

Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Spiegelau

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 01/2018

Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB – Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Gemeinderat der Gemeinde Spiegelau hat in seiner Sitzung vom 06.06.2016 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt 01/2018 (Netto – „Am Sportplatz“) abzuändern.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Fl. Nrn. 398/31, 435/1 und eine Teilfläche der Fl. Nr. 435 der Gemarkung Klingenbrunn und ist ca. 0,6 ha groß.

Der Geltungsbereich endet an der Staatstraße 2132. Nördlich der Hauptstraße (St. 2132) grenzen zwei weitere Lebensmittelmärkte an das Planungsgebiet, westlich der Friedhof. Von Osten sind ein Wohnheim, die Touristinformation und der Kindergarten mit Bolzplatz (Schotterfläche) benachbart, von Süden ein Parkplatz (Schotter und Asphalt) und die ehemaligen Umkleidekabinen für den Bolzplatz. Im Westen, Süden und Osten befindet sich außerdem viel Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Netto Lebensmittelmarkt.

Mit der ersten Änderung des Flächennutzungsplanes aus 2018 soll die Fläche, die derzeit als MI (Mischgebiet) und Grünfläche Sportplatz ausgewiesen ist, in ein Sondergebiet „SO Einkauf – Nahversorgung) umgewandelt werden.



Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Am Sportplatz“ vom 19.09.2007 aufgehoben und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Sportplatz“ neu aufgestellt. Durch die Änderung soll die Erweiterung des Netto-Marktes (keine Sortimentserweiterung) ermöglicht werden.

Nachdem am 13.08.2018 die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB) und die öffentliche Auslegung vom 22.08.2018 bis 02.10.2018 (§ 3 Abs. 1 BauGB), sowie die frühzeitige Behörden- und Fachstellenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) erfolgte, würdigte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.07.2019 die eingegangenen Anregungen und Bedenken und hat beschlossen, die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend zu bearbeiten.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- **Umweltbericht** (Logo verde) vom 30.07.2018, geändert am 06.05.2019: enthält umweltbezogene Informationen zur Auswirkung auf die Schutzgüter Naturhaushalt, Mensch, Pflanze, Biotopstrukturen, Tier, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Sach- und Kulturgüter

- **Schallschutzgutachten** (ifb Eigenschenk) vom 26.10.2017, unter Fortschreibung vom 25.06.2018: Vorgaben der TA-Lärm können ohne Schallschutzwand eingehalten werden, außer Richtung Friedhof. Dies kann vernachlässigt werden, da sich dort kein schützenswerter Wohnraum befindet. Außerdem müssen bestimmte Öffnungs- und Anlieferungszeiten eingehalten werden (Mo. – Fr. 06.00 – 22.00 Uhr, der Backshop kann auch sonntags von 07.00-18.00 geöffnet werden. Nachtlieferungen (22.00 – 06.00 Uhr) sind unzulässig. Zudem müssen der Gaskühler und das Lüftungsgerät die maximalen Schalleistungspegel einhalten.
- **Immissionstechnischer Bericht/Schallgutachten** (reva) vom 15.04.2019: Vorgaben der TA-Lärm können ohne Schallschutzwand eingehalten werden, außer Richtung Friedhof und an einem weiteren Punkt (jedoch nur um 1 dB(A)). Richtung Friedhof kann die Überschreitung vernachlässigt werden, da sich dort kein schützenswerter Wohnraum befindet. Außerdem müssen bestimmte Öffnungs- und Anlieferungszeiten eingehalten werden (Mo. – Fr. 06.00 – 22.00 Uhr, der Backshop kann auch sonntags von 07.00-18.00 geöffnet werden. Nachtlieferungen (22.00 – 06.00 Uhr) sind unzulässig. Außerdem müssen der Gaskühler und das Lüftungsgerät die maximalen Schalleistungspegel einhalten.
- **Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen:**
 - > Stellungnahme des **technischen Umweltschutzes** des Landratsamtes Freyung-Grafenau vom 15.01.2019 mit Aussagen zu:
 - Lärmschutz: Klärungsbedarf bzgl. einiger Punkte des Schallschutzgutachtens
 - elektromagnetischen Feldern: Abstände zu Nieder- und Hochfrequenzanlagen sind einzuhalten
 - Planungsrecht: Öffnungszeiten der Bäckerei an Sonntagen könnte der Verordnung über den Verkauf von bestimmten Waren an Sonn- und Feiertagen widersprechen
 - Altlasten: Bestätigung des Planungsträgers darüber erforderlich, dass keine Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen vorliegen
 - > Stellungnahme **Wasserwirtschaftsamt** Deggendorf

Der erstellte Planentwurf liegt in der Zeit vom **19.11.2019** bis einschließlich **20.12.2019** im Rathaus der Gemeinde Spiegelau, Konrad-Wilsdorf-Str. 5, 94518 Spiegelau im Bürgerbüro während der allgemeinen Dienstzeiten (**Mo.-Fr.** von **08.00 – 12.00**, **Di.** von **13.00 – 16.00** und **Do.** von **13.00 bis 18.00** Uhr) zur Einsicht öffentlich aus. Außerdem kann der Planentwurf auch im Internet auf der Homepage der Gemeinde Spiegelau unter dem Link <https://www.spiegelau.de/bauleitplanverfahren.html> eingesehen werden. Während der Auslegung können Bedenken und Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden. Belange, die erst nach der Auslegung vorgebracht werden, können bei der Entscheidung unberücksichtigt bleiben (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Spiegelau, den 08.11.2019

Karlheinz Roth
1. Bürgermeister

öffentlich angeschlagen am: 08.11.2019
abgenommen am: