

Bekanntmachung

Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

vom 03. September 2018 bis 05. Oktober 2018

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Straubinger Straße“, Essenbach



Der Marktgemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 18.07.2017 beschlossen für das oben genannte Gebiet einen Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen. Hierzu ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Der Vorentwurf wurde in der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 10.04.2018 zur Auslegung gebilligt.

Der Marktgemeinderat des Marktes Essenbach hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.08.2018 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und beschlossen, dass Ergänzungen und Änderungen im Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sondergebiet Straubinger Straße“, Essenbach vorzunehmen sind.

Diese sind insbesondere:

- Erweiterung der zulässigen Grundfläche im SO1 (2.400 m² statt 2.200 m²) und SO2 (2.980 m² statt 2.600 m²), erforderlich aufgrund von zusätzlich gewünschten Vordächern der Marktbetreiber
- Überschreitung des Prüfwertes vom UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung von 5.000 m² durch Vergrößerung der zulässigen Grundfläche bzw. Geschossfläche (eingeschossige Gebäude), d.h. die vor dem Vorentwurf erstellte Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vom 29.03.2018 ist nicht mehr ausreichend, es wurde – vor dem nächsten Verfahrensschritt - eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt mit Datum 30.07.2018 und dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Anpassung der Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im WA und Umstellung von absoluter Zahl in Anteil (0,70). Aufgrund der Teilung der Grundstücke im WA ist diese Umstellung erforderlich, damit die GRZ je Grundstück nachvollzogen werden kann.

- Zusätzliche Festsetzung D.2.5: *„Im WA darf ausnahmsweise jeweils die mittige Baugrenze der Gebäude 1 bis 4 (Begrenzung zwischen III-geschossiger und II-geschossiger Bebauung) im 3. Geschoss Richtung Westen um max. 0,75 m überschritten werden, wenn das Gebäude von der östlichen Baugrenze zur privaten Verkehrsfläche hin um das gleiche Maß zurückweicht.“* Bei den beabsichtigten Gebäuden soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass die einzelnen Gebäudeteile vor- und zurückweichen können, ohne dass der mögliche Bauraum für das III-Geschoss vergrößert wird.
- Zusätzliche Festsetzung D.2.6: *„Im SO sind technische Einrichtungen auf Zwischendecken zulässig, sofern die jeweils zulässige Wandhöhe nicht überschritten wird.“* Beim Discounter sind auf einer Zwischendecke Technischeinbauten vorgesehen. Die Festsetzung soll diese Aufbauten innerhalb der eingeschossigen Gebäude ermöglichen.
- Änderung Festsetzung D.4.1: *Dachneigung und -deckung: „..... Die Dachdeckung kann als begrüntes Dach, Blechdach oder mit Ziegel Dichtungsbahnen erfolgen.“* Statt Ziegeldeckung wird Dichtungsbahn zugelassen, da der Investor beabsichtigt, Foliendichtungsbahnen zu verwenden.
- Hinweis E.9 (Zugänglichkeit der DIN 4109) wird zusätzlich aufgenommen.
- Der vom Betreiber dargestellte Sachverhalt und die gegebenen Anregungen und Hinweise zur Wasser- und Löschwasserversorgung werden in Kapitel 5.6 Versorgung der Begründung eingearbeitet.
- Die Hinweise auf die zu beachtenden und geltenden technischen Vorschriften und Regelwerke werden durch die Hinweise in E.5.2 bereits weitestgehend berücksichtigt und fehlende aufgeführte Regelwerke ergänzt.
- Die o.g. fehlenden Hinweise auf die geltenden Vorschriften und technischen Regelwerke werden in den Hinweisen unter E.4.4 des Plans und in Kapitel 5.7 der Begründung entsprechend ergänzt.
- Der Hinweis vom Staatlichen Bauamt Landshut und der Autobahndirektion bezüglich der Ersatzansprüche wird in den Hinweisen unter E.1 im Plan ergänzt.
- Der Hinweis des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut zur bestehenden Lagerhalle wird ergänzt.
- Die Erschließung im WA wird dahingehend geändert, dass 3 Einzelhäuser von Norden und 1 Einzelhaus von Süden angefahren wird.
- Die Festsetzung als Eigentümerweg entfällt, die Erschließungsflächen werden als private Verkehrsflächen, mit differenzierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, festgesetzt.
- Zu Festsetzung B.3.5: Nachdem bisher, im Vorentwurf, eine Grundstücksteilung der Hausgruppen nicht vorgesehen war, werden nun im Entwurf die 4 Baufenster als Einzelhäuser festgesetzt. Für diese Einzelhäuser erfolgt ein Vorschlag der möglichen Grundstücksteilung als Planlicher Hinweis.
- Der Anregung zur GRZ wird insofern gefolgt, in dem die Festsetzung D.2.1 im Plan dahingehend geändert wird, dass statt einer Überschreitung der Gesamtfläche (m²) eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,70 für die jeweiligen Grundstücke festgelegt wird.
- Zu Festsetzung D.3.2: Der Anregung wird gefolgt, in dem die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 4 WE pro Wohngebäude als Einzelhaus festgelegt wird.
- Das Baugrundgutachten wird gemäß den Anregungen und der Gesprächsergebnisse vom 12.06.2018 überarbeitet. Dementsprechend wird die Festsetzung D.11 (neu: D.9) wie folgt geändert: *Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen mit geeigneten Rückhaltungseinrichtungen (z.B. Sickerdränagen, Rigolen, Zisternen o.ä.) und ausreichend bemessenen Einstauvolumen zurückzuhalten, vorzureinigen, um es anschließend zeitlich gepuffert und mit gedrosselter Menge in den benachbarten Osterangergraben im Süden einzuleiten.*

- Die hydraulisch notwendigen Retentionsvolumen, die Art der Rückhalteinrichtungen und die Art und Weise der Einleitung und der zulässigen gedrosselten Mengen in den benachbarten Osterangergraben sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der wasserrechtlichen Genehmigungen mit dem Wasserwirtschaft Landshut vorabzustimmen. Die Ergebnisse werden zudem in der Begründung berücksichtigt, die Kapitel 3.4 und 5.7 entsprechend überarbeitet und ergänzt.
- Ergänzend wird zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Fläche insgesamt als mit Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Essenbach und für Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.
- Zu Festsetzung B.5.1: Die Festsetzungen B.5 und B.5.1 entfallen. Dafür erfolgt unter C.2.12 ein Hinweis durch Planzeichen „Nicht überbaubare Grundstücksfläche für die Sammlung und Abholung von Abfallgefäßen“.
- Zu Festsetzung B.6.2: Das Planzeichen B.5.2 entfällt. In den Festsetzungen durch Text wird unter D.10.4 „Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen“ neu aufgenommen.
- Zu Festsetzung B.8.11: Das Planzeichen wird unter die Hinweise durch Planzeichen aufgenommen.
- Zu Festsetzungen D.1.1 und D.1.2: Diese Festsetzungen wurden gemäß den Vorgaben der Regierung von Niederbayern übernommen. Der Anregung wird jedoch gefolgt, die beiden letzten Sätze werden jeweils gestrichen.
- Zu Festsetzung D.1.3: Die Festsetzung D.1.3 wird wie folgt neu gefasst:
Erster Absatz: Von den zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind Schank und Speisewirtschaften nicht zulässig.
Zweiter Absatz: Von den unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden die Nutzungen Nrn. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe und 5. Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zu Festsetzung D.3.2: Der Anregung wird gefolgt, in dem die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten auf 4 WE pro Wohngebäude als Einzelhaus festgelegt wird.
- Zu Festsetzung D.9: Der Anregung wird gefolgt und die bisherige Festsetzung in die Hinweise aufgenommen. Zudem wird der Hinweis entsprechend der Ergebnisse der aktuell durchgeführten archäologischen Ausgrabungen entsprechend angepasst.
- Zu Festsetzung B.8.5: Der Anregung der Zweckbestimmung wird gefolgt in dem die Festsetzung
 - für den Kanal mit „... zugunsten des Marktes Essenbach“ ergänzt,
 - und für den Bereich des Privatwegs mit „ mit Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit und einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Marktes Essenbach und für Versorgungsträger zu belastende Fläche“ ergänzt wird.
- Kapitel 2.2 der Begründung wird entsprechend der Hinweise der Regierung von Niederbayern – Höhere Landesplanung ergänzt.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

- Zu den Themen Mensch und seine Gesundheit, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche und Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Schutzgüter, im Umweltbericht
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbandes – Boden, Landschaft

- Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Landshut – Boden, Landschaft
- Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Landshut – Wasser
- Stellungnahme der Abteilung Wasserrecht im Landratsamt Landshut – Wasser
- Stellungnahme des Bund Naturschutzes in Bayern e. V. – Pflanzen

Weitere umweltbezogenen Informationen stehen dem Markt Essenbach nicht zur Verfügung.

Altlasten:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Altlasten dargestellt und dem Markt Essenbach auch nicht bekannt.

Der Entwurf der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Straubinger Straße“, Essenbach mit Begründung, Umweltbericht, Schallschutzgutachten, Baugrunduntersuchung und der Umweltverträglichkeitsprüfung liegt beim Markt Essenbach, Rathausplatz 3, 84051 Essenbach, Bauleitplanung, 1. Stock, Zimmer 15 vom 03. September 2018 bis 05. Oktober 2018 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.

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.