

Gemeinde Gotteszell

Bebauungsplan Nr. 9 mit integriertem Grünordnungsplan

„Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus einer konkreten Anfrage eines Investors für einen Einkaufsmarkt. Die gute infrastrukturelle Anbindung über die B11 an das Oberzentrum Deggendorf, und das Kleinzentrum Ruhmannsfelden bedingen eine hohe Nachfrage.

Die Gemeinde Gotteszell ist seit vielen Jahren bemüht, die Deckung der wohnortnahen Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern. In der Ortschaft Gotteszell befindet sich derzeit keine Möglichkeit zur Nahversorgung.

Die Anfrage zur Errichtung eines Einkaufsmarktes mit Backshop entsprach dem Ziel der Gemeinde, eine örtliche Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs mit großer Sortimentsbreite im Lebensmittelbereich langfristig und zeitgemäß zu sichern.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,88 ha.

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

Im Zuge der Beteiligungen gingen von der Öffentlichkeit Anregungen und Bedenken bzgl. Aufteilung und Eingrünung des Parkplatzes 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, Kreisbaumeister gibt Hinweise zur Eingrünung des Plangebietes, zur Baugestaltung, zum Werbepylon und zu den rechtlichen Anforderungen des Bebauungsplanes. Die Anregungen wurden soweit wie möglich umgesetzt.

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 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 festgesetzt.

Die ZAW Donau-Wald gibt Hinweise zur Abfallentsorgung.

Die Industrie- und Handelskammer und 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

Der Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet SO Einzelhandel“ wurde für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandels aufgestellt. Die Fläche ist im FNP als Sonderbaufläche dargestellt, eine geeignetere Alternativfläche war im gesamten Gemeindegebiet nicht verfügbar.

Im Verfahren stellte sich heraus, dass die naturschutzrechtlichen Belange im Geltungsbereich 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 getroffenen Festsetzungen kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Gemeinde Gotteszell, den

.....
Georg Fleischmann, 1. Bürgermeister

