

Bekanntmachung



MARKT REISBACH

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungs – und Grünordnungsplanes „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“ des Marktes Reisbach

I.

Der Marktgemeinderat des Marktes Reisbach hat in seiner Sitzung am 31.05.2022 den Bebauungs- und Grünordnungsplan „**Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais**“ samt Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbe und dörfliches Wohnen Thannenmais“ in Verbindung mit der 18. Flächennutzungsplanänderung“ ist der Bedarf an Gewerbenutzung (kleinstrukturiert) und dörflichem Wohnen (Wohnen mit dorftypischen Nebennutzungen). Die Auslegung der 18. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erfolgt im Parallelverfahren und die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes erfolgt im Regelverfahren. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht liegt gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 04.10.2022 – 04.11.2022** im Rathaus Reisbach, Landauer Straße 18, Zimmer 18 im OG während der allgemeinen Dienststunden zur öffentlichen Einsicht auf. Zeitgleich sind die entsprechenden Unterlagen auf der gemeindlichen Homepage www.reisbach.de unter Aktuelles / Bauleitplanverfahren einsehbar.

Während dieser Zeit können Bedenken und Anregungen vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass verspätet abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die in den Unterlagen genannten DIN-Normen können im Rathaus ebenfalls eingesehen werden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie kann es zu Einschränkungen bei den Öffnungszeiten kommen. Eine persönliche Einsichtnahme kann dann ggfs. nur nach vorheriger Terminabsprache (Tel.: 08734 - 4927, Markt Reisbach Anton Hafeneder) möglich sein.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht wurden, aber geltend gemacht werden hätten können.

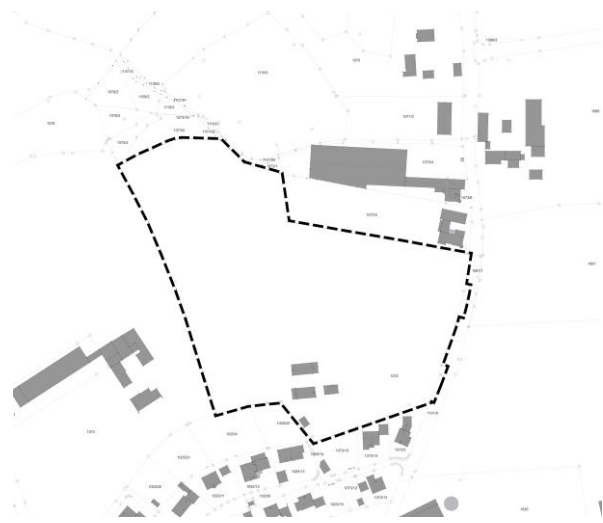
Zu den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen, die im Rahmen der Offenlage mit ausgelegt werden, gehören neben dem Umweltbericht:

IMMISSIONSSCHUTZTECHNISCHES GUTACHTEN
Schallimmissionsschutz, RSB-6330-01 / 6330-01_E0,
17.05.2022, Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB
Beratende Ingenieure

Geotechnischer Bericht, 22191098 (1. Ausfertigung),
16.03.2022, IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und
Geotechnik mbH Dipl.-Ing. (FH) C. Hartl

Stellungnahmen der Fachbehörden wie folgt :

1. Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt vom 7.4.2022
2. Regierung von Niederbayern vom 2.5.2022
3. Sachgebiet Unterer Naturschutz am Landratsamt vom 20.4.2022
4. Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 27.4.2022
5. Sachgebiet Immissionsschutz am Landratsamt vom 2.5.2022



Umgriff des Planungsbereiches - unmaßstäblich -

II. Folgende wesentliche umweltbezogene Informationen sind verfügbar:

Schutzgut Fläche:

Das Planungsgebiet liegt zwischen bestehenden Siedlungsbereichen des Gemeindeteils Thannenmais und schließt daran an. Es gehen bisher unbebaute Freiräume, hier überwiegend Acker, verloren. Die Zerschneidungswirkung auf die Landschaft ist durch bereits bestehende Siedlungs-/Verkehrs- und Gewerbeflächen bereits vorhanden. Die Planung führt zu einer Flächeninanspruchnahme von 3,53 ha. Diese Wirkung wird als **mittel** erheblich eingestuft.

Schutzgut Mensch / Immissionen:

Im Planungsgebiet gibt es mehrere bestehende Quellen von Emissionen wie Lärm, Licht, Staub, Abgasen und Gerüchen. Diese gehen derzeit zum überwiegenden Teil von der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Umfeld aus. Im Norden befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Die dort befindlichen Hallen einer ehemaligen Baufirma werden derzeit als Lagerflächen verwendet. Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Erschließungsstraßen in der Umgebung.

Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Ein Lärmgutachten liegt und wurde in die Planung eingearbeitet. Je nach geplante Vorhaben kann im Rahmen nachfolgender Planung ein Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte gefordert werden und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern. Naherholungsflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich, überwiegend ackerbaulich, zum Teil auch als Grünland, genutzt. Im Westen des Planungsgebietes liegt auf dem nahe der Grenze gelegenen Grünland ein wassersensibler Bereich (sonst trockenes Tälchen mit zeitweise erhöhten Wasserabfluss). Dort anfallendes Wasser fließt mit dem in Richtung Norden fallenden Geländeeinschnitt/Tälchen in Richtung des im Wald gelegenen Grabens. Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen wertgebender und zum Teil gefährdeter Tier- und Pflanzenarten im Umkreis, zum Beispiel wurden Vorkommen verschiedener Fledermausarten in umliegenden Wäldern aufgenommen. Artennachweise geschützter Tier und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum, sind nicht bekannt. Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung. Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Dörfliches Wohngebiet und Gewerbegebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.

Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten:

Die Böden werden bisher überwiegend landwirtschaftlich, dabei zum Großteil ackerbaulich und zum Teil als Grünland, genutzt. Die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur sind intakt. Das naturschutzfachliche Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt. Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese sollen in den nachfolgenden Planungen auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die natürliche Ertragsfunktion wird aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Schutzgut Wasser:

Im unmittelbaren Planungsgebiet befindet sich kein Oberflächengewässer, jedoch ein wassersensibler Bereich (sonst trockenes Tälchen mit zeitweise erhöhten Wasserabfluss) an der westlichen Grenze. Dort anfallendes Wasser fließt mit dem in Richtung Norden fallenden Geländeeinschnitt in Richtung des im Wald gelegenen Grabens.

Das Tälchen mit zeitweise erhöhten Wasserabfluss wird durch ein Regenrückhaltebecken ergänzt und nicht verrohrt. Unverschmutztes Niederschlagswasser des westlichen Teils des Planungsgebietes kann dort abgeleitet werden. Durch die Regenwasserrückhaltung erfolgt eine kontrollierte Ableitung. Durch die getroffenen Festsetzungen und Hinweise zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. weitgehende Verwendung sickerfähiger Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe wird die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.

Schutzgut Klima/Luft:

Dem ABSP zufolge ist das Klima im Isar-Inn-Hügelland bereits deutlich kontinental getönt. Der beplante Bereich in Thannenmais hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation. Das Planungsgebiet liegt auf einem Geländerrücken der in Richtung Tälchen im Westen sowie in Richtung Osten zur Kreisstraße DGF 7 hin, sowie in Richtung Norden abfällt. Die landwirtschaftlichen Flächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen. Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubeentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.

Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungverkehr, Arbeitnehmer und Kundschaft/Besucher im Dörflichen Wohnens und Gewerbegebiet) gegenüber.

Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Von Norden ist die Sicht eingeschränkt durch den Waldbestand und bestehende Bebauungen, von Süden, durch bestehendes Siedlungsgebiet. Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen wird.

Durch Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich werden das Dörfliche Wohngebiet sowie das Gewerbegebiet in die Landschaft eingebunden.

Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter:

Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt, da nicht vorhanden.

Wechselwirkungen:

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und dem Grundwasser sowie Menschen/ Erholung und Landschaft. Auf Auswirkungen aufgrund von Wechselbeziehungen unter den Schutzgütern wurde im vorausgegangenen Kapiteln bereits hingewiesen.

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

Reisbach, 14.09.2022

Markt Reisbach



Rolf-Peter Holzleitner
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an allen Amtstafeln.

Angeheftet am _____

Abgenommen am _____

Unterschrift