

Bebauungsplan „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ im Ortsteil Großwelzheim bei gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren; Erweiterung des Geltungsbereichs und Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlstein hatte in seiner Sitzung vom 15.03.2023 den Einleitungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ gefasst.

Ziel ist die Umwandlung eines Mischgebietes in ein Wohngebiet zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße und die Rückstufung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Dorfgebietes zwischen Bergwerkstraße und Seligenstädter Straße zu landwirtschaftlichen Flächen auf der Grundlage der Ziele des Ortsentwicklungsplanes vom 07.09.2022.

Der Plan mit Begründung des beauftragten Büros Planer FM Fache Matthiesen GbR vom 02.03.2023 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 15.03.2023 gebilligt.

In der Sitzung des Gemeinderates am 01.03.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ gefasst.

Ziel ist die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes zur Schaffung von Bauland für junge Familien.

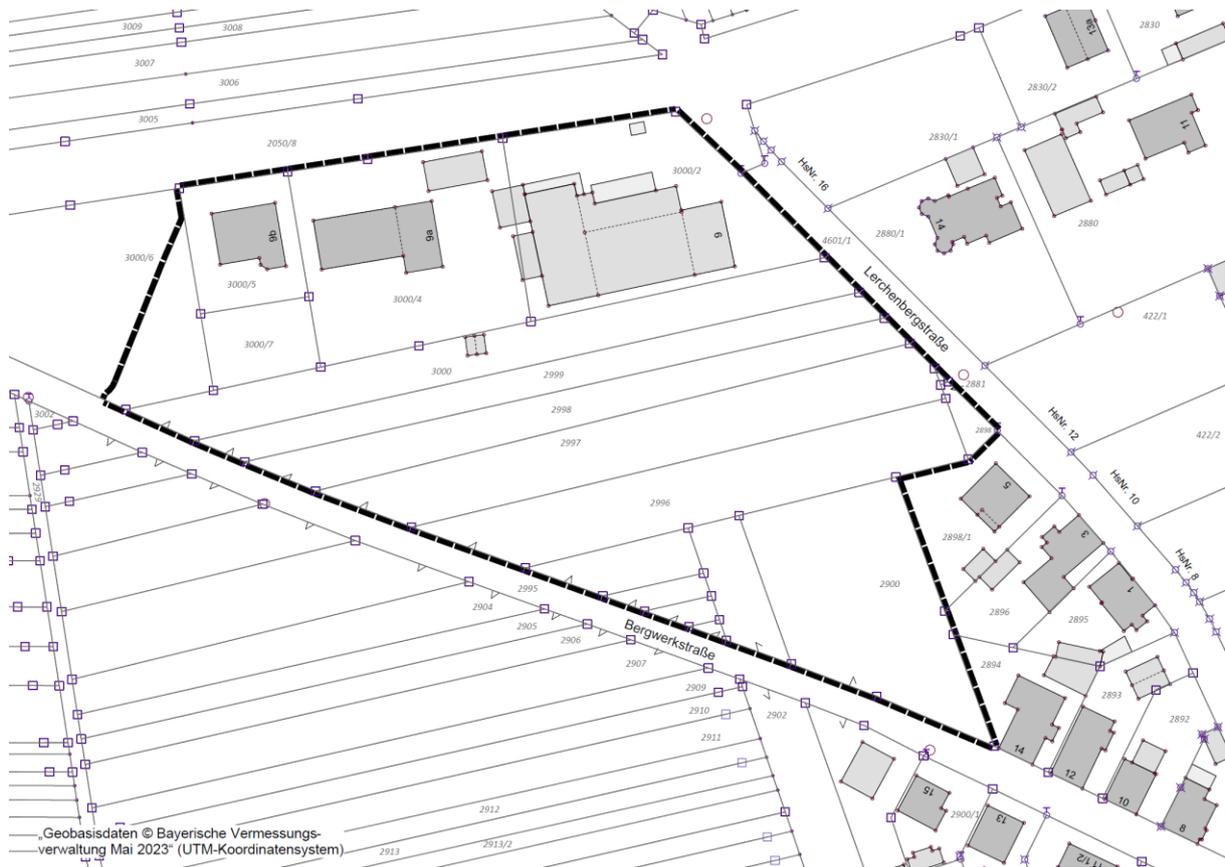
Der Plan mit Begründung des beauftragten Büros Planer FM Fache Matthiesen GbR vom 01.03.2023 wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 01.03.2023 gebilligt.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieser beiden Beschlüsse erfolgte im Karlsteiner Mitteilungsblatt vom 31.03.2023.

Anschließend wurde die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Unterlagen lagen vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023 öffentlich aus und standen auf der Homepage der Gemeinde zur Einsicht bereit. Das Büro Planer FM hat gleichzeitig die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgenommen. Die in dieser Zeit eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 21.02.2024 behandelt.

Im Beteiligungsverfahren hatte sich ergeben, dass die Einbeziehung der bestehenden Zufahrt zum Anwesen Lerchenbergstraße 9b die Schaffung eines zusätzlichen Bauplatzes ermöglicht. Diese Möglichkeit, für die der Geltungsbereich geringfügig erweitert werden muss, wurde dem Gemeinderat in der Sitzung vom 15.11.2023 vorgestellt. In der Sitzung vom 06.12.2023 hat der Gemeinderat diesem geänderten Geltungsbereich zugestimmt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet nunmehr die Parzellen Flst.Nrn. 2898, 2900, 3000/2, 3000/4, 3000/5 sowie 3000/7 (jeweils vollständig) und 2900, 2902, 2904, 2905, 2906, 2907, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000 und 3000/6 (jeweils teilweise) in der Gemarkung Großwelzheim.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Der ergänzte Aufstellungsbeschluss wird hiermit gemäß § 2 Abs 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Zwischen Lerchenberg- und Bergwerkstraße“ einschließlich der Änderung des Flächennutzungsplans sowie die jeweiligen Begründungen mit den dazugehörigen Anlagen, Gutachten und Fachbeiträgen sowie nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen

- Abwägung der Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
- Flächennutzungsplanänderung (Stand 08.02.2024)
- Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Stand: 08.02.2024)
- Abwägung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
- Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen (Stand 08.02.2024)
- Begründung zum Bebauungsplan (Stand 08.02.2024)
- Gestaltungsplan (Stand 08.02.2024)
- Artenschutzfachliche Potentialanalyse, Büro Ökologie und Stadtentwicklung vom 22.03.2023
- Schallimmissionsprognose Büro Wölfel, v. 20.07.2022/Ergänzung 05.10.2022
- Geotechnische Erkundung, Gesellschaft für Geo- und Umwelttechnik Consulting MbH (GGC) vom 27.10.2022 mit Anlagen

wurden mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.02.2024 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Diese Unterlagen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

11.03. bis einschließlich 12.04.2024

auf der Internetseite der Gemeinde Karlstein unter <http://www.karlstein.de/laufende-bauleitplanverfahren> zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich eingestellt.

Außerdem liegen die Planunterlagen während des Auslegungszeitraumes in der Bauverwaltung im Rathaus in 63791 Karlstein a.Main, Am Oberborn 1, Zimmer 4 (Erdgeschoss, Bauverwaltung), nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung (Tel. 06188/784-29) während der folgenden allgemeinen Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag bis Freitag von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und
Montag von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie
Donnerstag von 14.00 Uhr bis 16.30 Uhr.

Während der o.g. Veröffentlichungsfrist können alle an der Planung Interessierten die Planunterlagen einsehen sowie Stellungnahmen hierzu nach Möglichkeit elektronisch (unter gemeinde@karlstein.de), bei Bedarf auch schriftlich unter der oben aufgeführten Adresse oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift abgeben. Schriftlich vorgebrachte Anregungen sollten die volle Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls auch die Bezeichnung des betroffenen Grundstückes enthalten.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Abs. 5 BauGB).

Einwendungen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten fristgerecht geltend gemacht werden können, machen einen Normenkontrollantrag nach § 47 VwGO unzulässig.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4a Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Datenschutzhinweis

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 Datenschutz-Informationsblatt „Bauverwaltung“ unter <https://www.karlstein.de/datenschutz-informationsblaetter/>.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3. Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Karlstein a.Main, den 28. Februar 2024

Kreß
1. Bürgermeister