

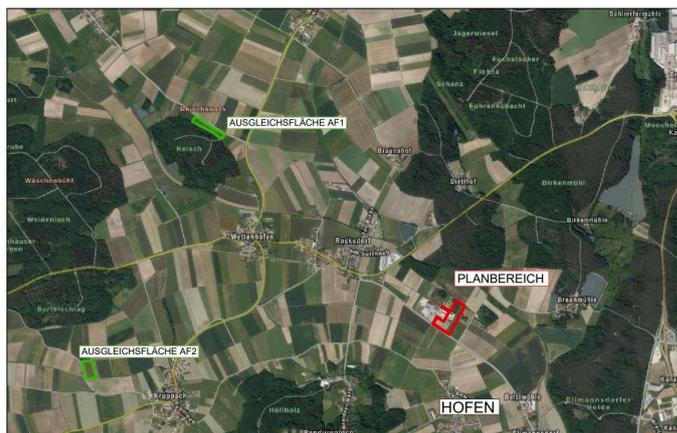
Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „GE Hofen“, Gemarkung Mühlhausen, Gemeinde Mühlhausen, Landkreis Neumarkt i.d.OPf.

gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB, nochmalige Beteiligung

der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 24.05.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.05.2023 gebilligt und zu den ausgearbeiteten Vorschlägen zu den jeweiligen Einwendungen der Fachstellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit beschlussmäßig abgewogen und die nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen. Die Auslegung erfolgt § 3 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einer Planung des Planungsbüros Bernhard Bartsch, Sinzing i.d.F. v. 24.05.2023. Die Entwicklungsfläche liegt ca. 600 m nördlich des Ortsteils Hofen, der Gemeinde Mühlhausen im Landkreis Neumarkt i.d.OPf. und beinhaltet Grundstücksflächen aus den Fl. Nrn. 1368, 1369, 1370, 1370/1 (TF), 1370/2, 1370/8, 1370/9 der Gemarkung Mühlhausen, sowie Fl. Nrn. 235 und 1163 der Gemarkung Kruppach. Der Erweiterungsbereich, südlich der Kläranlage und nördlich der Kreisstraße NM 12 wird bisher größtenteils als Intensivgrünland genutzt. Die Flächen des bisherigen Bebauungsplans „GE Hofen I“ sind zum Teil bebaut. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5 ha.



Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Sicherung der lokalen Wirtschaft in Mühlhausen sowie die Schaffung/ Erhaltung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "GE Hofen" und die Begründung sowie der nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen können zu den üblichen Geschäftszeiten im Rathaus Gemeinde Mühlhausen, Bahnhofstraße 7, 92360 Mühlhausen, Zimmer Nr. 10 nach Terminvereinbarung vom

26.06.2023 – 28.07.2023

eingesehen werden. Während dieser Auslegungsfrist können Bedenken und Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

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

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

<p>Schutzgut Mensch</p> <p>Direkte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets, Immissionen/ Vorbelastung durch Gewerbebetrieb, Kreisstraße, Kläranlage und Landwirtschaft, derzeitige Nutzung als Intensivgrünland, Teilfläche liegt innerhalb des FFH-Gebiets, Festsetzung von Schallkontingenten für einzelne Teilflächen, Zusatzkontingent von 10 dB für Richtungssektor A nach Westen, Naturdenkmal angrenzend, nächste schutzwürdige Wohnnutzung in ca. 500 m Entfernung, keine Erholungsnutzung, CEF-Maßnahmen notwendig, externe Ausgleichsflächen, Grünordnerische Festsetzungen, Eingrünung, Mindestbegrünung, grundlegende Auswirkungen auf das Landschaftsbild</p> <p>Festsetzungen zu Immissionsschutz, Gestalterische Festsetzungen zu Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien, Werbeanlagen, Gebäudehöhen, Dachformen und Neigungen, Einfriedungen, Geländegestaltung, Garagen und Nebengebäuden sowie unbebauten Flächen</p>
<p>Schutzgut Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt/ Natura 2000-Gebiete</p> <p>Landwirtschaftliche Nutzung, Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und angrenzendem Gewerbegebiet und Kläranlage, Naturdenkmal im Osten angrenzend, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Teilfläche innerhalb des FFH-Gebiets, FFH-Vorprüfung durch Biologen vorgenommen, keine Beeinträchtigung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, CEF-Maßnahmen notwendig für Rebhuhn und Feldlerche, Festsetzung von CEF-Maßnahmen auf Ausgleichsfläche eines anderen Bebauungsplans welche bislang nicht umgesetzt wurden, konfliktvermeidende Maßnahmen für Fledermäuse, Auswertung der amtlichen Biotopkartierung (Flachland), Arten- und Biotopschutz-Programm, sowie Bestandsaufnahme durch Geländebegehung, Biotopbefreiungsantrag im Zuge der Bauleitplanung, externe Ausgleichsfläche sowie Biotopersatz auf Fl.Nr. 1163 Gemarkung Kruppach, Anpflanzung eines Feldgehölzes mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, Randeingrünung im Osten</p> <p>Festsetzung von CEF-Maßnahmen, Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zu Gehölzen, Einfriedungen, Gestaltung und Bepflanzung unbebauter Flächen, Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung, Zuordnung externer Ausgleichsflächen, Biotopbefreiungsantrag</p>
<p>Schutzgut Boden</p> <p>Nicht unerhebliche Versiegelung des Bodens zu erwarten, Verlust der Bodenfunktionen, anthropogen geprägter Boden (Landwirtschaftsflächen), Zuordnung externer Ausgleichsflächen, Teilfläche innerhalb des FFH-Gebiets, FFH-Vorprüfung durch Biologen vorgenommen, keine Beeinträchtigung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Auswertung der geologischen Karten Bayern, Bodenart vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand bis Sandlehm, im nördlichen Bereich fast ausschließlich Gley-Braunerde aus Sand, Auswertung der Übersichtsbodenkarte, sandige Böden mit geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit, keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich,</p> <p>Festsetzung zur maximal zulässigen Versiegelung, Grünordnerische Festsetzungen, Festsetzungen zu „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, Randeingrünung im Osten, Festsetzung zu CEF-Maßnahmen, Zuordnung externer Ausgleichsflächen, Textliche Hinweise und Empfehlungen zu Starkregen, Versickerung, Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen, Denkmalpflege / Bodendenkmäler, Drainagen und Umwelteinflüsse / Landwirtschaft (Teil C)</p>
<p>Schutzgut Wasser</p> <p>Kein Wasserschutzgebiet, keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich, verrohrter Graben läuft stellenweise durch das Plangebiet, Teile innerhalb Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, Vorbelastung durch landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung, Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung</p> <p>Grünordnerische Festsetzungen zur Verringerung der Flächenversiegelung, Mindestbegrünung, Hinweise und Empfehlungen zu Hangwasser, Starkniederschläge, Schichtwasser, Grundwasser, Versickerung von Regenwasser, Wassergefährdende Stoffe, Drainagen, Umwelteinflüsse/ Landwirtschaft</p>
<p>Schutzgut Klima/ Luft</p> <p>Erschließung und Bebauung in nächster Umgebung bereits vorhanden, Vorbelastungen ergeben sich durch vorhandene Gewerbebetriebe, Kläranlage, Straßen und die landwirtschaftliche Nutzung, durch Versiegelungen und Bauungen ergeben sich zusätzliche Erwärmungen, Veränderungen der Flurwinde sowie eine Verringerung der Kaltluftproduktion zu erwarten, Vorbelastung durch angrenzende Gewerbebetriebe, Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im gesetzlich vorgesehenen Rahmen möglich</p> <p>Festsetzungen für Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien, Grünordnerische Festsetzungen, Mindestbegrünung, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, CEF-Maßnahmen, externe Ausgleichsflächen</p>
<p>Schutzgut Orts- und Landschaftsbild</p> <p>Angrenzend an bestehendes Gewerbegebiet nördlich des Ortsteils Hofen, angrenzend an Kläranlage, Vorprägung durch Gewerbeflächen, Verkehrsflächen, Stromfreileitungen, Gehölzflächen sowie land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Naturnahe Elemente wie Naturdenkmal Lindengruppe, Sulzaue und Feldgehölz, Blickbeziehung zu Sulzbürg Landschaftsschutzgebiet, Randeingrünung, Topographie relativ eben, Sichtbezüge vorhanden</p> <p>Grünordnerische Festsetzungen (Eingrünung im Osten), Gestalterische Festsetzungen zu Geländegestaltung, Gebäudehöhen, Dachformen und -Neigungen, Einfriedungen, Werbeanlagen, unbebauten Flächen, Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung</p>
<p>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p> <p>Kein Bodendenkmal im Geltungsbereich laut BayernAtlasPlus</p> <p>Textliche Hinweise und Empfehlungen zu Denkmalpflege und Bodendenkmäler</p>

Abfälle, Abwasser, erneuerbare Energien

Die übliche Abfallentsorgung erfolgt zentral auf Landkreisebene, spezielle Lagerung/Abtransport von Abfällen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben möglich, Zusatzemissionen durch Fahrverkehr und Heizanlagen zu erwarten, Versorgung über Solarstrom gem. textlichen Festsetzungen auf den Dachflächen vorgeschrieben

Hinweise und Empfehlungen zu Wassergefährdende Stoffe, Versorgungsleitungen (Teil C)

Weitere folgende Arten von umweltbezogenen Informationen liegen vor:

- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter, Fassung vom 24.05.2023
- FFH-Vorprüfung Erweiterung Gewerbegebiet Hofen I – Gehölzstreifen Gemeinde Mühlhausen, Büro Genista, Auftragszeitraum: Juni – September 2022, vom 13.09.2022
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Erweiterung Gewerbegebiet Hofen I – Gemeinde Mühlhausen, Büro Genista, Auftragszeitraum: Mai – September 2021, vom 17.09.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Erweiterung Gewerbegebiet Hofen I – Gehölzstreifen Gemeinde Mühlhausen, Büro Genista, Auftragszeitraum: Juni – September 2022, vom 13.09.2022
- SU Bplan-Änderung GE Hofen, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler GEO.VER.S.UM, vom 02.06.2022

Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind jedoch zusätzlich im Internet unter folgender Internet-Adresse www.muehlhausen-sulz.de unter den Bekanntmachungen der Gemeinde Mühlhausen eingestellt.

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.

Mühlhausen, 15.06.2023

Gemeinde Mühlhausen



Dr. Martin Hundsdorfer
1. Bürgermeister

ausgehängt am 15.06.2023
abgenommen am 31.07.2023