



AHRAIN 1 : 5.000



Gewerbegebiet nach Par. 8 BauNVO

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung

Nachrichtliche Übernahme vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Bayerm-Viewer-Denkmal auf www.blfd.bayern.de):

(D1) Denkmal-Nr. D-2-7339-0280

Fragliche Stedlung mit Grundriss eines Steingebäudes vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

BEGRÜNDUNG

Für den Bereich des Marktes Essenbach besteht ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan (FNP) (Nr. 40 / EAPL. 610-3/Sta/flä-1/ka, wirksam seit Bekanntmachung vom 07.06.2000).

Der FNP wird durch dieses Deckblatt angepaßt, laut Änderungsbeschuß der Marktgemeinde vom 21.07.2015 und betrifft den Ortsteil Ahrain.

Anlaß für die Anpassung ist die Ausweisung von Gewerbeflächen im Bebauungsplan "BEIM BAHNHOF AHRAIN".

Der Anpassungsbereich des FNP liegt innerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes.

Das für die Anpassung vorgesehene Gebiet ist derzeit als "Flächen für den Gemeinbedarf - Bahnanlagen" und eine Teilfläche als "Mischgebiet" ausgewiesen; diese werden nun auf "Gewerbegebiet (GE)" geändert. Lt. Mitteilung des Marktes Essenbach liegt die Freigabe der Deutschen Bahn für die Entwidmung vor.

Die Fl. Nr. 280/9 Gemarkung Ohu wurde am 07.03.2012 von Eisenbahnbetriebszwecken freigestellt. Folgende Flächen wurden am 03.08.2015 von Eisenbahnbetriebszwecke freigestellt:

Fl. Nr. 280/4 Gemarkung Ohu
 Fl. Nr. 280/7 Gemarkung Ohu
 Fl. Nr. 280/8 Gemarkung Ohu
 Fl. Nr. 280/16 Gemarkung Ohu
 Fl. Nr. 280/17 Gemarkung Ohu
 Fl. Nr. 280/18 Gemarkung Ohu
 Fl. Nr. 280/21 Gemarkung Ohu
 Fl. Nr. 283 Gemarkung Ohu
 Fl. Nr. 289 Gemarkung Ohu
 Fl. Nr. 291 Gemarkung Ohu

Im Rahmen dieses FNP-Verfahrens werden keine Flächen im sog. „unbeplanten Außenbereich“, (landwirtschaftliche Flächen oder Wald) ins Anspruchs genommen. Es erfolgt lediglich eine Umnutzung im Innenbereich. Die Vorgabe im Sinne des BauGB (§1a Abs. 2 Satz 1 ... mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden) ist damit erfüllt; gemäß dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Durch dieses Deckblatt wird das im Osten angrenzende GE-Gebiet erweitert. Mittels Lärmkontingentierung im Rahmen des BP-Verfahrens kann ein vertraglicher Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung erreicht werden.

Die verkehrsmäßige Erschließung ist gesichert, weil das Planungsgebiet an die bestehenden Verkehrswege angebunden werden kann.

Gewährleistet ist auch eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung einschließlich Oberflächenwasser, da sowohl der Hauptkanal als auch die Kläranlage noch ausreichend freie Kapazitäten aufweisen. Zur Entlastung der Kläranlage wird jedoch für das von versiegelten Flächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser eine Versickerung vor Ort angestrebt. Die Bodenverhältnisse bieten dafür günstige Voraussetzungen.

Für den Geltungsbereich dieses Deckblattes sind im rechtsgültigen FNP keine Altlasten dargestellt. Im Zuge einer Bodenuntersuchung sind jedoch Altlasten aufgefunden worden. Diese werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt.

Ansonsten gelten die Erläuterungen des derzeit rechtsgültigen FNP. Auf den beiliegenden Umweltbericht wird hingewiesen.

ENTWURF

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

DECKBLATT NR. 10

ORTSTEIL AHRAIN
MARKT ESSENBACH
LANDKREIS LANDSHUT
REG. BEZIRK NIEDERBAYERN

ANGABEN ZUM ÄNDERUNGSVERFAHREN:

Änderungsbeschluss	vom 21.07.2015
Vorentwurf (Bürgerbeteiligung)	vom
Fachstellenanhörung	vom
Auslegungsbeschluss	vom
öffentliche Auslegung	vom
Bedenken und Anregungen, Beschluss	vom
Feststellungsbeschluss	vom

Essenbach, den 1. Bürgermeister

GENEHMIGUNG:

Das Landratsamt Landshut hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Nr. gemäß Par. 6 BauGB genehmigt.

Landshut, den 1. Bürgermeister

INKRAFTTRETEN:

Die Gemeinde hat am die Genehmigung des Deckblattes nach Par. 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung ist mit der Bekanntmachung wirksam.

Essenbach, den 1. Bürgermeister

Essenbach, 19.08.2015
 geändert, 18.05.2017
 geändert, 03.04.2018

MICHAEL FORSTHOFER
 BAULEITPLANUNG
 ZIEGELEISTR. 40
 84051 ESSENBACH
 TEL. 08703 / 9308-19