

Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 14. August 2017 bis 30. September 2017

Gewerbegebiet „Beim Bahnhof Ahrain“

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25.09.2012 beschlossen in Ahrain einen Bebauungs- und Grünordnungsplan für ein eingeschränktes Gewerbegebiet aufzustellen.

Der Marktgemeinderat des Marktes Essenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 31.05.2016 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und beschlossen, dass Ergänzungen und Änderungen im Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Beim Bahnhof Ahrain“ vorzunehmen sind. Diese sind insbesondere:

- Die RAL wird beachtet und der Mindestabstand von 8 Metern wird eingehalten.
- Bei der Erschließung wird die Hauptleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1 verlegt. Eine 6 Meter breite Grunddienstbarkeit (3 m beiderseits der Rohrgrabenmitte) wird im südlichen Bereich der Straße eingeplant.
- Ein 3 Meter breiter Sicherheitsstreifen wird im südlichen Bereich der Straße eingeplant.
- Die textlichen Festsetzungen 0.2, 0.4.1 und 0.5 werden gestrichen und entfallen. Die textliche Festsetzung Punkt 0.7.1 wird, wie in der Stellungnahme vom Landratsamt Landshut – Bauleitplanung gefordert, wie folgt geändert: Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO angeordnet.
- Der bebaubare Bereich wird im Zuge der Erschließung komplett von der Altlast befreit.
- Die Trafostation wird im Zuge der Erschließung versetzt. Die Baugrenze wird an die Trafostation angeglichen.
- In der Nr. 0.11 der textlichen Festsetzungen werden die Uhrzeiten (06:00 bis 22:00 Uhr) und (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) gestrichen und in den textlichen Hinweisen aufgenommen.
- Die Nr. 5.4 der Begründung ist grundlegend überarbeitet und geändert worden.
- Bei der Erschließung werden die Kommunikationslinien der Deutschen Telekom in den südlichen Bereich der Straße verlegt.
- Die Entwässerung des Bahnkörpers wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt, die Standsicherheit des Bahndammes wird gewährleistet und die Sicht der Triebfahrzeugführer auf Signale wird auch gewährleistet. Der Mindestabstand der Pflanzen von der Gleisachse bei 5 – 7 Metern wird in die Begründung mit aufgenommen. Außerdem wird die Anpflanzung in der Nähe der Bahnanlagen so angelegt, dass sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt. Die Erschließungsstraße wird mit einer Leitplanke gesichert.
- Im Rahmen der Immissionsbelastung wurde vom Markt Essenbach ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben.

- Folgende Informationen der Deutschen Bahn AG werden als Hinweise aufgenommen:
 - Die aus dem Eisenbahnbetrieb der nördlich des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlaufenden Bahnstrecke resultierenden Immissionsbelastungen sind als „Bestand“ hinzunehmen bzw. es sind gegebenenfalls erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen.
 - Zudem können - physikalisch bedingt - im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnüberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o. ä.) verursachen.
- Der Art. 7 DSchG wird in die Festsetzungen mitaufgenommen.
- Der Markt Essenbach schließt das Freistellungsverfahren bei diesem Bebauungsplanverfahren aus.
- Die betriebsnotwendigen TK-Anlagen verlaufen auf dem Grund der Deutsche Bahn AG und laufen dann auf Höhe Deggendorfer Straße 25 in der Fläche die für die gemeindliche Ökofläche vorgesehen ist. Da die Ökofläche nicht bebaut werden darf, wird das TK-Kabel nicht überbaut oder überschüttet. Zu dem genannten TK-Kabel der DB Netz AG - auch wenn dieses sich außerhalb der angefragten Fläche (und auf Bahngrund) befindet - wird ein Schutzabstand von mind. 3,0 m eingehalten.
- Die Erschließungsstraße wird mit einer Leitplanke gesichert.
- Folgende Informationen der Deutschen Bahn AG werden als Hinweise aufgenommen:
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
 - In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.
 - Der Zugang zu den Bahnanlagen für Instandhaltungsarbeiten durch die DB AG wird über einen gemeindlichen Weg jederzeit gewährleistet. Außerdem wird durchgehend entlang der Bahnlinie vom ehemaligen Empfangsgebäude bis zum Bahnübergang bei Bahn-km 11,053 eine Zufahrt (mindestens 3,0 m breit) für die Instandhaltung der Überleitungsanlagen durch einen gemeindlichen Weg freigehalten.
 - Die Überleitungsanlagen müssen grundsätzlich zu hochwachsenden Bäumen (Endwuchshöhe > 4,0 m) einen Abstand von 7,5 m einzuhalten. Kleinere Bäume und Sträucher müssen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.
 - Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u. a. ständig zu gewährleisten.
 - Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.
 - Durch Baumaßnahmen dürfen der gewöhnliche Betrieb der vorhandenen betriebsnotwendigen TK-Anlage, einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

- Die Rigolenversickerung ist als primäre Versickerungsart zu streichen und die Versickerung ist über die belebte Oberbodenzone festzusetzen.

Die folgenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen sind hierzu verfügbar und einsehbar:

- Stellungnahme des Landratsamtes Landshut, Abfallrecht – Altlasten und Bodenschutz
- Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege – Bodendenkmal
- Wasserwirtschaftsamt Landshut – Wasserschutz
- Umweltbericht des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Beim Bahnhof Ahrain“
- Altlastenuntersuchung vom 14.02.2011
- Schalltechnisches Gutachten vom 18.08.2015

Weitere umweltbezogenen Informationen stehen dem Markt Essenbach nicht zur Verfügung.

Altlasten:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt. Dem Markt Essenbach sind durch Gutachten vom Altlasten auf dem Grundstück bekannt.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Beim Bahnhof Ahrain“ mit Begründung und Umweltbericht liegt beim Markt Essenbach, Rathausplatz 3, 84051 Essenbach, Bauleitplanung, 1. Stock, Zimmer 15 vom 14. August 2017 bis 30. September 2017 von Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr und zusätzlich Dienstag von 13:00 bis 15:00 Uhr sowie Donnerstag von 13:00 bis 17:30 Uhr, öffentlich aus.

Stellungnahmen können während der genannten Frist abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) zur Einleitung einer Normenkontrolle 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.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden unter Nennung der Vor- und Nachnamen in der öffentlichen Marktgemeinderatsitzung behandelt. Wird dies aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gewünscht, muss schriftlich widersprochen werden.

Essenbach, 31.07.2017

Neubauer
Erster Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an die Amtstafel am 01.08.2017
Abgenommen am _____