

Bekanntmachung der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

für den Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ sowie den Entwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Gottfrieding vom 07.05.2009 mit dem Deckblatt Nr. 16

Der Gemeinderat der Gemeinde Gottfrieding hat in der Sitzung vom 07.07.2025 beschlossen, den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ aufzustellen und den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding mit Deckblatt Nr. 16 zu ändern, jeweils unter dem Vorbehalt des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages mit der Firma ERL Immobilien AG Deggendorf.

Mit der Erarbeitung der vollständigen Planungsunterlagen wurde die Firma ERL Immobilien AG Deggendorf beauftragt, die Verwaltung mit der Einleitung des erforderlichen Bauleitplanverfahrens. Die beiden Verfahren (Bebauungsplan und das erforderliche Deckblatt zum Flächennutzungsplan) werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 und 3 (Parallelverfahren) ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Die Verwaltung wurde in der Sitzung vom 07.07.2025 beauftragt, nach Vorliegen der vollständigen Planungsunterlagen die erforderlichen Verfahrensschritte nach § 3 Abs. 2 und Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung für das Sondergebiet „SO Betreutes Wohnen Plus“ in der Fassung vom 22.12.2025 wurde in der Sitzung vom 22.12.2025 gebilligt und die Auslegung und Veröffentlichung der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan „SO Betreutes Wohnen Plus“ nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Über kurzfristig erforderlich gewordene Änderungen bzw. Ergänzungen zum Thema Abwasserbeseitigung / Schmutzwasserentsorgung wurde der Gemeinderat in der Sitzung vom 09.02.2026 informiert.

Die Planungsentwürfe zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ – Stand 09.02.2026 – sowie der Entwurf des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding wurden am 09.02.2026 gebilligt und die Auslegung und Beteiligung dieser Planungsunterlagen nach § 3 Abs. 2 und 3 sowie § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des Parallelverfahrens nach § 13 a Abs. 2 und 3 beschlossen.

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung sowie des Deckblattes Nr. 16 zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding erstreckt sich am nordwestlichen Ortsrand von Gottfriedingerschwaige.

Der Geltungsbereich ist im Süden durch die Hauptstraße (St 2074) und deren baulich getrennten Geh- und Radweg, im Westen und Südwesten durch ein Sondergebiet zur Nahversorgung, auf welchem sich ein Discounter mit seinen Stellplätzen befindet, und im Osten durch ein Sondergebiet für Seniorenwohnen mit einem Seniorenzentrum begrenzt. Nach Norden setzt sich die freie Flur mit landwirtschaftlichen Flächen, die als intensive Ackerflächen genutzt werden, fort.





Legende / Planung



Geltungsbereich Deckblatt Nr. 16



Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
"Betreutes Wohnen Plus"



Durchgrünung und Ortsrandeingrünung von Bauflächen

3. Ziel und Zweck

Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen Plus“ am nordwestlichen Ortsrand von Gottfriedingerschwaige. Mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „SO Betreutes Wohnen Plus“ soll der dringende und zukünftige Bedarf an betreutem Wohnen und einem vollumfänglichen Pflegeangebot 24 Stunden vor Ort durch einen Pflegedienst geschaffen werden. Im vorliegenden Fall möchte ein Investor an ein bestehendes Seniorenzentrum, welches bereits durch ihn errichtet wurde, ein weiteres Objekt mit Pflegeangebot schaffen. Die hohe Nachfrage an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen mit einem Pflegeangebot begründet die Neudarstellung der Sondergebietsfläche. Das Betreute Wohnen Plus vereint die Vorzüge des Betreuten Wohnens mit denen einer vollstationären Pflegeeinrichtung. Die Kosten sind im Vergleich zu einer stationären Pflegeeinrichtung günstiger und können zudem durch Leistungen der Angehörigen verringert werden.

4. Bisheriges Verfahren

Der Gemeinderat Gottfrieding hat am 07.07.2025 beschlossen, einen Bebauungs- und Grünordnungsplan „SO Betreutes Wohnen Plus“ aufzustellen sowie den Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Deckblatt Nummer 16 zu ändern unter dem Vorbehalt des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrages.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Betreutes Wohnen Plus“ wurde am 22.12.2025 gefasst.

Hinsichtlich der Begründung und den textlichen Festsetzungen ergab sich die Notwendigkeit einer Änderung bzw. Ergänzung mit Streichung der Ziffer 3.2 der Textlichen Festsetzungen (III) – Abwasserbeseitigung / Schmutzwasserentsorgung.

Auf Basis der Planungsunterlagen Stand 09.02.2026 erfolgte eine umfassende Information des Gemeinderats am Sitzungstag 09.02.2026. Die Planungsentwürfe Stand 09.02.2026 wurden gebilligt und die Auslegung und Beteiligung im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Information sowie die Beschlussfassung zur Billigung und Auslegung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Gottfrieding vom 07.05.2009 mit dem Deckblatt Nr. 16 erfolgte am 09.02.2025.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom 10.02.2026 bis einschließlich 17.03.2025 statt.

5. Veröffentlichung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ - mit Begründung (Stand: 09.02.2026) sowie der Entwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Gottfrieding vom 07.05.2009 mit dem Deckblatt Nr. 16 mit Begründung (Stand: 09.02.2026) sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung werden

Vom 10.02.2026 bis einschließlich 17.03.2026

im Internet unter <https://www.gottfrieding.de/bereich/bekanntmachungen/> veröffentlicht und sind über das zentrale Internetportal des Landes www.bauleitplanung.bayern.de abrufbar. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die genannten Unterlagen im oben genannten Zeitraum während folgender Zeiten

im Rathaus Mamming, Hauptstr. 15, 94437 Mamming, Zimmer 14, 1. Stock
Montag bis Dienstag: 7.30 – 12.00 Uhr und 13.00 – 16.30 Uhr
Mittwoch: 7.30 – 12.00 Uhr,
Donnerstag: 7.30 – 12.00 Uhr und 13.00 – 18.00 Uhr;
Freitag: 7.30 – 11.00 Uhr

und in der Gemeindekanzlei Gottfrieding, Bahnhofstr. 6, 84177 Gottfrieding,
mittwochs in der Zeit von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 16.30 Uhr.

für jedermann zur Einsicht aus.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an [barbara.mendi-vg@mamming.de] übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Betreutes Wohnen Plus“ - mit Begründung (Stand: 09.02.2026) sowie dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Gottfrieding vom 07.05.2009 mit dem Deckblatt Nr. 16 mit Begründung (Stand: 09.02.2026) unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungs- und Grünordnungsplans und des Flächennutzungsplans nicht von Bedeutung ist.

7. Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 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“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

8. Ergänzender Hinweis zur Flächennutzungsplanänderung

Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts bei 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 Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

9. Unterschriften/Bekanntmachungsvermerke:

Gottfrieding, 10.02.2026



Gerald Rost
1. Bürgermeister



Aushang angebracht

Am 10.02.2026

Unterschrift

Abgenommen am:

.....
Unterschrift

Flächennutzungsplan:



Bestand

	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 16
	Mischgebiete
	Gewerbegebiete
	Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung

Änderung: Deckblatt Nr. 16



Legende / Planung

	Geltungsbereich Deckblatt Nr. 16
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) "Betreutes Wohnen Plus"
	Durchgrünung und Ortsrandeingrünung von Bauflächen