

Bekanntmachung
über die öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.05.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ beschlossen. Mit Beschluss vom 15.09.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich des Geltungsbereiches modifiziert. Im Zuge der fortschreitenden Planungen zur beabsichtigten Nutzung haben sich wiederholt Änderungen an den Umgriffen der erforderlichen Flächen ergeben, sodass mit Beschluss vom 27.04.2023 eine nochmalige Anpassung des Geltungsbereichs erfolgte.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere die Ausweisung einer Sondergebietsfläche zur Versorgung der Bevölkerung mit Verbrauchsgütern. Ziel ist die Schaffung und Sicherung eines wohnortnahen Nahversorgungsstandorts. Um diese nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen sowie die städtebauliche Ordnung, Struktur und Gestaltung zu gewährleisten und verkehrliche und grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss entspricht dem Antrag des Vorhabenträgers Ratisbona Handelsimmobilien mit Sitz in Regensburg gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Die Gemeinde Haimhausen macht sich dadurch die städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers zu eigen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt werden. Damit soll insbesondere dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Verbrauchsgütern Rechnung getragen werden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurnummern der Gemarkung Haimhausen: Flurnummern 200/3, 244/20 und 1022 sowie Teilflächen der Flurnummern 196, 196/1, 197, 200, 200/2 und 200/5. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 9.280 m².

Der nachfolgende Lageplan mit Kennzeichnung der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ entspricht dem vorgenannten Beschluss vom 27.04.2023 und ist Bestandteil dieser Bekanntmachung (siehe Lageplan, Maßstab 1:1.000).

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 26.09.2022 bis 28.10.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit statt; die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im selben Zeitraum. Die Behandlung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 27.04.2023.

5. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der Zeit vom 10.05.2023 bis 14.06.2023 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB statt. Die Behandlung der hierzu eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 20.07.2023.

6. Billigung des Entwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung

In der Sitzung vom 20.07.2023 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beraten und den entsprechend geänderten Entwurf (i.d.F. vom 20.07.2023) gebilligt. Da die vorgenommenen Änderungen an der Planung eine erneute Auslegung erforderlich machen, hat der Gemeinderat in derselben Sitzung die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

7. Öffentliche Auslegung

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom

31.07.2023 bis einschließlich 01.09.2023

statt. Die Planunterlagen für den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht, Vorhaben- und Erschließungsplan, Regenwasserkonzept, Sparten- und Straßenplan) in der Fassung vom 20.07.2023 sowie erforderliche Fachgutachten und nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche, bereits vorliegende umweltrelevante Stellungnahmen sind gemeinsam mit dem Inhalt dieser Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Haimhausen (www.haimhausen.de) unter „Verwaltung & Politik“ in der Rubrik „Aktuelles“, Unterrubrik „Bekanntmachungen“ öffentlich einsehbar.

Zugleich liegen die o.g. Planunterlagen im Rathaus der Gemeinde Haimhausen, im Besprechungsraum des Erdgeschosses, Hauptstraße 15, 85778 Haimhausen, während der allgemeinen Öffnungszeiten (Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr sowie montags von 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr und donnerstags von 15:30 bis 18:00 Uhr bzw. außerhalb der Dienstzeiten nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung bei Frau Fischböck unter 08133/9303-31) öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“ unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

- [1] Begründung mit Umweltbericht
- [2] allgemeine Baugrunduntersuchung
- [3] Artenabfrage Bayerisches Landesamt für Umwelt
- [4] Kampfmittelvorerkundung
- [5] Schalltechnische Untersuchung
- [6] Baulandbedarfsermittlung zur Bauleitplanung der Gemeinde Haimhausen
- [7] Einschätzung der Versickerungsmöglichkeit
- [8] Vorhaben- und Erschließungsplan mit Regenwasserkonzept, Sparten- und Straßenplan
- [9] Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters
- [10] Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Erörterungstermin
- [11] Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- [12] Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
- [13] Stellungnahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Schutzgut Fläche:

- Vorhandene Nutzung [1],[10],[11]
- Siedlungsflächenbedarf [1],[6],[10],[11],[13]
- Ausgleichsflächen [1],[11],[13]

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Bestandsaufnahme [1],[3],[11],[13]
- Ausführungen und Hinweise zu Anpflanzungen [1],[8],[11],[13]

Schutzgut Boden:

- Bestandsaufnahme und Auswirkungen [1],[2],[4],[7],[11],[13]
- Hinweise zu Altlasten und Kampfmittelrückständen [1],[2],[4],[13]

Schutzgut Wasser:

- Bestandsaufnahme und Auswirkungen [1],[2],[7],[11],[13]
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1],[2],[7],[8],[11],[13]

Schutzgut Klima und Luft:

- Bestandsaufnahme und Auswirkungen [1],[11]

Schutzgut Landschaft:

- Ausgangszustand des Landschaftsbildes [1]
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild [1],[11],[13]
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1],[11],[13]

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

- Hinweise zur Betroffenheit von Boden- und Baudenkmalern [1],[11],[13]

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung:

- Betroffenheit von Erholungsräumen [1]
- Nahversorgung [1],[9],[11],[12],[13]
- Immissionen durch Verkehrsanlagen und landwirtschaftliche Nutzung [1],[5],[8],[10],[11],[12],[13]
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen [1],[5],[8],[10],[11],[12],[13]

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls öffentlich aus.

8. Hinweise zum Datenschutz

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

Haimhausen, 21.07.2023

Peter Felbermeier

Peter Felbermeier
Erster Bürgermeister



angeschlagen: 21.07.2023
abgenommen: 08.09.2023