

Gemeinde Gotteszell

4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche (S) Einzelhandel



Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Die Änderungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Gotteszell. Östlich verläuft die Bundesstraße 11, nördlich befindet sich eine bepflanzte Böschung und ein Fuß- und Radweg mit dahinterliegender Gemeindeverbindungsstraße, dahinter wiederum liegen gewerbliche Flächen. Westlich befindet sich die Gemeindeverbindungsstraße nach Mühlen mit dahinterliegendem allgemeinem Wohngebiet. Im Süden befindet sich eine landwirtschaftliche Nutzfläche, welche derzeit als Lagerfläche für Bodenaushub beim Ausbau der B11 genutzt wird.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,9 ha.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen gingen von der Öffentlichkeit keine Anregungen und Bedenken ein.

Die Regierung von Niederbayern bestätigt dass das Vorhaben den Vorgaben der Raumordnung entspricht. Es wurden Hinweise zum kartierten Biotop und Alternativflächen gegeben.

Das Landratsamt Regen, Brandschutzdienststelle hat keine Bedenken, weist aber auf die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr hin, wie auf die notwendige Löschwasserversorgung. Die Angaben sind in den Hinweisen des Bebauungsplanes ersichtlich.

Das Landratsamt Regen, Sachgebiet Immissionsschutz gibt Hinweise zum erstellten Schallgutachten.

Das Landratsamt Regen, Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege weist auf das vorhandene Biotop hin und bemängelt den gewählten Kompensationsfaktor. Hinweise zur Eingrünung, zur Beleuchtung des Plangebietes wurden auf Ebene des Bebauungsplanes soweit wie möglich umgesetzt. Hinweise zur Ausgleichsfläche wurden soweit möglich beachtet.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft u. Forsten gibt Hinweise zu den gesetzlichen Grenzabständen.

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf gibt Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung und zum vorhandenen Bachlauf. Die Planungen wurden mit dem Amt abgestimmt.

Das Staatliche Bauamt Passau gibt Hinweise zu den benachbarten Straßen der B11 und REG 14 in Bezug auf Erschließung, Anbauverbotszone, Sichtdreiecke, Immissionsschutz, Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf den vorbeilaufenden Straßen

Das Amt für ländliche Entwicklung Niederbayern gibt Hinweise zur Standortwahl. Eine Eingrünung zur Integrierung ins Landschaftsbild ist auf Ebene des Bebauungsplane festgesetzt.

Die ZAW Donau-Wald gibt Hinweise zur Abfallentsorgung.

Die Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz bemängeln den Standort in Punkto Konkurrenz zu den Nahversorgern in Ruhmannsfelden. Die Planung entspricht den landesplanerischen Vorgaben

Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde grundsätzliches Einverständnis signalisiert.

Zusammenfassung

Die 4. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes wurde für die Darstellung einer Sonderbaufläche aufgestellt.

Die Fläche war im FNP bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, eine bessere Alternativfläche war im gesamten Gemeindegebiet nicht verfügbar. Im Verfahren stellte sich heraus, dass die naturschutzrechtlichen Belange im Änderungsbereich fachlich und städtebaulich gerecht beurteilt werden müssen. Dafür wurden die erforderlichen Gutachten bzw. Anträge und die Planunterlagen erstellt und nach den Anregungen, die im Verfahren vorgebracht wurden, ergänzt, um alle Belange ausreichend abgewogen zu behandeln. Durch die getroffene Darstellung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Gemeinde Gotteszell, den
.....
Georg Fleischmann, 1. Bürgermeister

