ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Gemeinde Ihrlerstein

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Brückl – Erweiterung““

I. Aufstellung eines Bebauungsplans

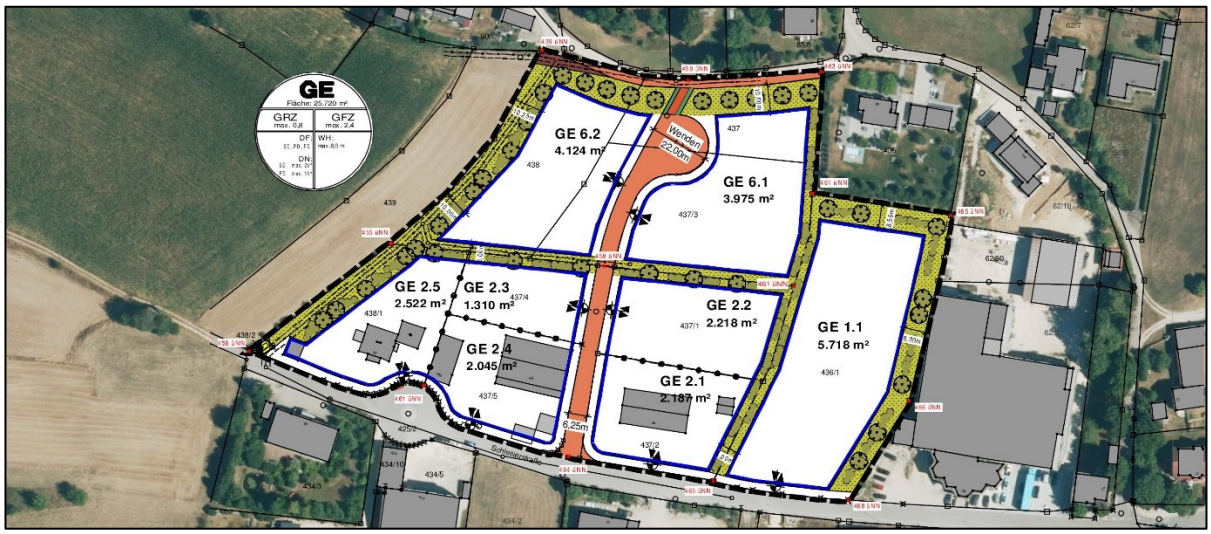
Der Gemeinderat der Gemeinde Ihrlerstein hat in der öffentlichen Sitzung am 06.02.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan erfolgt gemäß § 10 BauGB und wird im Regelverfahren durchgeführt. Ziel der Planung ist der Ausbau der Wirtschaftsstruktur im Gemeindegebiet Ihrlerstein zur Schaffung zusätzlicher Gewerbegrundstücke.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 11.06.2024 hat in der Zeit vom 22.07.2024 bis 30.08.2024 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Vorentwurf bezüglich verschiedener Darstellungen, Festsetzungen und Hinweise durch Text sowie durch Ergänzungen der Planungsunterlagen (z. B. Erweiterung des Geltungsbereichs um Flurnummer 436/1, Ermittlung und Bereitstellung der erforderlichen Kompensationsflächen bzw. Aufzeigen der Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich, Ergänzung des Immissionsschutztechnischen Gutachtens um eine Aussage bzgl. der Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Planung auf den öffentlichen Verkehrswegen in den umliegenden wohnlich genutzten Gebieten) überarbeitet.

Das Plangebiet hat demnach nun eine Größe von ca. 2,5 ha. Dabei beinhaltet es bereits bestehende Betriebe nördlich der Schlesierstraße und sieht weiter nördlich gelegen zudem Erweiterungs- und Entwicklungspotential für das Gewerbegebiet Brückl vor. Es umfasst die Flurstücke Flurnummern 425/2 TF (Teilfläche), 436/1, 437, 437/1, 437/2, 437/3, 437/4, 437/5, 438, 438/1 und 438/2 der Gemarkung Neukelheim.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihrlerstein hat in der öffentlichen Sitzung am 11.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ vom Ingenieurbüro KomPlan gebilligt.



II. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Ihrlerstein hat in der öffentlichen Sitzung am 11.03.2025 den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“ vom Ingenieurbüro KomPlan gebilligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung beschlossen.. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die o. g. Bauleitplanung berührt werden kann, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls am Verfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Brückl - Erweiterung“, bestehend aus Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Festsetzungen und Hinweise durch Text, Begründung und Umweltbericht sowie dem Immissionsschutztechnischen Gutachten – jeweils in der Fassung vom 11.03.2025 - ist in der Zeit

vom 07.04.2025 bis einschließlich 14.05.2025

auf der gemeindlichen Homepage (https://www.ihrlerstein.de – Rathaus und Verwaltung – Ortsrecht – Bekanntmachungen in Bauleitplanverfahren) sowie auf der Internetseite des Zentralen Landesportales für die Bauleitplanung Bayern (https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/) veröffentlicht.

Zusätzlich liegen die Unterlagen zur öffentlichen Einsichtnahme in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Ihrlerstein (Rathaus), Hauptstraße 15, 93346 Ihrlerstein, im 1. Stock im Kl. Sitzungssaal/Fraktionsraum, Zimmer 10, während der Öffnungszeiten aus.

Innerhalb dieser Veröffentlichungsfrist kann sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern. Auf Verlangen wird über den Inhalt der Bauleitplanung Auskunft erteilt.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen wurden zur Beurteilung herangezogen und liegen zur Einsichtnahme vor:

- Festsetzungen durch Text, Hinweise durch Text, Plandarstellung
- Begründung zum Bebauungsplan
- Umweltbericht zum Bebauungsplan
- Immissionsschutztechnisches Gutachten - Schallimmissionsschutz
- Umweltbezogene Stellungnahmen
- Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. Aussagen der Träger öffentlicher Belange

Folgende Arten umweltbezogener Informationen, aufgegliedert gemäß der Schutzgüter, sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorhandenen Information
Mensch	Es liegen umweltbezogene Informationen in Form von Aussagen in Begründung, Umweltbericht, Festsetzungen durch Text, Hinweisen durch Text, Plandarstellung, Gutachten sowie Stellungnahmen vor. • Angaben und Aussagen zum Immissionsschutz: - Gewerbelärm und Kontingentierung - Schutzanspruch Wohnen und Büronutzungen (Prüfung schalltechnischer Verträglichkeit) - Verkehrslärm bzgl. Zunahme des Verkehrsaufkommens durch die Planung auf den öffentlichen Verkehrswegen in den umliegenden wohnlich genutzten Gebieten - Immissionen durch die angrenzende Landwirtschaft • Aussagen zu Altlasten • Aussagen zum Nachbarschaftsrecht und Grenzabstände bei Pflanzungen • Aussagen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser • Aussagen zu Starkregenereignissen • Angaben zum Brandschutz • Aussagen zur Erholungseignung • Aussagen zur Abfallwirtschaft • Aussagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Tier	Es liegen umweltbezogene Informationen in Form von Aussagen in Begründung, Umweltbericht, Festsetzungen durch Text, Hinweisen durch Text, Plandarstellung sowie Stellungnahmen vor. • Aussagen zum speziellen Artenschutz • Aussagen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel • Aussagen zu geeigneten Zeiträumen für die Beseitigung von Gehölzen zum Schutz europarechtlich geschützter Vogelarten
Pflanzen	Es liegen umweltbezogene Informationen in Form von Aussagen in Begründung, Umweltbericht, Festsetzungen durch Text, Hinweisen durch Text, Plandarstellung sowie Stellungnahmen vor. • Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnungsplanung sowie zur Pflege, zum Schutz und Erhalt bestehender Gehölze • Aussagen zur Eingriffsregelung
Boden	Es liegen umweltbezogene Informationen in Form von Aussagen in Begründung, Umweltbericht, Festsetzungen durch Text, Hinweisen durch Text, Plandarstellung sowie Stellungnahmen vor. • Aussagen zu den Bodenverhältnissen • Auswertung verschiedener geologischer und bodenkundlicher Karten • Aussagen zu Gestaltung des Geländes in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen • Aussagen zur Bodenversiegelung und versickerungsfreundlichen Belägen • Hinweise zum Bodenschutz • Aussagen zu Altlasten • Aussagen zu Geogefahren
Wasser	Es liegen umweltbezogene Informationen in Form von Aussagen in Begründung, Umweltbericht, Festsetzungen durch Text, Hinweisen durch Text, Plandarstellung sowie Stellungnahmen vor. • Angaben zum Wasserhaushalt • Aussagen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung • Aussagen zum Grundwasserschutz • Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung • Aussagen zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser • Aussagen zu Starkregenereignissen • Aussagen zu versickerungsfreundlichen Belägen
Klima und Luft	Es liegen umweltbezogene Informationen in Form von Aussagen in Begründung sowie Umweltbericht vor. • Angaben zum Klimaschutz • Angaben zu den standörtlichen Gegebenheiten
Landschaft	Es liegen umweltbezogene Informationen in Form von Aussagen in Begründung, Umweltbericht, Festsetzungen durch Text, Hinweisen durch Text, Plandarstellung sowie Stellungnahmen vor. • Angaben zum Landschaftsbild und Erholungseignung • Festsetzungen und Hinweise zur Grünordnungsplanung • Hinweis in Bezug auf die Erstellung eines Freiflächengestaltungsplanes
Kultur und sonstige Sachgüter	Es liegen umweltbezogene Informationen in Form von Aussagen in Begründung Umweltbericht sowie Hinweisen durch Text vor. • Angaben zum Denkmalschutz
Fläche	Es liegen umweltbezogene Informationen in Form von Aussagen in Begründung, Umweltbericht, Festsetzungen durch Text, Plandarstellung sowie Stellungnahmen vor. • Angaben zur Flächenbilanz • Aussagen zur Flächeninanspruchnahme

Datenschutz:

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

Ihrlerstein, den 27.03.2025

Thomas Krebs

Erster Bürgermeister

Öffnungszeiten:

Montag – Freitag	08.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	14.00 – 18.00 Uhr

Ausgehängt:	28.03.2025
Abgenommen:	15.05.2025

Amtstafeln:

O Rathaus Ihrlerstein/VG
O Auf der Platte
O Hauptstraße
O Kirchstraße
O Fliederweg
O Sausthal
O Akt