

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs“ mit gleichzeitiger 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Untersteinach;

Bekanntmachung über die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden an der Bauleitplanung gemäß § 12 i. V. m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat Untersteinach hat in seiner Sitzung vom 20. Februar 2024 die vorliegenden Planunterlagen der IVS Ingenieurbüro GmbH, Kronach, zur 6. Änderung des Untersteinacher Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs“ im Bereich der Fl.-Nrn. 1425/5 (Teilfläche), 1508 (Teilfläche), 1509 (Teilfläche) und 1511, jeweils Gemarkung Untersteinach, gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 12 i. V. m. §§ 4a, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Ferner wird auf die Anlage zu dieser Bekanntmachung, die ebenfalls in dieser Ausgabe des Amtsblattes des Landkreises Kulmbach veröffentlicht ist, verwiesen.

Gleichzeitig wurde in der Gemeinderatssitzung vom 20. Februar 2024 beschlossen, für die o. a. Flurnummern den Untersteinacher Flächennutzungsplan so zu ändern, dass in diesem Bereich die Errichtung und der Betrieb eines Einzelhandelsmarktes möglich wird.

Im Rahmen dieser Bauleitplanverfahren sind – sofern dies rechtlich unter Abwägung sämtlicher öffentlich-rechtlicher, privater und sonstiger Belange möglich ist – die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines „Großflächigen Einzelhandelsbetriebs“ zu schaffen.

In den Auslegungsunterlagen sind insbesondere die Ergebnisse der Abwägung aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden berücksichtigt.

Für die o. g. Bauleitplanverfahren sind derzeit folgende Unterlagen vorhanden:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 20. Februar 2024, Planungsstand 20. Februar 2024
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel“ (Entwurf, Planungsstand 20. Februar 2024, aufgestellt im Januar 2024)
- 6. Änderung des Flächennutzungsplans, Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 20. Februar 2024, Planungsstand 20. Februar 2024
- 6. Änderung des Flächennutzungsplans „Großflächiger Einzelhandel“ (Entwurf, Planungsstand 20. Februar 2024, aufgestellt im Januar 2024)
- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel“ (Entwurf, Planungsstand 19. September 2023, aufgestellt im September 2023)
- Abwägung der gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf vom 16. November 2021 (Planungsstand 16. November 2021)
- die als wesentlich erachteten Gutachten und umweltbezogenen Stellungnahmen

Die oben genannten Planungsunterlagen liegen in der Zeit von

Montag, 04. März 2024 bis Freitag, 05. April 2024 während der allgemeinen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Untersteinach, Stadtsteinacher Straße 17, 95369 Untersteinach,

zur Einsichtnahme aus. Außerdem ist die Einsichtnahme auch über das Internet unter www.untersteinach.de möglich.

Während der o. a. Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Bauleitpläne unberücksichtigt bleiben. Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

In Punkt 5 der **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan** wird der Geltungsbereich hinsichtlich seiner Abgrenzung, topographischen Situation, Klimaamplitude, Hydrologie (Fließgewässer, Hochwassersituation, Grundwasserstand, Schutzgebiete nach WHG), sowie der allgemeinen Merkmale der Landnutzung beschrieben. Ebenfalls werden Regelwerke des vorsorgenden Bodenschutzes genannt. In Punkt 8 der Begründung wird das Freiflächenkonzept dargelegt. Die vorgesehene Entwässerung wird in Punkt 10.1 erläutert, die vorgesehene Wasserversorgung in Punkt 10.2. In Punkt 12.3 der Begründung werden zudem die durch die Planung berührten Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege skizziert. Belange des Denkmalschutzes werden in Punkt 3.4 sowie 12.1 der Begründung zum Bebauungsplan gewürdigt.

Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Ingenieurbüro IVS vom 18. Juli 2023).

Geotechnischer Bericht (Gutachten der pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen, vom 16. Juli 2016).

Schalltechnische Untersuchung zur Geräusentwicklung in der Nachbarschaft (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, vom 16. Juni 2023).

Hydraulische Einschätzung des Hochwasserrisikos eines Fließgewässers (Gutachten des Ingenieurbüros Namotec, Eberbach, vom 4. September 2023).

Bemessung der Niederschlags-Entwässerung für Parkflächen, Rampe und Rückhaltung (FRÄNKISCHE Rohrwerke Gebr. Kirchner GmbH & Co. KG/BAURCONSULT Architekten Ingenieure).

Erläuterungsbericht zum Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Liesbach (BAURCONSULT Architekten Ingenieure).

Kurzer Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Bachmann Artenschutz GmbH).

Zu Umweltthemen liegen folgende Äußerungen vor:

Schutzgut	Information von	Information zu
Boden und Fläche	<p>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 20. Dezember 2022 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Stellungnahme des Landratsamtes Kulmbach vom 9. Januar 2023 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes, Geschäftsstelle Bayreuth-Kronach-Kulmbach, vom 12. Januar 2023 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz, Kreisgruppe Kulmbach vom 13. Januar 2023 im Rahmen von § 1 Abs. 4 BauGB</p> <p>Geotechnischer Bericht (Gutachten der pgu Ingenieurgesellschaft mbH, Ritschenhausen, vom 16. Juli 2016)</p>	<p>Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Hinweise zum Flächenverbrauch</p> <p>Hinweise zur Bodenversiegelung</p> <p>Angaben zu Geologie und Hydrologie</p>
Mensch	<p>Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 20. Dezember 2022 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Stellungnahme des Landratsamtes Kulmbach vom</p>	<p>Hinweise zu Hochwasser</p> <p>Hinweise zum Immissionsschutz</p>

	<p>9. Januar 2023 im Rahmen von § 1 Abs. 4 BauGB</p> <p>Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschentwicklung in der Nachbarschaft (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, vom 16. Juni 2023)</p> <p>Hydraulische Einschätzung des Hochwasserrisikos eines Fließgewässers (Gutachten des Ingenieurbüros Namotec, Eberbach, vom 4. September 2023)</p>	<p>Angaben zur Schallausbreitung</p> <p>Berechnung des Abflusses des Liesbachs</p>
--	--	--

Wasser	Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Hof vom 20. Dezember 2022 im Rahmen von § 4 Abs. 1 BauGB	Hinweise zu Wasserversorgung, Grundwasser, Abwasserentsorgung, Gewässerschutz, Oberflächengewässer und Hochwasser
	Stellungnahme des Landratsamtes Kulmbach vom 9. Januar 2023 im Rahmen von § 1 Abs. 4 BauGB	Hinweise zu Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Gewässer, Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten
	Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz, Kreisgruppe Kulmbach vom 13. Januar 2023 im Rahmen von § 1 Abs. 4 BauGB	Hinweise zur Nutzung von Niederschlagswasser
	Hydraulische Einschätzung des Hochwasserrisikos eines Fließgewässers (Gutachten des Ingenieurbüros Namotec, Eberbach, vom 4. September 2023)	Berechnung des Abflusses des Liesbachs
	Bemessung der Niederschlags-Entwässerung	Ermittlung des Regenrückhaltevolumens und des Drosselabflusses
Pflanzen	Stellungnahme des Landratsamtes Kulmbach vom 9. Januar 2023 im Rahmen von § 1 Abs. 4 BauGB	Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
Tiere	Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz, Kreisgruppe Kulmbach vom 13. Januar 2023 im Rahmen von § 1 Abs. 4 BauGB	Hinweise zu insektenfreundlicher Beleuchtung

Hinweis zum Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit § 3 BauGB und dem Bayerischen Datenschutzgesetz (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 ausliegt.

Untersteinach, den 20. Februar 2024

Gemeinde Untersteinach

Schmiechen

Erster Bürgermeister