

Änderung des
Flächennutzungsplans
mit integrierter Landschaftsplanung

**„Gießhübl“,
„Weihmannsried“
„Kalvarienberg“
und
„Mutter-Anna-Berg“**

durch Deckblatt Nr.6

Entwurf vom 08.10.2021



Gemeinde Gotteszell
über VG Ruhmannsfelden
Landkreis Regen

Flächennutzungsplan:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 - 10

Inhaltsverzeichnis

I.	Auszüge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	4
II.	Begründung	6
1.	Anlass und Zweck der Planung	6
2.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	7
3.	Alternativenprüfung	8
3.1.	Standorte im Vergleich	9
3.2.	Ergebnis der Alternativenprüfung	12
4.	Lage und Bestandssituation	13
4.1.	Derzeitige Nutzung	13
III.	UMWELTBERICHT	14
IV.	Abbildungsverzeichnis	15
V.	Verfahren	16
VI.	FESTSETZUNGSPLAN	17

I. Auszüge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan maßstablos

Bereich „Gießhübl“

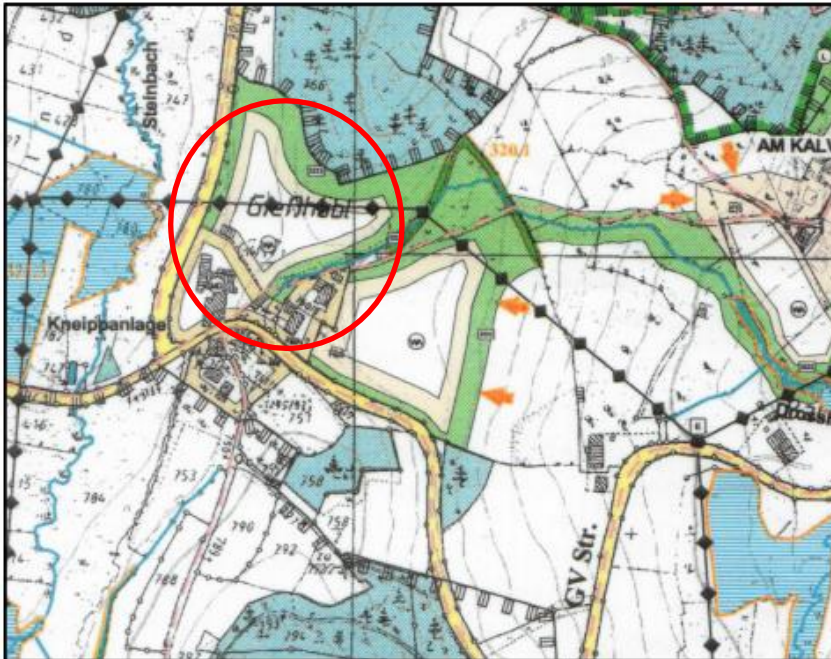
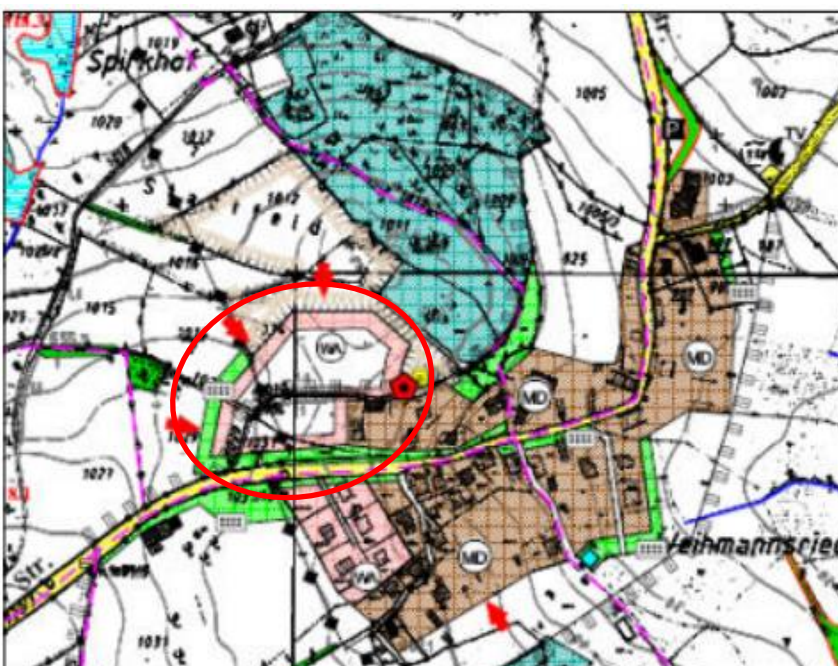


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Bereich Gießhübl – maßstablos

Bereich „Weihmannsried“



Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gießhübl“, „Weihmannsried“ und „Kalvarienberg“
durch Deckblatt Nr. 6
Gemeinde Gotteszell über VG Ruhmannsfelden
Landkreis Regen

Abb. 2: Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan, Bereich „Weihmannsried“ – maßstablos
Bereich „Kalvarienberg“ und „Mutter-Anna-Berg“

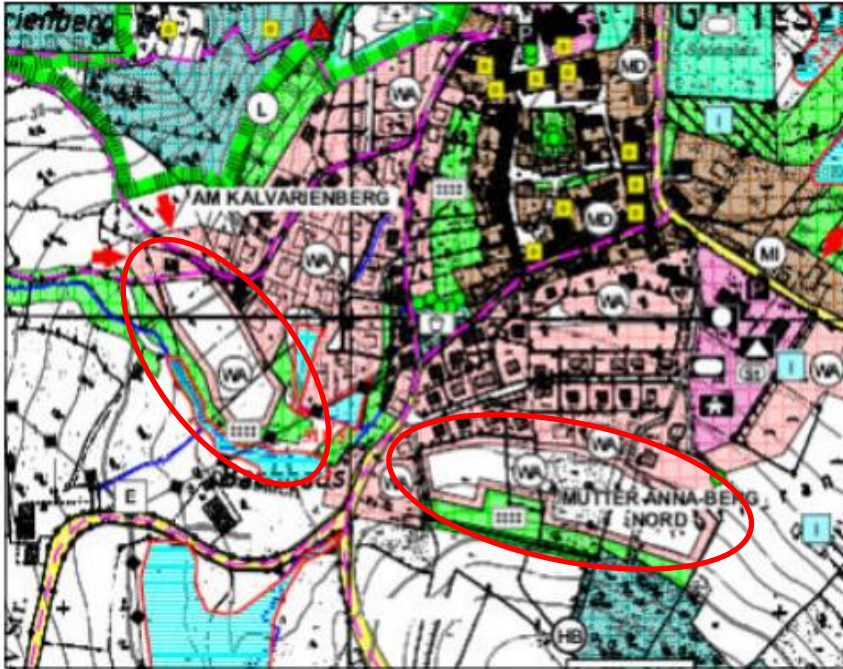


Abb. 3: Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan, Bereich „Kalvarienberg“ – maßstablos

II. Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Gotteszell hat am 14.05.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Grünordnung in den Bereichen „Gießhübl“, „Weihmannsried“, „Kalvarienberg“ und „Mutter-Anna-Berg“ zu ändern.

Der Geltungsbereich „Gießhübl“ mit einer ca. 11.370 m² großen Fläche umfasst die Flurnummern 747 TF der Gemarkung Gotteszell

Der Geltungsbereich „Weihmannsried“ mit einer ca. 11.105 m² großen Fläche umfasst die Flurnummern 1029 TF, 1039 TF, 1031/2, 934/8, 1014 TF der Gemarkung Gotteszell

Der Geltungsbereich „Kalvarienberg“ mit einer ca. 6.865 m² großen Fläche umfasst die Flurnummern 141 TF, 140 TF, 139 TF, 140/3 der Gemarkung Gotteszell

Der Geltungsbereich „Mutter-Anna-Berg“ mit einer ca. 11.530 m² großen Fläche umfasst die Flurnummern 166 TF, 167/3 TF, 173 TF, 178 TF der Gemarkung Gotteszell

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der städtebaulichen Ordnung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan sieht in diesen Bereichen allgemeines Wohngebiet vor.

Die Gemeinde möchte auf Flächennutzungsplanebene Flächen, die für allgemeines Wohngebiet vorgesehen sind, herausnehmen.

Konkret handelt es sich um die Flächen Gießhübl, Kalvarienberg, Weihmannsried und Mutter-Anna-Berg. Durch diese Maßnahme soll das über den Bedarf hinaus ausgewiesene Angebot an allgemeinen Wohngebietsflächen auf Flächennutzungsplanebene reduziert werden.

2. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Mit vorliegender Planung sollen Bereiche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden.

Durch die Herausnahme von Wohnbauflächen möchte die Gemeinde die Flächen auf ein bedarfsgerechtes Maß reduzieren. Vor allem die fehlenden Zugriffsmöglichkeiten auf die in Privatbesitz befindlichen Flächen schränkte die Gemeinde in ihrer Handlungsfähigkeit ein. Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren immer wieder Besitzer von Grundstücken, die auf F-Planebene als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen sind, angeschrieben. Dabei wurde abgefragt, ob eine Verkaufsbereitschaft besteht oder der Eigentümer selbst eine Baulandentwicklung beabsichtigt.

Die langfristige Strategie „Herausnahme von Flächen, die nicht entwickelt werden“, soll die Gemeinde wieder in die Lage versetzen, aktiv die städtebauliche Entwicklung gestalten zu können. Durch diese Maßnahme soll das über den Bedarf hinaus ausgewiesene Angebot an allgemeinen Wohngebietsflächen auf F-Planebene reduziert werden.

Zudem versucht die Gemeinde, dass sie mittels Leerstandsmanagement langfristig Potentiale der Innenentwicklung nutzen kann. Derzeit besteht allerdings noch keine Zugriffsmöglichkeit. Die Gemeinde kann das bestehende Interesse an Bauland somit nicht bedienen.

Langfristige Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potenziale sind:

- Regelmäßige Ansprache der Flächeneigentümer auf generelle Verkaufsbereitschaft
- ständige Vermittlung von Baugrundstücksinteressenten an die Eigentümer der Potentialflächen
- Beseitigung von zentralen Leerständen durch Umnutzung/Ersatzbau im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen

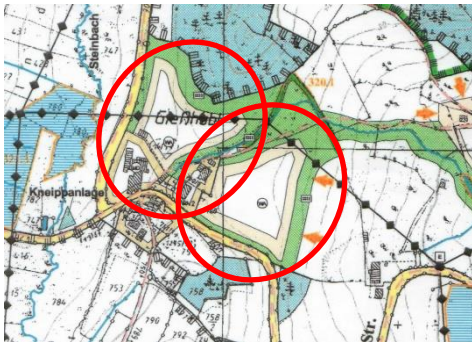
Im parallellaufenden Verfahren möchte die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen, um mittelfristig Baugrundstücken anbieten zu können.

3. Alternativenprüfung

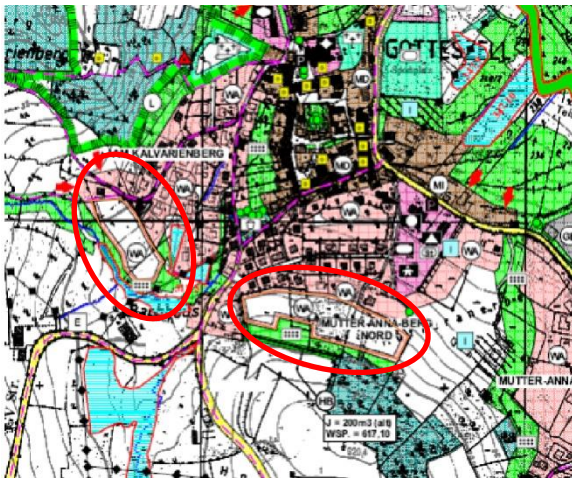
Ausgehend vom Flächennutzungsplan der Gemeinde Gotteszell, wurden alle möglichen Flächen, die ein allgemeines Wohngebiet vorsehen, betrachtet.

Mögliche Standorte

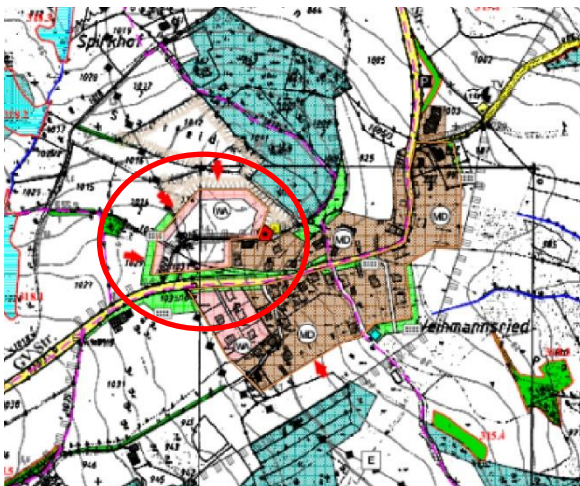
Gießhübl 1a und 1b:



Kalvarienberg und Mutter Anna-Berg:

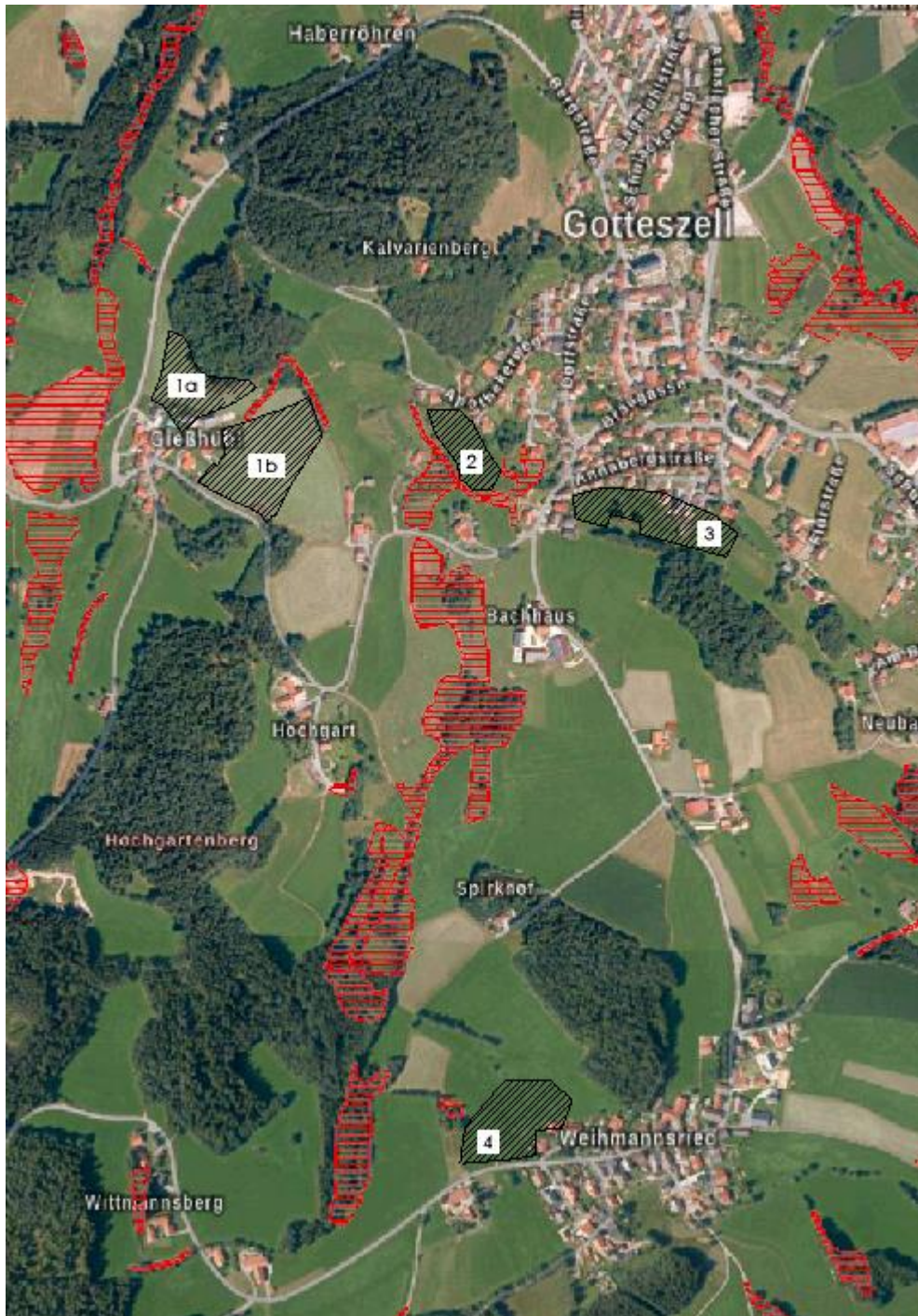


Weihmannsried:



3.1. Standorte im Vergleich

Im Folgenden werden fünf Standorte betrachtet:



Standort 1a und 1b - Gießhübl -
Standort 3 - Mutter-Anna-Berg -

Standort 2 - Kalvarienberg -
Standort 4 - Weihmannsried -

Standort 1a - Gießhübel:

Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,14 ha. und befindet sich nördlich von Gießhübel im Anschluss an bestehende Bebauung.

Die leicht geneigte Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Eine Freileitung spannt sich quer über die als allgemeines Wohngebiet dargestellte Fläche. Dies würde eine erhebliche Einschränkung für die Bebauung mit sich bringen.

Der Eigentümer der Fläche ist nicht abgabebereit.

Standort 1b - Gießhübel:

Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,81 ha. und befindet sich im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung von Gießhübl. Die Entfernung zum Hauptort von Gotteszell beträgt ca. 500m Luftlinie.

Das Gelände neigt sich von West nach Ost um ca.12,5%. Über die bestehende Straße im Süden kann das Gebiet mittels einer Ringstraße erschlossen werden.

Biotop und sonstige Schutzgebiete befinden sich in der Nähe, werden jedoch von der Planung nicht betroffen.

Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt.

Der Eigentümer der Fläche ist abgabebereit, somit steht das Gebiet für eine Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung.

Standort 2 - Kalvarienberg:

Die Größe der Fläche beträgt ca. 0,68 ha und befindet sich am Rande des Hauptortes.

Die Fläche hat von Nord nach Süd eine Länge von ca. 95 m mit ca.13% Gefälle. und von West nach Ost eine Breite von ca. 60m. Die Erschließung kann über einen bereits dafür vorgesehenen Stich von Westen erfolgen, welcher in der Verlängerung mit einem Wendehammer abschließen müsste. Im Süden und Westen schließen Biotop an. Zu Biotop ist im Allgemeinen ein Abstand von 10-15m einzuhalten. Daraus folgt, dass die bebaubare Fläche schmaler wird und man davon ausgehen kann, dass hier nur eine einseitige Erschließung möglich sein wird. Im Verhältnis zum potenziellen Bauland entstände dadurch ein großer Erschließungsaufwand und damit einhergehend ortsuntypische Baulandpreise.

Die Eigentümer der Fläche zeigten sich in der Vergangenheit an einer Entwicklung der Flächen nicht interessiert.

Standort 3 – Mutter-Anna-Berg:

Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,3 ha und befindet sich am Rande des Hauptortes.

Leider ist hier im Zuge der Bebauung einzelner Parzellen nicht auf die Erschließung für das auf Flächennutzungsplan vorgesehene allgemeine Wohngebiet geachtet worden. Eine Erschließung ist von Norden durch bestehende Straßen erschwert möglich. In Teilflächen ist eine Bebauung in zweiter Reihe geplant und wird derzeit mittels Einzelbaugenehmigung geprüft.

Standort 4 – Weihmannsried:

Die Größe der Fläche beträgt ca. 1,36 ha und befindet sich in südlicher Richtung in ca. 950 m Luftlinie vom Hauptort entfernt. Auf Grund der großen Entfernung zum Hauptort und dem bestehenden Wunsch, diesen zu stärken, wird der Standort 4 nicht weiter betrachtet.

3.2. Ergebnis der Alternativenprüfung

Auf Grund der Größe und der Lage bietet sich der Standort 1b – Gießhübl. - am besten für die Ausweisung eines Baugebietes an. Die Fläche bietet Potential für die Ausweisung einer Anzahl von ca. 22 Bauparzellen, die der Nachfrage entspricht und somit bereits in kurzer Zeit komplett bebaut werden kann. Die Erschließungsmöglichkeit kann im Hinblick auf möglichst geringen Versiegelungsgrad und wirtschaftlich sinnvoll erfolgen. Die Nähe zum Hauptort ist vertretbar.

Von den verbleibenden Standorten sollen nun der Standort Gießhübl 1a, Kalvarienberg, Weihmannsried und ein großer Teil des Bereichs „Mutter-Anna-Berg“ aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Nur ein Teilbereich vom Standort Mutter-Anna-Berg bleibt auf Grund seiner Erschließungsmöglichkeit auf Flächennutzungsplanebene als allgemeines Wohngebiet bestehen.

4. Lage und Bestandssituation



Abb. 4: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) – maßstablos

4.1. Derzeitige Nutzung

In allen Bereichen stellen sich die Flächen als landwirtschaftliche Nutzfläche (Intensivgrünland) dar.

III. UMWELTBERICHT

Aus formalen Gründen ist die Erstellung des Umweltberichtes nicht notwendig, da es sich hier lediglich um die Rücknahme von Wohnbauflächen handelt.

IV. Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan, Bereich Gießhübl – maßstablos</i>	4
<i>Abb. 2: Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan, Bereich „Weihmannsried“ – maßstablos</i>	5
<i>Abb. 3: Auszug aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan, Bereich „Kalvarienberg“ – maßstablos</i>	5
<i>Abb. 4: Übersicht Planungsgebiet (Auszug Bayern-Atlas) – maßstablos</i>	13

V. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2021 die Änderung des o.g. Flächennutzungsplans beschlossen

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom in der Zeit vom bis

6. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat den Flächennutzungsplan in der Fassung vom, in seiner Sitzung vom als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan in Kraft getreten.

Gotteszell,

.....

Georg Fleischmann

Erster Bürgermeister

Vorentwurf vom 14.05.2021

Entwurf vom 08.10.2021

Fassung vom

VI. FESTSETZUNGSPLAN

1. Flächennutzungsplan Änderung Deckblatt Nr. 6

Planung:

BOLLWEIN
gesellschaft von
ARCHITEKTEN mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9

94209 Regen

Telefon 09921/97 17 06 - 0

Telefax 09921/97 17 06 -10

.....
Kathrin Bollwein

Ablauf:

Vorentwurf vom 14.05.2021

Entwurf vom 08.10.21

Fassung vom