

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

Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gsenget-Kapellenstraße der Gemeinde Neureichenau

Bekanntmachung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.05.2025 den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gsenget-Kapellenstraße“ gebilligt.

Geltungsbereich

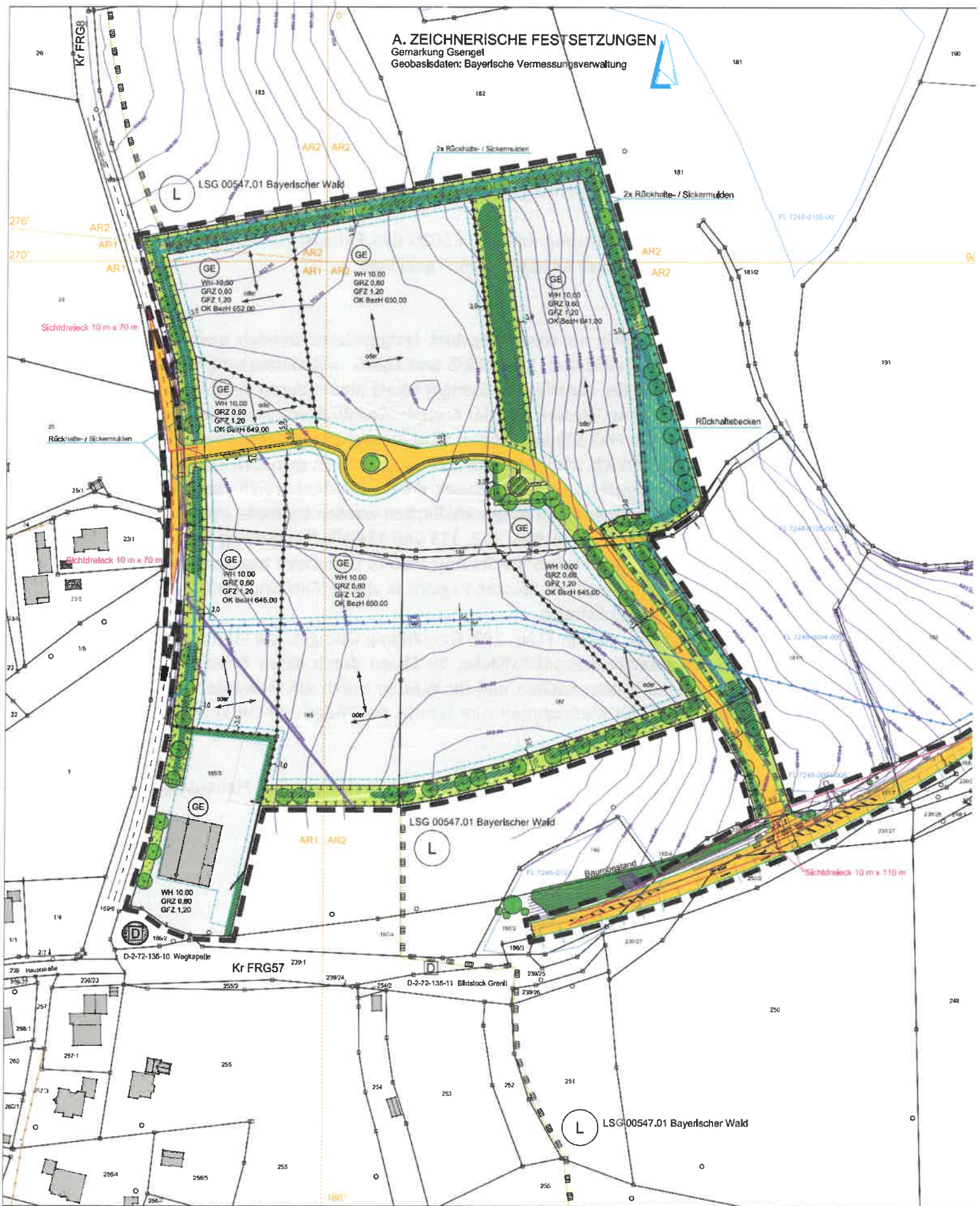
Der Geltungsbereich des künftig als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich umfasst die Fl. Nrn. 185/5, 185 (Teilfläche), 184 (Teilfläche), 187, 182/5 und 185/6 alle Gemarkung Gsenget. Die Fläche befindet sich im Bereich der Kapelle von Gsenget sowie einem daran anschließenden Schreinerbetrieb. Die Fläche 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 das Gewerbegebiet notwendigen Ausgleichsflächen werden teilweise auf dem ehemaligen Kläranlagengelände in Lackenhäuser Fl. Nrn. 112, 113 und 114 alle Gemarkung Lackenhäuser festgesetzt. Im Osten wird der Bereich 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.

Ein weiterer Teil befindet sich auf der Fl.Nr. 299, Gemarkung Gsenget. Die Fläche wird im Norden durch eine bereits festgesetzte Ausgleichsfläche, im Osten durch einen öffentlichen Feld- und Waldweg, im Süden durch Wiesenflächen und im Westen durch ein Gewässer begrenzt. Beide Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

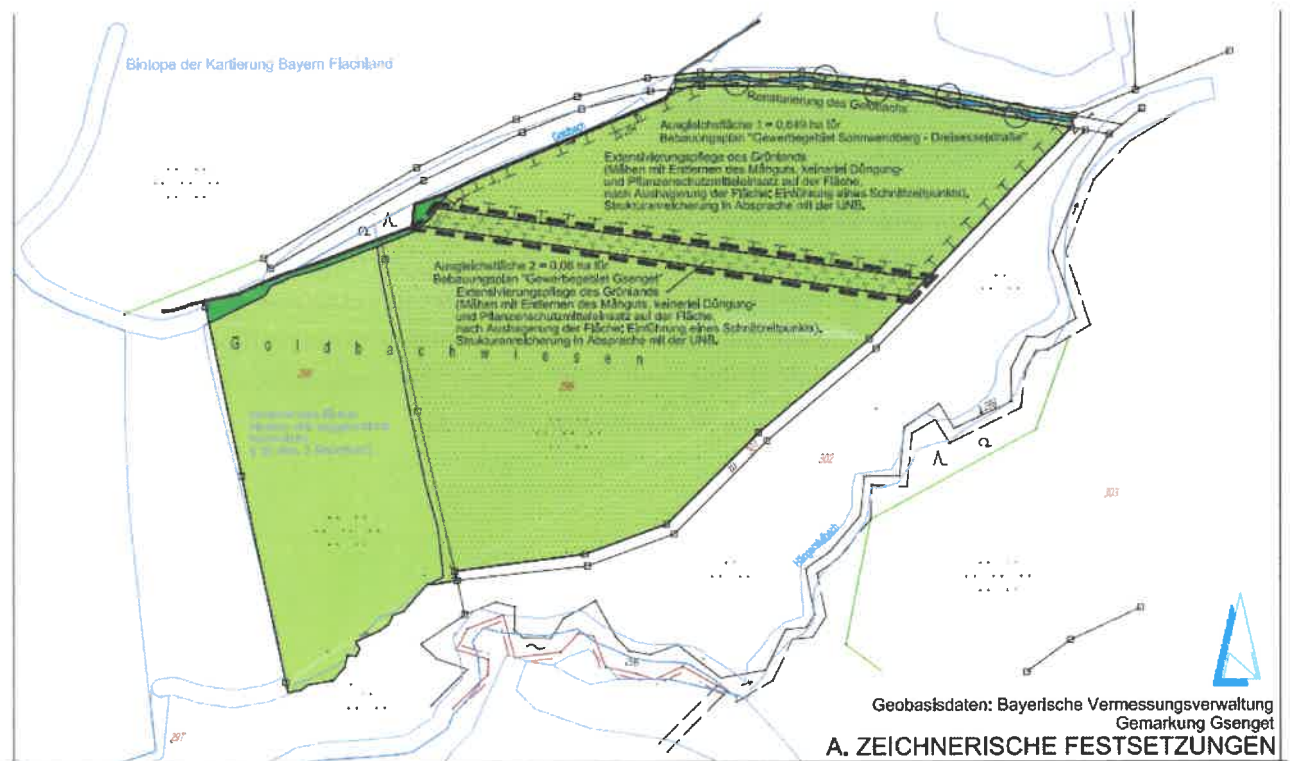
Die zur Einbeziehung vorgesehenen Flächen können den nachfolgenden Planauszügen entnommen werden.

A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN Gemarkung Gsenget Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung





A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Der Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gsenget-Kapellenstraße“ der Gemeinde Neureichenau und die Begründung werden im Internet unter www.neureichenau.de/bekanntmachungen-bauleitplanung-neureichenau vom 12.06.2025 bis einschließlich 18.07.2025 veröffentlicht.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter www.neureichenau.de/bekanntmachungen-bauleitplanung-neureichenau eingestellt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Landes www.bauleitplanung.bayern.de zugänglich.

Die Unterlagen werden zusätzlich im Rathaus Neureichenau, Erdgeschoss, Dreisesselstraße 8, 94089 Neureichenau vom 12.06.2025 bis einschließlich 18.07.2025 während der unten angeführten Dienstzeiten bereitgestellt.

Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch an 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 23 im 2. Obergeschoß, Dreisesselstraße 8, 94089 Neureichenau abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die **Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gsenget“** unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Folgende Arten umweltrelevanten Informationen sind verfügbar:

Eine Begründung samt Umweltbericht (Stand 19.05.2025) mit insbesondere einer Einleitung samt Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bebauungsplanes 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.

Folgende wesentliche umweltbezogenen Stellungnahmen werden mit veröffentlicht:

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 Photovoltaikanlagen, 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.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. 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, 06.06.2025



Rauch
stellv. Bürgermeister

Bekanntmachungsnachweis

Veröffentlichung auf gemeindlicher Homepage:
www.neureichenau.de

Ausgehängt am:
Abgenommen am:
Für die Richtigkeit:

Tag: _____ Namensz. _____

