

B E K A N N T M A C H U N G

Änderung des Flächennutzungsplan Neureichenau und des Teilflächennutzungsplan Lackenhäuser mit Deckblatt Nr. 15 (Gewerbegebiet Gesenget-Kapellenstraße) der Gemeinde Neureichenau

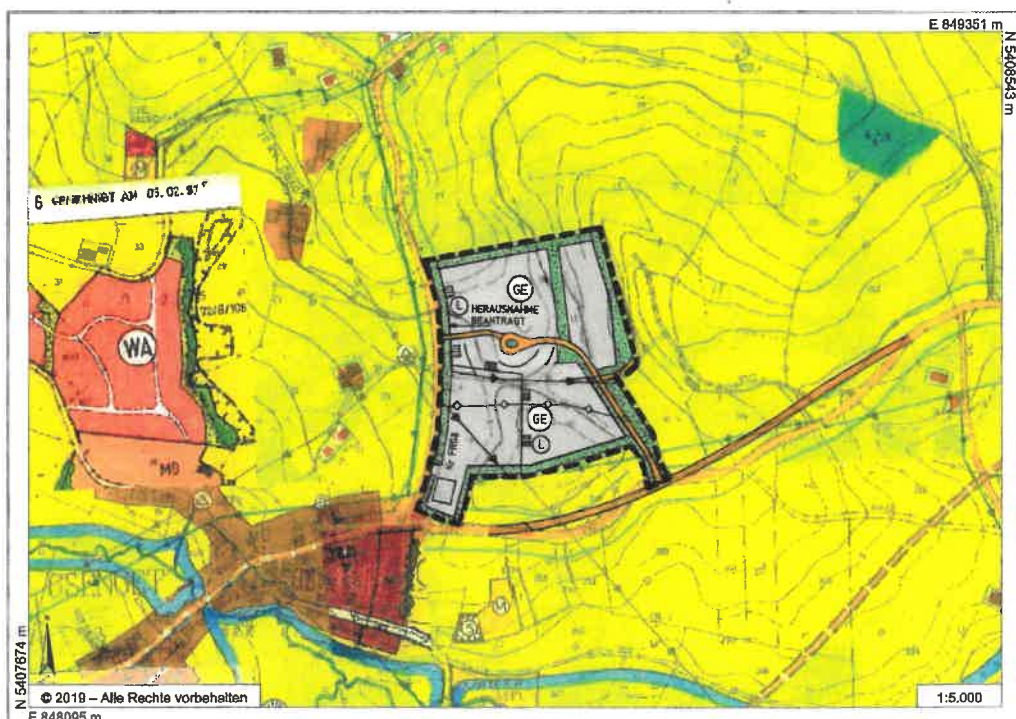
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch)

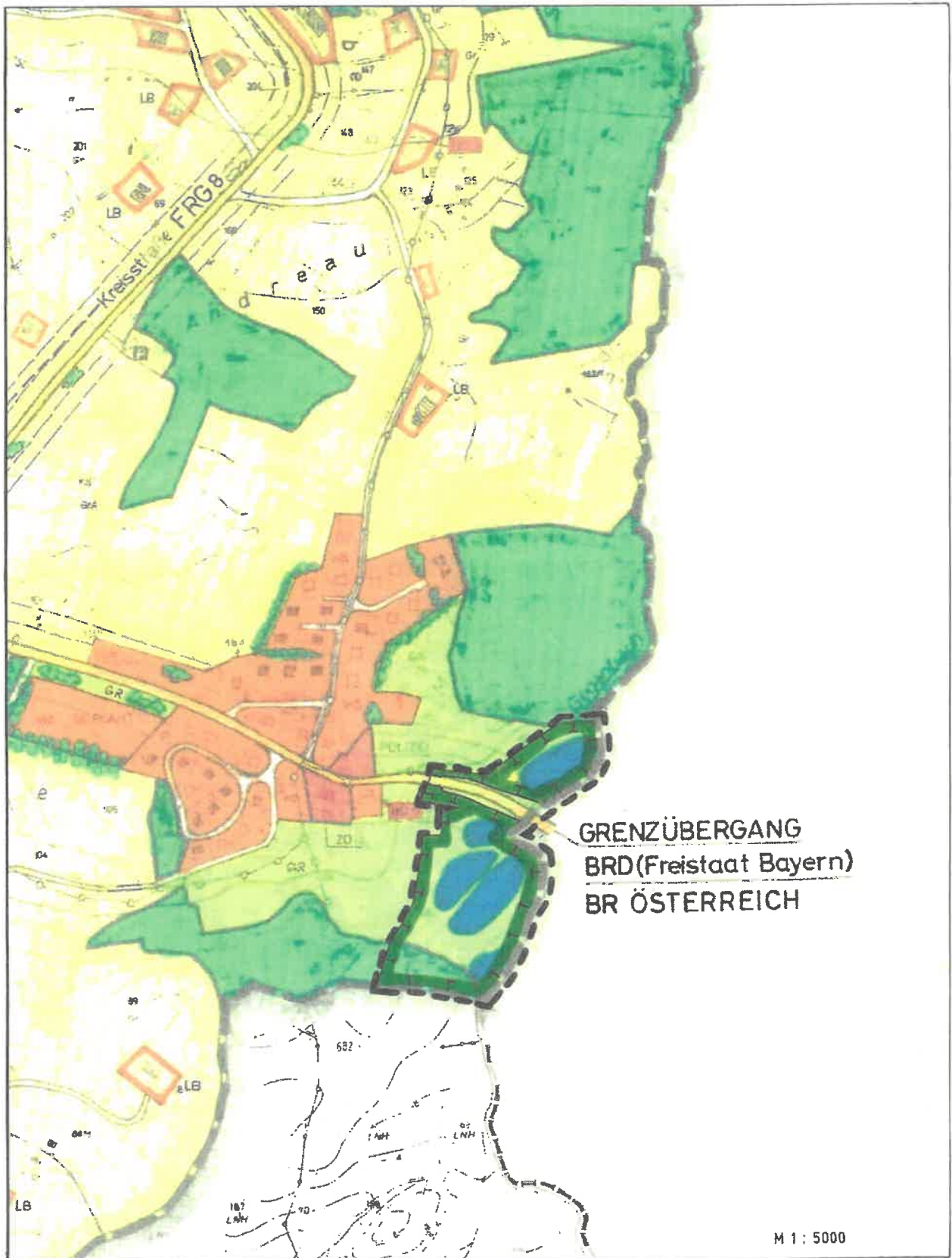
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.04.2024 den Entwurf des oben genannten Deckblatts gebilligt.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der künftig als gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche umfasst die Fl. Nrn. 185/5, 185 (Teilfläche), 184 (Teilfläche), 187, 182/5 und 185/6 alle Gemarkung Gsenget. Die zur Änderung der Darstellung vorgesehene Fläche befindet sich im Bereich der Kapelle von Gsenget sowie einem daran anschließenden Schreinereibetrieb. Die Fläche wird im Westen von der Kreisstraße FRG 8 und im Süden in Richtung Autobahnzubringer (Kreisstraße FRG 57) bzw. durch eine dargestellte Zufahrt direkt durch die FRG 57 begrenzt. Im östlichen Bereich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden befinden sich in einiger Entfernung Wohnhäuser, die dem Außenbereich zuzuordnen sind.

Die für die gewerblichen Bauflächen notwendigen Ausgleichsflächen sollen teilweise auf dem ehemaligen Kläranlagengelände in Lackenhäuser Fl. Nrn. 112, 113 und 114 alle Gemarkung Lackenhäuser geschaffen werden. Die Darstellung ist hierfür in ‚Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche‘ zu ändern. Der zur Änderung vorgesehene Bereich wird im Osten durch die Staatsgrenze zu Österreich begrenzt. Im Norden und Süden grenzen Waldgrundstücke an. Im Westen beginnt in einiger Entfernung die Wohnbebauung des Baugebiets Lackenhäuser-Zollstraße. Die zur Einbeziehung vorgesehenen Flächen können den nachfolgenden Planauszügen entnommen werden.





Änderung des Teilflächennutzungsplanes Lackenhäuser



Der Entwurf des Deckblatts Nr. 15 samt Begründung und Umweltbericht (jeweils Stand 22.04.2024) wurde von der Huber Planungs-GmbH, 83022 Rosenheim ausgearbeitet.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung samt Planentwurf und Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde, wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen können **vom 24.06.2024 bis einschließlich 30.07.2024** im Internet unter www.neureichenau.de/bekanntmachungen-bauleitplanung-neureichenau bzw. unter dem zentralen Landesportal www.bauleitplanung.bayern.de eingesehen werden.

Die Unterlagen liegen zusätzlich im Rathaus Neureichenau, Erdgeschoss, Dreisesselstraße 8, 94089 Neureichenau **vom 24.06.2024 bis einschließlich 30.07.2024** während der unten angeführten Dienststunden öffentlich aus.

Stellungnahmen können während dieser Frist unter der E-Mail-Adresse bauamt@neureichenau.bayern.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Sie auch in Textform (Adresse: Gemeinde Neureichenau, Dreisesselstraße 8, 94089 Neureichenau) oder während der Dienstzeiten zur Niederschrift im Rathaus Neureichenau Zimmer 26 im 2. Obergeschoß, Dreisesselstraße 8, 94089 Neureichenau abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 15 unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Deckblatts nicht von Bedeutung ist.

Folgende umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Ein Umweltbericht Stand 22.04.2024 mit insbesondere einer Einleitung samt Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanung sowie einer Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele; mit Informationen zur Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkung einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planung (bezogen auf die Schutzgüter Lärm und Luftreinhaltung; Erholung und siedlungsnaher Freiraum, Pflanzen und Tiere, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Klima und Lufthygiene, Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Kultur und Sachgüter sowie Wechselwirkungen untereinander).

Aussage zur Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, Inhalt zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich; mit Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, mit Informationen zum Ausgleich, Ausgleichsbedarf sowie der Ausgleichfläche, Informationen zu Planungsalternativen, Inhalten zu dem methodischen Vorgehen und technischen Schwierigkeiten sowie Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) und einer Zusammenfassung.

Bestandteil der ausliegenden Unterlagen sind auch die bereits im Rahmen der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB vorliegenden umweltbezogenen Äußerungen bzw. Informationen zu den Themen: Erfordernis der Herausnahme von Teilbereichen aus dem Landschaftsschutzgebiet. Aussagen zu immissionsschutzrechtlichen Belangen (Inhalt Immissionsschutztechnisches Gutachten), Informationen zu Straßenverkehrsanlagen (Anbauverbote Sichtdreiecke, Entwässerung, Blendwirkungen Photovoltaikanalgen, Verkehrsführung, Zufahrt), Städtebauliche und landesplanerische Aussagen zur Einsehbarkeit, zur Verhältnismäßigkeit der flächenmäßigen Entwicklung (Größenordnung), zur Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung), zur Angebundenheit sowie zur Standortuntersuchung.

Aussagen hinsichtlich natur- und umweltschutzrechtlicher Belange (Ausgleichsflächen, Geländeerelief, Eingrünung, ökologische Aufwertung ehemaliges Kläranlagengelände, Landschaftsschutzgebiet), zur Entwässerung (Oberflächenentwässerung und wasserrechtlichen Erlaubnis), Aussagen zu landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Belangen (Nutzung Wald als ökologische Ausgleichsfläche, Duldung landwirtschaftlicher Immissionen gegenüber gewerblicher Nutzung, Grenzabstand Bepflanzungen). Informationen zur Energie- und Abfallentsorgung sowie Telekommunikationsinfrastruktureinrichtungen. Aussagen zu einem vorhandenen Flugsektor für einen Modellflugbetrieb.

Aussagen zur Verkehrsanbindung (nicht ausreichend, gefährlich, bereits Unfälle) Wohnqualität (Minderung, Wertverlust, Eingrünung), Lärmimmissionen (Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Betriebslärm), Ortsbild (Verschandelung, Geländeänderungen, Abrutschungen, Sichtbeziehungen), Modellsportflugplatz, Entwässerung und private Quellnutzung.
Die diesen Informationen zugrunde liegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus.

Zusätzlicher Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe 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.

Die Gemeinde hat folgende Dienstzeiten:

Montag bis Freitag:	08.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch:	13.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag:	13.00 – 18.00 Uhr



Neureichenau, 19.06.2024

Rauch
stellv. Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis

Veröffentlichung auf gemeindlicher Homepage:
www.neureichenau.de

Ausgehängt am: :

Abgenommen am:

Für die Richtigkeit:

Tag: _____ Namensz. _____