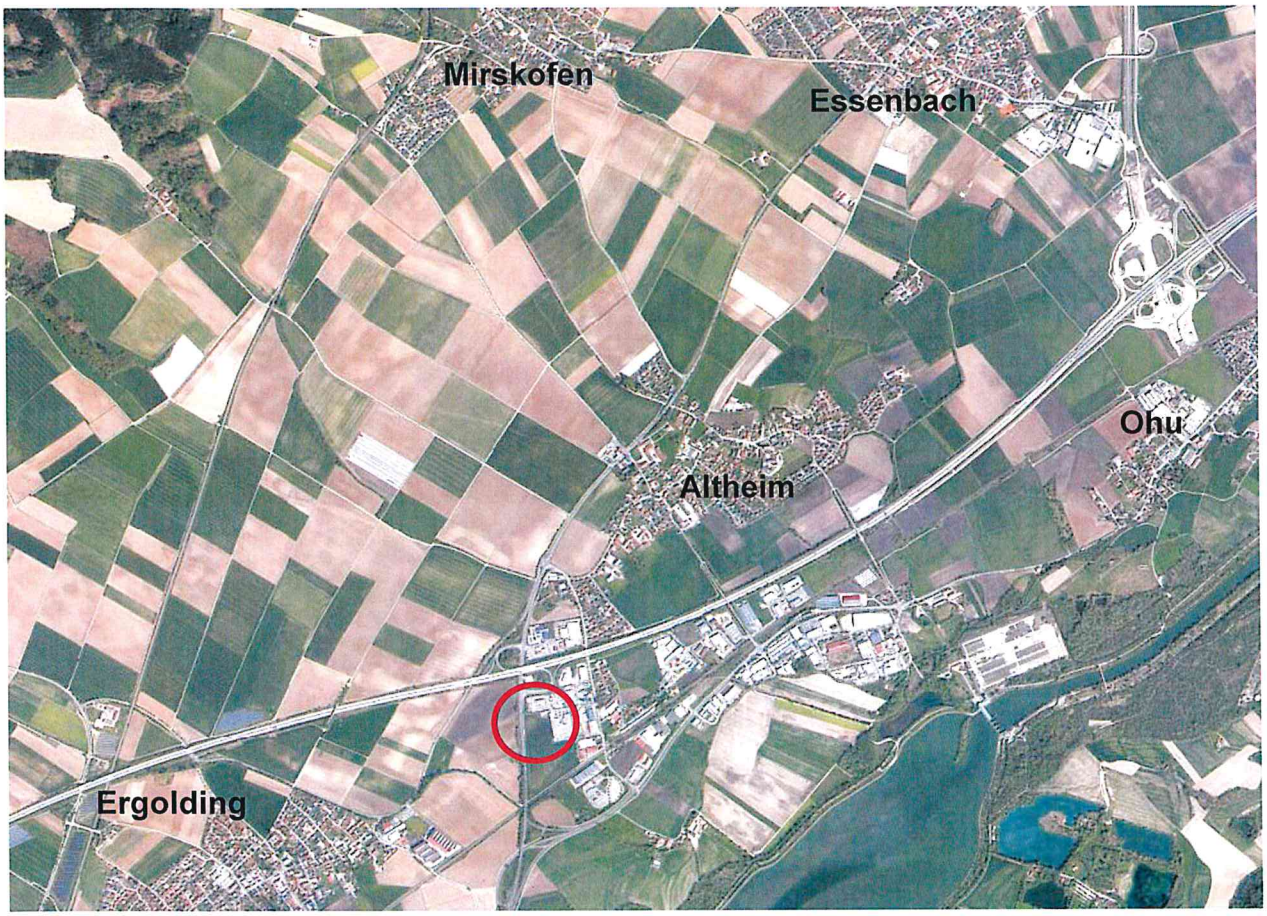
Bekanntmachung

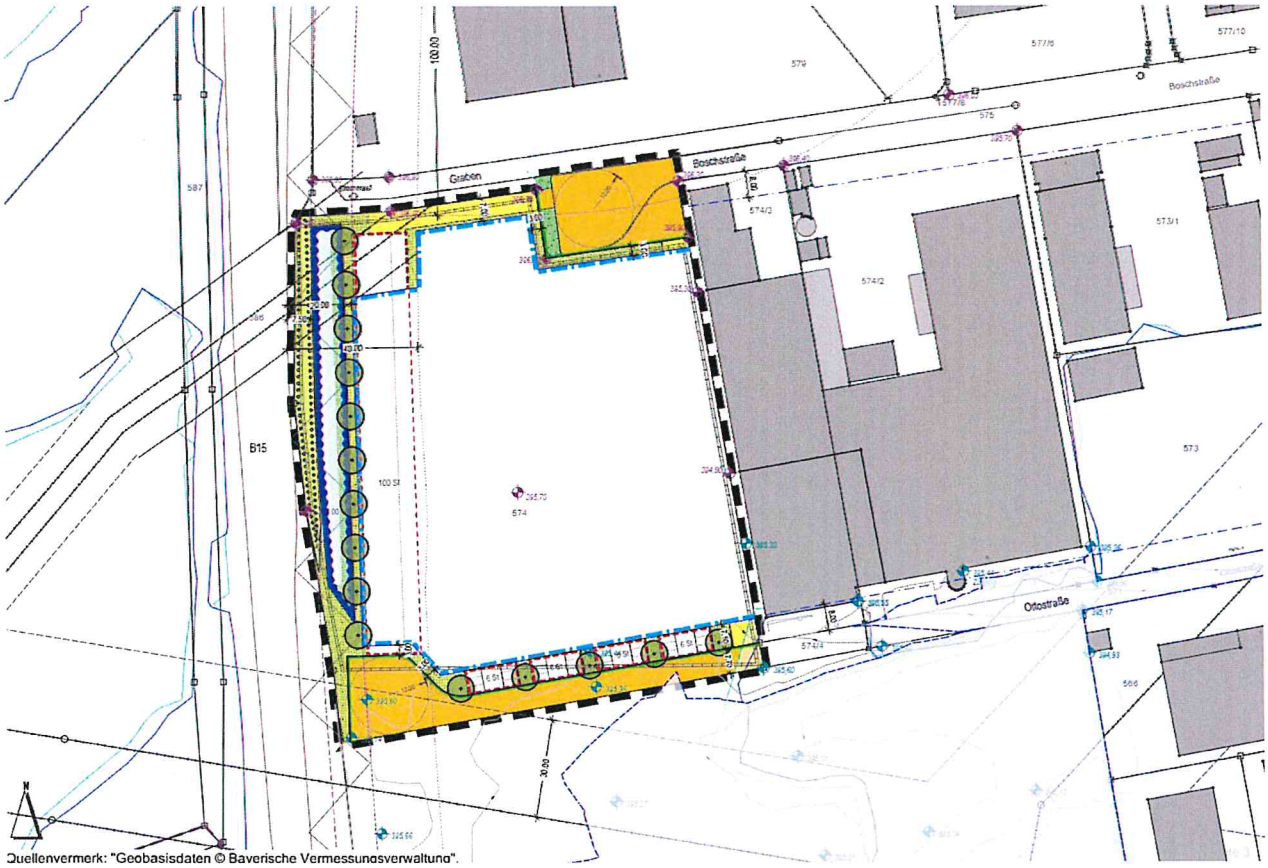
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bezüglich der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Gewerbegebiet Altheim, Am Bahnhof – Teilbereich X“

Der Marktgemeinderat hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom 28.03.2023 beschlossen einen Bebauungs- und Grünordnungsplans mit der Bezeichnung „Gewerbegebiet Altheim, Am Bahnhof – Teilbereich X“ aufzustellen.
In der öffentlichen Marktgemeinderatssitzung vom 19.12.2023 wurden die Stellungnahmen zum Vorentwurf vom 01.08.2023 abgewogen und der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde zur Auslegung gebilligt.



Lage und Bezeichnung des Geltungsbereiches:
Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Ortsteil von Altheim, südlich der A 92 (Auffahrt Landshut/ Essenbach) und östlich der B15 und ist im Norden und Osten von Gewerbeflächen umgeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 18.900 m² = 1,89 ha und beinhaltet den nördlichen Teilbereich des ehemaligen landwirtschaftlichen Grundstücks Fl.Nr. 574, Gemarkung Altheim (seit jüngster Vermessung: Fl.Nr. 574/6 und Fl.Nr. 574/7, jeweils Gemarkung Altheim).



Der Entwurf des Grünordnungs- und Bebauungsplans „Gewerbegebiet Altheim, Am Bahnhof – Teilbereich X“ sowie die Begründung mit Umweltbericht, der geotechnische Untersuchungsbericht, das immissionsschutztechnische Gutachten, das Konzept zur Niederschlagswasserableitung, der Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 2 WHG und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen liegen im Rathaus der Marktverwaltung Essenbach, Rathausplatz 3, 84051 Essenbach, 1. Stock, Zimmer 16,

vom 16. Januar 2024 bis einschließlich 19. Februar 2024,

während folgender Zeiten 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 zur Einsichtnahme aus.

Stellungnahmen können während der genannten Frist elektronisch übermittelt, in Textform oder während der Dienststunden zur Niederschrift abgegeben werden.
Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungs- und Grünordnungsplans unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

Art der Information	Quelle
Schutzgut Mensch, Immissionsschutz, Erholung, Gesundheit	
Schallimmissionsschutz – Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente	Immissionsschutz-technisches Gutachten vom 12.12.2023

Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie Abdrift von Dünge- und Pflanzschutzmittel	Stellungnahme Bayerischer Bauernverband vom 05.09.2023
Ausgehende Emissionen B 15, eventuelle Lärmschutzmaßnahmen	Stellungnahme Staatliches Bauamt Landshut vom 28.09.2023
Bestehende 20kV-Freileitung, 15 m links und rechts Schutzbereich entlang der Leitungsachse	Stellungnahme der Überlandzentrale Wörth/I.-Altheim Netz AG vom 16.08.2023
Lärmimmissionen aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn, keine Ansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger aus Lärm- oder sonstigen Emissionen, ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen auf eigene Kosten vorzunehmen, Beleuchtung darf Verkehrsteilnehmer nicht blenden, Vereinbarkeit von Werbeanlagen mit Werbeverbot und Bauverboten und Anbaubeschränkungen	Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes – Außenstelle Regensburg vom 21.08.2023
Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können, Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind auf eigene Kosten vorzunehmen, außerhalb des Schutzstreifens der in der Nähe befindlichen 110-kV Bahnstromleitung Nr. 434, Landshut – Plattling der DB Energie GmbH, widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen	Stellungnahme DB AG – DB Immobilien vom 05.09.2023
Leitungsschutzzone der 110-kV-Freileitung Altdorf – Altheim, Ltg. Nr. O36 30 m beidseits der Leitungsachse, folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen: Verkehrsflächen: 7,00 m, Gelände: 6,00 m, Bauwerke: 5,00 m, feuergefährdete Betriebsstätten (Tankstellen usw.) und Gebäude ohne feuerhemmende Dächer: 11,00 m, Sportflächen: 8,00 m, Zäune usw.: 3,00 m, Bepflanzung: 2,50 m. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größtmögliche Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen an Hochspannungsfreileitungen kann durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen, Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung durch Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BundesImmissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen, bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Abfall von Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen möglich, unter den Leiterseilen muss mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.	Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 08.09.2023
Bisher kein Naherholungspotenzial aufgrund intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, Lärm- Staub- und Geruchsemissionen durch angrenzende Straßen und landwirtschaftlichen Nutzung, schalltechnische Vorbelastung durch angrenzende Straßen und bestehendem Gewerbe im Norden und Osten, Festsetzung von Emissionskontigenten Zusammenfassung: geringe Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	Umweltbericht zum Entwurf vom 19.12.2023

Schutzgut Pflanzen und Tiere	
Ausführung der Retentionsfläche ohne Amphibienfallen, Kompensationsbedarf, Kleinsäuger bei Grundstückseinfriedungen, Art des Saatgutes, Beratung für Bäume und Substrat für Straßenbäume, Rosa rubiginosa aus Artenlist für Sträucher zu streichen, künstliche Außenbeleuchtung darf keine Bäume oder Sträucher anstrahlen zum Schutz der Insektenfauna	Stellungnahme Landratsamt Landshut – Untere Naturschutzbehörde vom 24.08.2023
Baumpflanzungen im Zusammenhang mit Bau, Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien	Stellungnahme Telekom vom 14.09.2023
Keine Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzone, maximale Aufwuchshöhe ist mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen, außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden	Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 08.09.2023
Keine Schutzgebiete oder kartierte Biotope, 200m südlich des Geltungsbereich nächstes Biotop, kein Eintrag in Artenschutzkartierung, Schutzgutkarte Arten und Lebensräume überwiegend sehr geringes Entwicklungspotenzial, aktuell landwirtschaftliche Nutzung, derzeit floristisch-faunistisch strukturarm, Strukturanreicherung durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen, Erhöhung der biologischen Vielfalt gegenüber der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung, keine Anstrahlung von Gehölzen zum Schutz Insektenfauna, Zusammenfassung: geringe Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Relevanzprüfung zum speziellen Artenschutz wurde durchgeführt: weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich	Umweltbericht zum Entwurf vom 19.12.2023
Schutzgut Boden	
Baugrunduntersuchungen, Baugrundverhältnisse (morphologischer und hydrogeologischer Überblick, Schichtenfolge, Durchlässigkeiten, Grund-/Oberflächenwasser, Umweltchemische Analysen), Bodenklassifizierung und bautechnische Eigenschaften, Bodenkennwerte, Baugrundsituation, Geotechnische Kategorie, Erdbebenzone, Frosteinwirkzone, Folgerungen für die Erschließungsmaßnahme, Allgemeine Hinweise zur Bebauung	Geotechnischer Untersuchungsbericht vom 19.09.2023
Beste Ackerbonität, überdurchschnittliche Erzeugungsbedingungen, grüner Pufferstreifen zwischen Bebauung und Landwirtschaft	Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Abensberg-Landshut vom 24.08.2023:
Verlust landwirtschaftlicher Äcker und Wiesen, sparsamer Umgang mit Flächen	Stellungnahme Bay. Bauernverband vom 05.09.2023:
Bodenart Lehm und Moorboden mit Bodenzahlen von 58 bis 63 Bodenpunkten, guter bis tendenziell sehrguter Ackerboden, Konzept für anfallendes Bodenmaterial zur möglichst hochwertigen Verwendung wird empfohlen, vor Auffüllarbeiten sind Angaben für die Entnahmeflächen und die Aufbringflächen vorzulegen, bei landwirtschaftlicher Verwertung des Oberbodens bzw. Aufbringung auf einer Fläche mit mehr als 500 m² oder einer Auffüllung von mehr als 2m bedarf es einer baurechtlichen Genehmigung	Stellungnahme Landratsamt Landshut – Abfallwirtschaft, staatliches Abfallrecht, Bodenschutzrecht vom 29.08.2023
Flächenversiegelung durch Bebauung, Belags- und Erschließungsflächen führt zu dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen für den Naturhaushalt, Verkehr und Bebauung bedingen eine Schadstoffbelastung/-eintrag und Unfälle können zu evtl. Kontaminationen und Verunreinigungen führen, Versickerungsfähigkeit, keine Altlasten Zusammenfassung: hohe baubedingte Beeinträchtigung und mittlere anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	Umweltbericht zum Entwurf vom 19.12.2023

Schutzgut Wasser	
Versickerung von gering verschmutzten Niederschlagswasser aus Dachflächen über Rigole und von weiterem anfallenden Oberflächenwasser über Versickerungsmulde auf dem Baugrundstück	Konzept zur Niederschlagswasserableitung vom 07.12.2023
festgesetztes Überschwemmungsgebiet, notwendiger Antrag nach § 78 Abs. 2 WHG	Stellungnahme Landratsamt Landshut – Wasserrecht vom 28.08.2023:
Fehlendes Niederschlagswasserkonzept, hohe Grundwasserstände, festgesetztes Überschwemmungsgebiet und Retentionsraumverlust	Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Landshut vom 19.09.2023:
Bauleitplanung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet, bestehende Verhältnisse, Art und Umfang des Vorhabens (verlorener Retentionsraum – Ermittlung Retentionsraumausgleich), Auswirkungen des Vorhabens, Rechtsverhältnisse	Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 2 WHG vom 12.12.2023
Versickerungsmulde darf bestehenden Straßenkörper der B15 nicht durchnässen, keine Ableitung von Abwasser aller Art und Niederschlagswasser auf Straßengrund, bestehende Abflussverhältnisse des Straßenwassers dürfen nicht geändert werden	Stellungnahme Staatliches Bauamt Landshut vom 28.09.2023
Keine mittelbare noch unmittelbare Zuführung von Oberflächenwasser oder Abwasser an das Straßeneigentum der Autobahn sowie den Entwässerungseinrichtungen der Autobahn	Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes – Außenstelle Regensburg vom 21.08.2023
Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann sichergestellt werden, über derzeit bestehende Versorgungsleitung ist eine Bereitstellung des Löschwasserbedarfs durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für die Richtwerte von 48 m³/h bis 96 m³/h, über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden und ca. 1,5 bar Vordruck sowie darüber hinaus durch Förderbetrieb in den Erdbehälter Mirskofen zur Verfügung stehen	Stellungnahme des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Isar-Gruppe 1 vom 09.08.2023
Durchlässigkeit des Bodens, Grund-/Oberflächenwasserstände, Ableitung von Niederschlagswasser, Zulässigkeit von Versickerungsanlagen	Geotechnischer Untersuchungsbericht vom 19.09.2023
Keine Oberflächengewässer, hoher Grundwasserstand, wassersensibler Bereich, festgesetztes Überschwemmungsgebiet von südöstlicher Ecke des Geltungsbereichs bis zur Bahnlinie, aktuell andere Ausdehnung der Überschwemmungsfläche aufgrund vorhandener Geländehöhen, demnach 0,18 m³ Überschwemmungsfläche in Geltungsbereich, Ausnahmeantrag nach § 78 Abs. 2 WHG wird gestellt, Reduzierung Regenwasserrückhalt und Grundwasserneubildung, Minimierungsmaßnahmen wie extensive Dachbegrünung und Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers Zusammenfassung: mittlere (Oberflächenwasser) bis hohe (Grundwasser) baubedingte Umweltauswirkungen und anlagebedingte Auswirkungen von mittlerer Schwere	Umweltbericht zum Entwurf vom 19.12.2023
Schutzgut Klima	
Vorbelastung durch angrenzende Verkehrsflächen und benachbarte Gewerbeflächen, baubedingt evtl. temporär vermehrte Schadstoffbelastung, Verlust einer Fläche für Frischluft- und Kaltluftproduktion bzw. nachrangiger Klimaausgleichsfunktion, Verstärkung stadtklimatischer Effekte, weitere Schadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr, Minimierungs- und Klimaschutzmaßnahmen durch Pflanzgebote, Grünflächen, Fassadenbegrünung und extensive Dachbegrünung Zusammenfassung: geringe bau- und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut	Umweltbericht zum Entwurf vom 19.12.2023

Schutzgut Landschaft	
Visuell bereits vorbelastet durch erhöhte Straßenkörper und vorhandene Strommasten sowie dominante Gewerbebauten in der Nachbarschaft, baubedingt führt die Baustelleneinrichtung zur visuellen Störung, geringe Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes, keine Störung von Blickbeziehungen auf Kirchen oder anderweitige Merkzeichen Zusammenfassung: Planung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut	Umweltbericht zum Entwurf vom 19.12.2023
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bodendenkmal Nr. D-2-7339-0302 „Siedlung des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit sowie vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Bestattungsplatz wohl des frühen Mittelalters", Mai 2023 erste Grabungen in Abstimmung mit Denkmalschutzbehörde, für weitere Bodeneingriffe erneutes Erlaubnisverfahren, keine Blickbeziehungen vom Plangebiet zu Baudenkmälern Zusammenfassung: baubedingt mittlere bis hohe und anlagebedingt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut	Umweltbericht zum Entwurf vom 19.12.2023

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen können zudem auf der Internetseite des Marktes Essenbach (www.essenbach.de) in der Rubrik Leben & Wohnen unter dem Bereich Bauleitplanung eingesehen werden.

Fragen zur Planung können telefonisch während den Geschäftszeiten unter 08703/808-34 oder jederzeit per E-Mail (heilmeier@essenbach.de) geklärt werden.

Essenbach, 08.01.2024

Dieter Neubauer
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis:

Ortsüblich bekanntgemacht durch Anschlag an der Amtstafel

ausgehängt am: 08. JAN. 2023

abgenommen am: _____

Datenschutz / Hinweis nach Art. 13 Datenschutz-Grundverordnung:

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. Weiter Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren" das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Verantwortlich für die Verarbeitung dieser Daten ist der Markt Essenbach, Rathausplatz 3, 84051 Essenbach, E-Mail: rathaus@essenbach.de, Telefon: 08703 808-0. Die Daten werden im Rahmen des obengenannten Zwecks erhoben. Weitere Informationen über die Verarbeitung Ihrer Daten und Ihre Rechte bei der Verarbeitung Ihrer Daten können Sie im Internet unter https://www.essenbach.de/datenschutz/verzeichnis-ueber-die-datenschutzhinweisblaetter/ abrufen. Alternativ erhalten Sie diese Informationen auch von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter.