



Öffentliche Bekanntmachung

über die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Einzelhandel Pfatter“.

Folgende Flurnummern sind betroffen:

- 8. Änderung des Flächennutzungsplans:
314, 314/1, 314/2, 314/3, 314/4, 315/5, 315, 316, 317, 318, 319, 319/1,
320 (Teilfläche), 320/1 (Teilfläche), 320/2, 321, 321/1, 321/2, 321/3, 321/4, 321/6,
321/7, 321/8, 322 (Teilfläche), 323 (Teilfläche), 324 (Teilfläche), 325 (Teilfläche),
325/1 (Teilfläche), 325/2 (Teilfläche), 326, 327, 566 und 1381/19 (Teilfläche)
der Gemarkung Pfatter
- Bebauungsplan „Einzelhandel Pfatter“:
326, 327 und 322 (Teilfläche) der Gemarkung Pfatter

Der Geltungsbereich kann aus den jeweiligen Lageplänen entnommen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfatter hat in seiner Sitzung vom 07.06.2022 den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Einzelhandel Pfatter“ auf den dargelegten Flurnummern der Gemarkung Pfatter gebilligt. Es wurde beschlossen, die Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich auszulegen.

Die Plangebiete grenzen südöstlich an den bestehenden Netto-Markt an. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll eine spätere Bebauung zwischen den bestehenden Bebauungen ermöglicht werden. Das bestehende Wohngebiet wird erweitert und geht in ein Mischgebiet über. Daran schließt ein Gewerbegebiet an, dass mit dem Sondergebiet für Einzelhandel und Gesundheit abgerundet wird. In dem Sondergebiet für Einzelhandel und Gesundheit soll ein Lebensmitteldiscounter mit integriertem Café, eine Apotheke mit Autoschalter, ein Physiotherapiezentrum und ein Asia-Imbiss entstehen.

Die Lage der Plangebiete und die Abgrenzung der Geltungsbereiche ist den beigefügten Übersichtsplänen zu entnehmen.

Die Plangebiete umfassen eine Fläche von:

- 8. Änderung des Flächennutzungsplans: ca. 116.531 m²
- Bebauungsplan „Einzelhandel Pfatter“: ca. 8.448 m²

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Nahversorgung im Gemeindegebiet zu gewährleisten. Des Weiteren wird eine kontinuierliche Gemeindeentwicklung zur Sicherung der gemeindlichen Leistungsfähigkeit und der kommunalen öffentlichen Einrichtungen sowie zur Stärkung der Bevölkerungsentwicklung angestrebt.

Derzeit und auf absehbare Zeit stehen in der Gemeinde Pfatter keine anderweitigen geeigneten Flächen für eine derartige Entwicklung zur Verfügung.

Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Einzelhandel Pfatter“ wird mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom

20.06.2022 bis 19.07.2022

bei der Gemeindeverwaltung Pfatter, Zimmer-Nr. 1.05, Haidauer Straße 40, 93102 Pfatter während der Dienststunden (Montag bis Freitag 7.30 bis 12.00 Uhr, Montag bis Mittwoch 13.00 bis 16.30 Uhr, Donnerstag 13.00 bis 18.00 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Während dieser Zeit können von jedermann schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail unter gemeinde@pfatter.de Stellungnahmen zu der Planung vorgebracht werden. Über diese Stellungnahmen entscheidet der Gemeinderat der Gemeinde Pfatter.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Pfatter (www.pfatter.de -> Wirtschaft und Bauen -> Bauleitplanung -> Sondergebiet Einzelhandel Pfatter) sowie über das zentrale Internetportal des Landes Bayern (<https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsporta>) einzusehen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Mensch, Tier, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur und sonstige Sachgüter, Fläche
- Ausgleichsflächenberechnung als gesonderter Bestandteil der Begründung des Bebauungsplans mit Untersuchungen zu den Schutzgütern Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild
- umweltrelevante Stellungnahmen von Fachbehörden und Trägern öffentlicher Belange aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB
(Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 17.03.2022,
Staatliches Bauamt Regensburg vom 17.03.2022,
Wasserwirtschaftsamt Regensburg vom 23.03.2022,
Regierung der Oberpfalz - Landesplanung vom 05.04.2022,

Zweckverband zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd vom 05.04.2022,
Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz vom 05.04.2022,
Landratsamt Regensburg - Natur- und Umweltschutz vom 05.04.2022,
Landratsamt Regensburg - Natur- und Umweltschutz vom 08.04.2022,
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf vom
13.04.2022,
Elektrizitätswerk Wörth/Donau Rupert Heider vom 09.05.2022,
Landratsamt Regensburg - Bauabteilung vom 10.05.2022 bzw. 11.05.2022)

Umweltrelevante Stellungnahmen von Bürgern aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor.

Vorliegende umweltrelevante Informationen:

Schutzgut Mensch

Erholungsfunktion, Auswirkungen durch Emissionen wie Lärm und Geruch

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Artenschutz, Lebensräume, Ausgleichsmaßnahmen, keine Biotopkartierung, Brutzeit

Schutzgut Boden

Ausgleichsmaßnahmen, keine Biotope bekannt, Nutzung des Oberbodens, keine Altlasten
oder Verdachtsflächen bekannt

Schutzgut Wasser

Grundwasser, kein Wasserschutzgebiet, kein Überschwemmungsgebiet, niedriger
Grundwasserflurabstand, Oberflächenwasser, keine Hochwassergefahr, kein
wassersensibler Bereich, Schutz vor Wassereintritten und Starkregenereignisse,
Niederschlagswasserbeseitigung, Löschwasserbedarf, Schmutzwasserbeseitigung

Schutzgut Klima und Luft

Atlantisches und kontinentales Klima, bodennahe Temperatur, Schadstoffkonzentration
in der Luft, Lärmemissionen, begrünte Flachdächer

Schutzgut Landschaftsbild

Keine zusätzliche Beeinträchtigung, Ortsrandabrundung, Begrenzung durch intensiv
genutzte Ackerflächen und Einzelhandelsgeschäft sowie B 8 und Straubinger Straße,
keine offenen Wasserflächen, keine schützenswerte Landschaftsbestandteile,
Bauverbotszone, Werbeanlagen, Grünordnung, gestalterische Maßnahmen

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Keine archäologische Funde oder architektonisch wertvolle Bauten bekannt,
Bodendenkmäler werden vermutet

Schutzgut Fläche

Ergänzung der vorhandenen Bebauung, Erschließung über Straubinger Straße, Bedarf
und Verfügbarkeit, Siedlungsentwicklungskonzept, Errichtung einer Trafostation,
Ausgleichsfläche

Hinweise:

Gemäß § 4a Abs. 6 Satz 1 BauGB können nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplans bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Bauleitpläne nicht von Bedeutung ist.

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren nach Art. 13 und 14 DSGVO“, das ebenfalls öffentlich ausliegt und im Internet auf der Homepage der Gemeinde Pfatter veröffentlicht ist.

Ausgehängt am: 08.06.2022
Abgenommen am: 22.06.2022



Pfatter, 08.06.2022


Biedener,
1. Bürgermeister



M: 1:1 500



Lageplan
GEMEINDE PFATTER
 Halldauer Straße 40
 93102 Pfatter
 Tel.: 09481/9404-0
 Fax: 09481/9404-25

Erstellt von
Alexandra Seidl
 Erstellungsdatum
19.05.2022

Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Daten wird keine Gewähr übernommen

Geobasisdatei: Bayerische Vermessungsverwaltung
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet