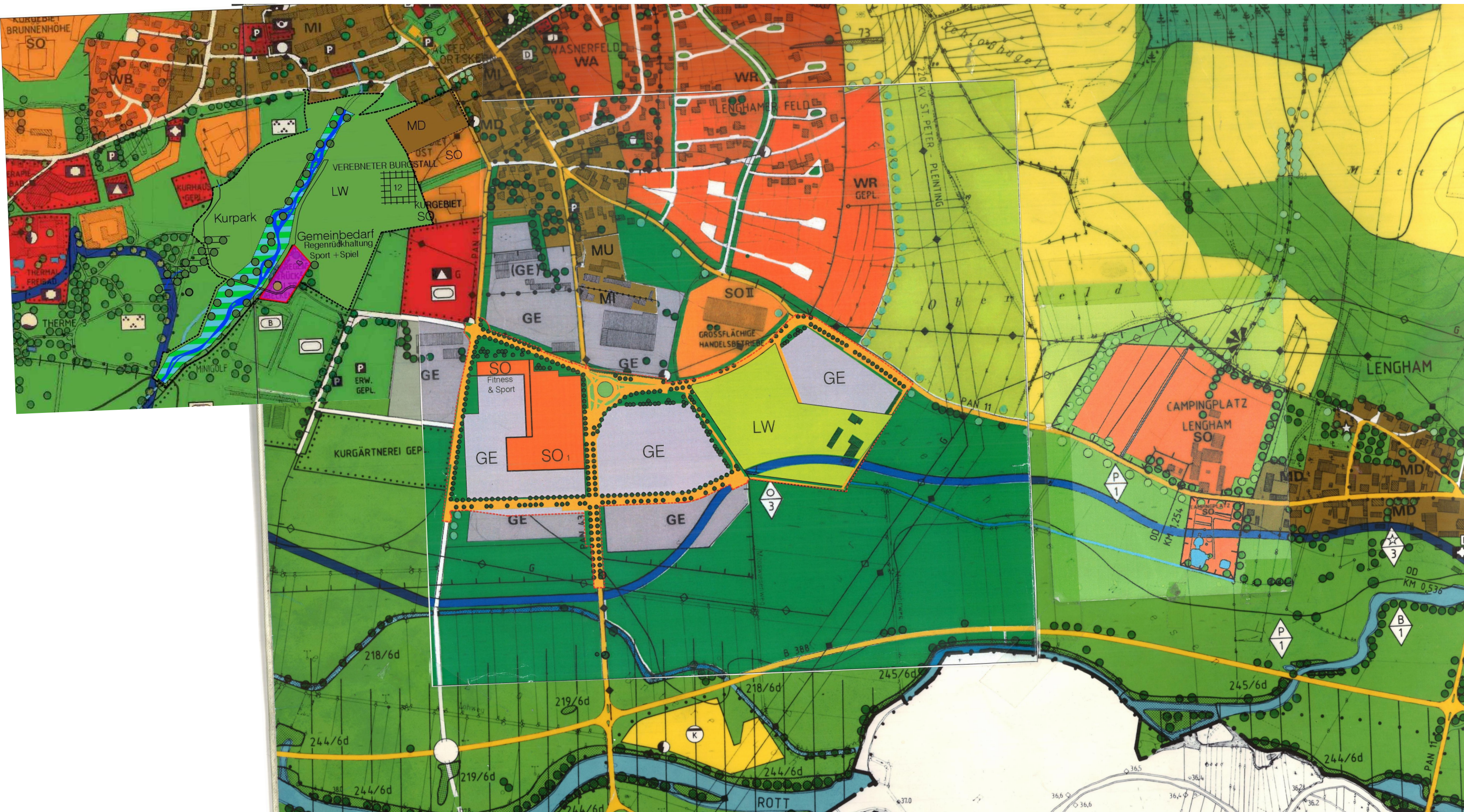
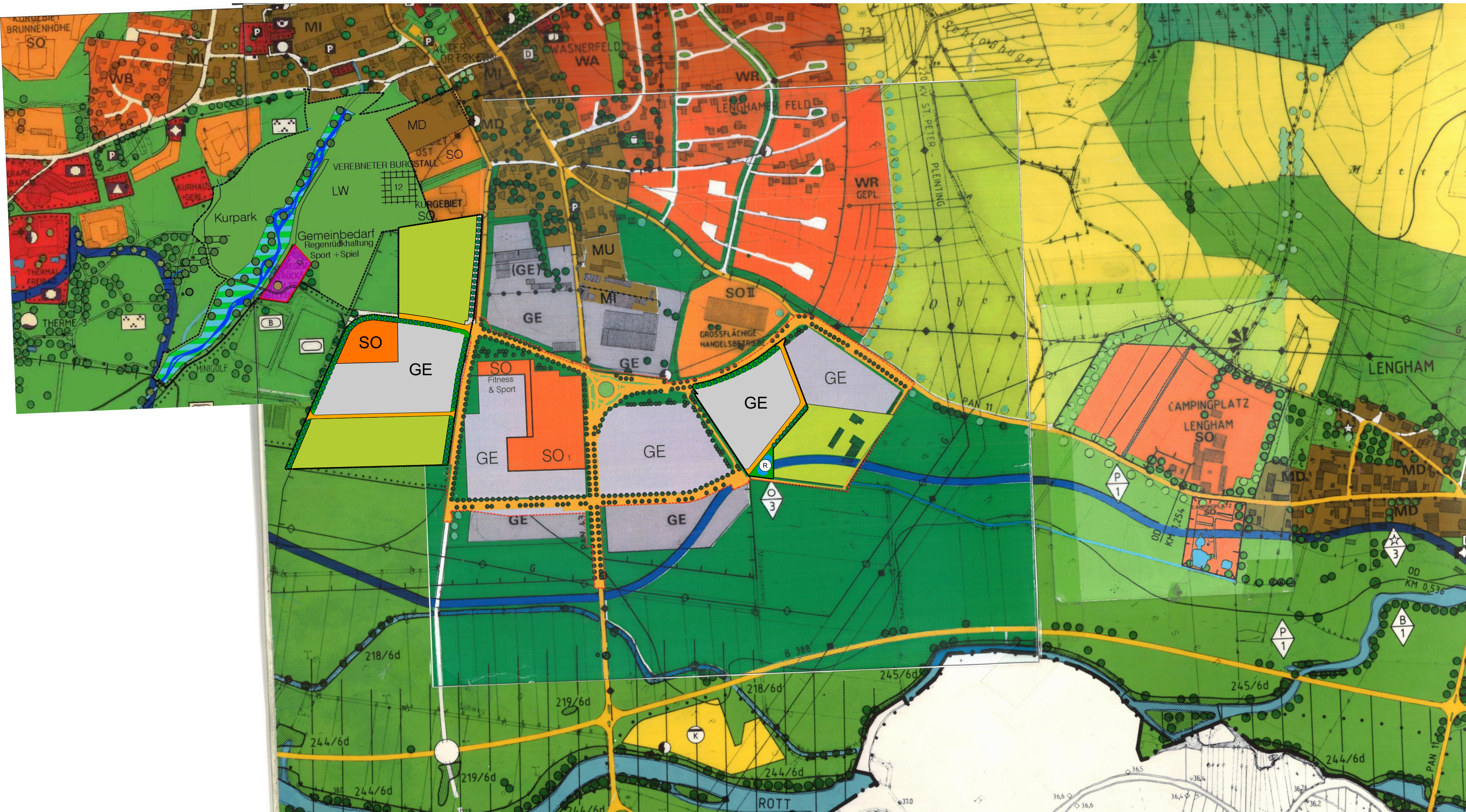




Markt Bad Birnbach Änderung Flächennutzungsplan aktuelle Fassung Änderungsbereich DB 27 M 1 / 5000



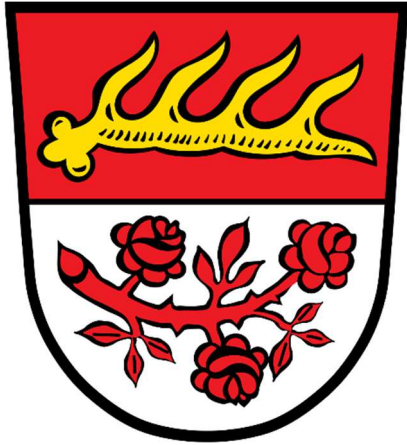
Markt Bad Birnbach Änderung Flächennutzungsplan Vorentwurf DB 27 10.12.2024 M 1 / 5000

MARKT BAD BIRNBACH
27. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE: Markt Bad Birnbach
LANDKEIS: Rottal-Inn
REGIERUNGSBERZIRK: NIEDERBAYERN



- Verfahrensvermerke**
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 10.12.2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf / Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf/Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf der Deckblattänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 5. Der Entwurf der Deckblattänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 6. Die Marktgemeinde Bad Birnbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Deckblattänderung in der Fassung vom festgestellt.
-, den (Siegel)
1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht Markt Bad Birnbach
7. Das Landratsamt Rottal-Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom AZ SG 41 gemäß §6 BauGB genehmigt.
8. Ausgefertigt
-, den (Siegel)
1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht Markt Bad Birnbach
9. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß §6 Abs.5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.
-, den (Siegel)
1. Bürgermeisterin Dagmar Feicht Markt Bad Birnbach



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MARKT BAD BIRNBACH

Änderung Nr. 27

Gemeinde	Markt Bad Birnbach
Landkreis	Rottal Inn
Reg.-Bezirk	Niederbayern
Vorentwurf	10.12.2024
Entwurf	
Endfassung	

Planung:

Arc Architektenpartnerschaft mbB
Brennecke-Kilian-Kohlmeier-Leidl-Riesinger
Alfons-Hundsrucker-Str. 11
84364 Bad Birnbach

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG.....	3
1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
1.1 Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.1.1 Allgemeines	3
1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
2 Übergeordnete Planungen	3
2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	3
2.2 Regionalplan Donau-Wald.....	4
2.3 Flächennutzungsplan des Marktes Bad Birnbach	4
3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung	4
3.1 Bestandsaufnahme.....	4
3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts.....	4
3.3 Festsetzungen.....	5
3.3.1 Textliche Festsetzungen	5
3.3.2 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung	5
4 Erschließung	5
4.1 Straßen- und Verkehrserschließung.....	5
4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung	5
4.3 Abwasserentsorgung.....	5
4.4 Müllentsorgung	5
5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans.....	6
5.1 Landschaftsbild.....	6
5.2 Lärm.....	6
5.3 Hochwasserschutz.....	6

I. BEGRÜNDUNG

1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1.1 Allgemeines

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.“

Um die gewerbliche Entwicklung im Ort zu fördern und zu lenken hat der Markt Bad Birnbach im Jahr 1989 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet“ aufgestellt. Über die Jahre wurde der Bebauungsplan mit 9 Deckblättern an aktuelle Entwicklungen angepasst.

1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Westen des Geltungsbereiches werden im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Flächen für Gewerbe, Schule und Turnhalle, Parkplatz und die Kurgärtnerei ausgewiesen. Der Großteil dieser Nutzungen sind inzwischen an anderer Stelle im Ortsgebiet realisiert worden.

Im Osten des Gebietes waren im Urbebauungsplan von 1989 gewerbliche Flächen vorgesehen. Mit dem Deckblatt 6 des Bebauungsplanes wurde Baurecht zurückgenommen und in Flächen für die Landwirtschaft umgewidmet und im Flächennutzungsplan entsprechend angepasst. Diese Fläche wird von dem Landwirt jedoch jetzt nicht mehr für den Betrieb benötigt und die Gemeinde konnte die Flächen erwerben.

Seit geraumer Zeit besteht im Gemeindegebiet ein Mangel an gewerblichen Flächen. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung soll dem Rechnung getragen werden und für Gewerbebetriebe zusätzliche Flächen ausgewiesen werden. Um das benachbarte Kurgebiet mit nachhaltiger Energie versorgen zu können soll eine Fläche für ein zentrales Heizwerk ausgewiesen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Der gesamte Landkreis Rottal Inn ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als „allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft.

Die vorliegende Planung trägt durch das bedarfsorientierte, nachhaltige Bauungskonzept dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und auszubauen sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. LEP 1.3.1). Sie entspricht dem Anbindegebot (LEP 3.3), vermeidet damit eine Zersiedelung der Landschaft und grenzt sich durch Grünstrukturen klar ab.

Die Planung entspricht damit auch den weiteren Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich:

- Ressourcen schonen
- Flächensparen
- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten

2.2 Regionalplan Landshut

Der Markt Bad Birnbach liegt im Osten des Landkreises Rottal Inn und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 13 – Landshut.

2.3 Flächennutzungsplan des Marktes Bad Birnbach

Der derzeit rechtwirksame Flächennutzungsplan des Marktes Bad Birnbach legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Gebietskategorien fest „GE“, Gemeindedarfsfläche Schule und Sportplatz, Parkplatzerweiterung, Kurgärtnerei, Landwirtschaft. Künftig sollen hier ein Sondergebiet erneuerbare Energie, Gewerbefläche und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan mit Deckblatt 27 geändert.

3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

3.1 Bestandsaufnahme

Der geplante Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst in zwei Teilflächen eine Gesamtfläche von insgesamt 100.910 m².

Er beinhaltet im westlichen Teilbereich die Grundstücke mit der Fl.Nr. 424, 425, 426, 426/1, 437, 437/1, und Teile der Grundstücke mit der Fl.Nr. 437/3, 436, 427 der Gemarkung Bad Birnbach.

Im Westen wird das Gebiet durch die Grabpointstraße, im Osten durch den Bleichenbacher Weg. Die Industriestraße quert den Geltungsbereich ungefähr mittig. Im Süden und Norden geht das Gebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über.

Er beinhaltet im östlichen Teilbereich die Grundstücke mit der Fl.Nr. 531/2 und 531/1 sowie einen Teil des Grundstücks mit der Fl.Nr. 536 der Gemarkung Bad Birnbach.

Im Norden wird das Gebiet durch die Industriestraße, im Westen durch den Franzosengraben und im Osten durch eine bestehende Zufahrtsstraße begrenzt. Im Süden geht das Gebiet in landwirtschaftlich genutzte Flächen über.

3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts

Mit der vorliegenden Planung soll der bestehende Flächennutzungsplan auf die aktuellen Anforderungen angepasst werden. Nutzungen wie Bauhof, Kurgärtnerei und Schule sind inzwischen anderweitig langfristig untergebracht und deshalb nicht mehr zu berücksichtigen – der Bedarf an Gewerbeflächen ist hingegen nach wie vor sehr groß. Somit wird durch die Planung dem Bedarf Rechnung getragen.

3.3 Festsetzungen

3.3.1 Textliche Festsetzungen

3.3.1.1 Gebietsart gem. BauNVO

Als Gebietsart wurden für die zwei Teil-Geltungsbereich folgende Gebietsarten gewählt:

West: SOEE Sondergebiet erneuerbare Energie, LW Landwirtschaft, GE Gewerbe

Ost: GE Gewerbe

3.3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen im restlichen Gebiet: GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,0.

3.3.1.3 Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich im wesentlichen an den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes und wurden nur im Bereich der Dachform, Dachneigung und Eindeckungsmaterialien angepasst.

3.3.2 Festsetzungen zur Grünordnung, Freiraumgestaltung

Der vorliegende Bebauungsplan soll mit dessen Festsetzungen zur Grünordnung sicherstellen, dass der ursprüngliche Ansatz des Bebauungsplanes auch in die Freiräume weitergetragen werden kann.

4 Erschließung

4.1 Straßen- und Verkehrserschließung

Der der zweitgeteilte Geltungsbereich wird über mehrere Straßen erschlossen:

Der Abschnitt West wird erreicht über Straßen Grabpointstraße, Industriestraße und Bleichenbacher Weg. Zu inneren Erschließung des Gebietes wird zwischen Bleichenbacher Weg und Grabpointstraße eine neue Straßenverbindung erstellt.

Der Abschnitt Ost wird erreicht über die Industriestraße und über eine neu zu erstellende Anbindung an die Mooswiesenstraße.

4.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung des Marktes Bad Birnbach sichergestellt.

4.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt in allen Bereichen im Trennsystem.

4.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Vier-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des AWV (Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn) zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 4-Tonnen-Holsystems.

5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Landschaftsbild

Gewerbegebiete stellen immer eine Belastung für das Landschaftsbild dar. Durch Festsetzungen zu straßenbegleitenden Alleen und Grundstückseingrünungen wurde versucht die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten.

5.2 Lärm

Da die beiden Teilgebiete ausschließlich von Gewerbegebietsnutzungen und landwirtschaftlichen Flächen umgeben sind ist keine negative Auswirkung auf schützenswerte Nachbarbebauung zu erwarten.

5.3 Hochwasserschutz

Die Bauflächen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.