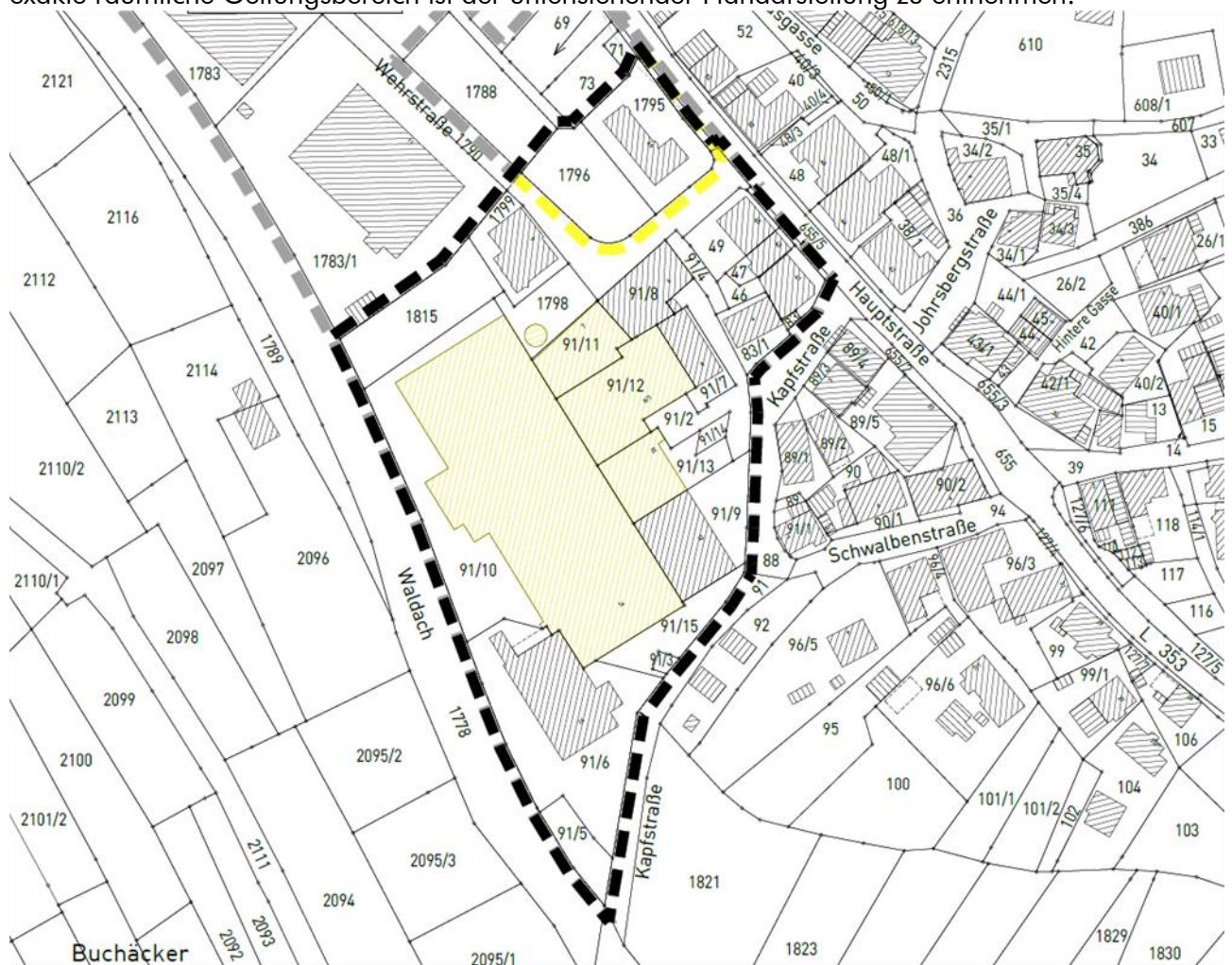


Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Kapf-Waldach-Areal“ in Haiterbach-Oberschwandorf als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren

Am 17.11.2021 wurde der Bebauungsplan „Kapf-Waldach-Areal“, damals noch mit der Bezeichnung „Mühlwiesen-Gehren, 9. Änderung“, in Oberschwandorf durch öffentlichen Beschluss des Gemeinderats aufgestellt. Der Name wurde zwischenzeitlich in „Kapf-Waldach-Areal“ abgeändert und das Abgrenzungsgebiet wurde noch um den Bereich des Bürgerhauses mit dem nebenliegenden öffentlichen Platz und des Kleinspielfeldes erweitert. Am 20.11.2024 hat der Gemeinderat der Stadt Haiterbach in seiner öffentlichen Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans sowie den Entwurf der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.11.2024 gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

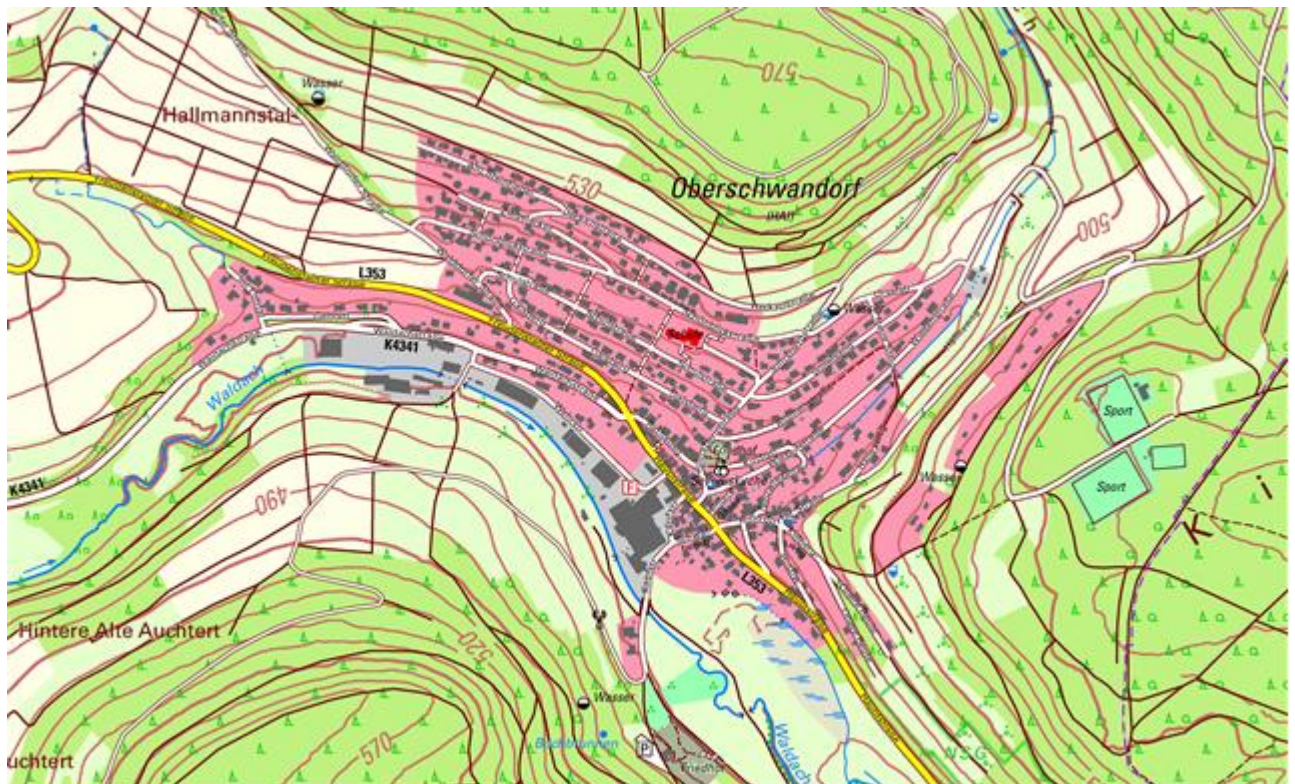
1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsrand des Ortsteils „Oberschwandorf“ der Stadt Haiterbach innerhalb des derzeitigen Gewerbegebiets „Mühlwiesen-Gehren“. Es wird umrandet von der nördlichen „Hauptstraße“, der östlichen „Kapfstraße“ und der nordwestlichen „Wehrstraße“. Südwestlich grenzt die bestehende „Waldach“, Gewässer II. Ordnung an. Im Süden, Norden, Nordwesten und Osten befindet sich bestehende Bebauung in Form eines Gewerbe- und Mischgebiets. Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 1,63 ha beinhaltet die Flurstücke 46, 47, 49, 83, 83/1, 91/2, 91/3, 91/4, 91/5, 91/6, 91/7, 91/8, 91/9, 91/10, 91/11, 91/12, 91/13, 91/14, 91/15, 1790 i.T. („Wehrstraße“), 1795, 1796, 1798, 1799 und 1815. Der exakte räumliche Geltungsbereich ist der untenstehender Plandarstellung zu entnehmen.



In Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden folgende planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Verhängung von jeweils 10 Fledermausflachkästen und -höhlenkästen, alternativ Aufstellung von je einem Fledermausturm auf dem Flst. 1778 und Verhängung von drei Nisthöhlen mit Fluglochweite von 32 mm und zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter auf dem Flst. 1778
→ Flurstück der „Waldach“ entlang des südwestlichen Geltungsbereichsrandes, öffentliches Eigentum



2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanverfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung der bestehenden Gemengelage und Schaffung von Wohnraum im Innenbereich durch Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Gewerbefläche erlassen werden.

3. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Voraussetzungen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB werden erfüllt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 Quadratmeter.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der Schutzgüter aus § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB, denn durch den Bebauungsplan werden weder Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch Natura 2000 Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete) betroffen.

Außerdem sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Hinweise zu den Vorschriften des Umwelt- und Naturschutzes:

Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB wird von

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB sowie
- der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen.

4. **Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus

- zeichnerischem Teil,
- Textteil,
- örtlichen Bauvorschriften und
- Begründung inklusive Anlagen (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FFH-Vorprüfung, Immissionsgutachten, Hydraulisches Gutachten an der Waldach im Bereich Mühlwiesen-Gehren in Haiterbach-Oberschwandorf, Dachgestaltungssatzung Haiterbach, Stellplatzsatzung Haiterbach)

wird in der **Zeit vom 11.12.2024 bis einschließlich 27.01.2025** im Internet unter <https://www.haiterbach.de/verwaltung-service/buergerservice/oeffentlichkeitsbeteiligungen-und-bekanntmachungen> veröffentlicht.

In diesem Zeitraum kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zu den Planungen äußern.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

- Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
- Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.
- Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden (Mailadresse: Burkhardt@haiterbach.de); sie können bei Bedarf aber auch schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadt Haiterbach, Abteilung Hauptamt, Marktplatz 1, 72221 Haiterbach während der üblichen Dienststunden oder nach Terminvereinbarung abgegeben werden.
- Stellungnahmen sollten die volle Anschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin enthalten.
- Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die Planunterlagen bei der Stadt

Haiterbach, Abteilung Hauptamt, Marktplatz 1, 72221 Haiterbach während der üblichen Dienststunden im 1. Obergeschoss des Rathauses öffentlich ausgelegt.

Haiterbach, den 11.12.2024
Bürgermeisteramt