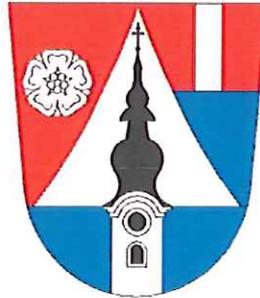


Gemeinde Neukirchen vorm Wald



Gemeinde: Neukirchen vorm Wald
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungsplan „SO Einzelhandel Neukirchen“

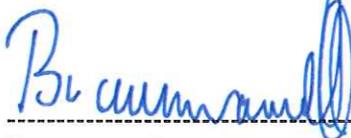
Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein
2. Ausgangslage / Anlass der Planung
3. Ziel der Planung
4. Verfahrensablauf
5. Öffentlichkeitsbeteiligung
6. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Behördenbeteiligung
7. Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung

Neukirchen vorm Wald, **22. FEB. 2022**

Gemeinde Neukirchen vorm Wald



Braumandl, 1. Bürgermeister



Zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs. 1 BauGB

1. Allgemein

Der Bebauungsplan „SO Einzelhandel“ der Gemeinde Neukirchen vorm Wald ist nach erfolgter Durchführung der gesetzlichen vorgeschriebenen Verfahrensabschnitte mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Anschlag an der Amtstafel in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden eine Umweltprüfung, die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Belange durchgeführt.

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§10a Abs. 1 BauGB).

2. Ausgangslage / Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „SO Einzelhandel“ sichert die Gemeinde Neukirchen vorm Wald eine sinnvolle Entwicklung der Nahversorgung. Der Geltungsbereich entspricht exakt der bereits seit 25 Jahren für den Einzelhandel genutzten Flächen.

3. Ziel der Planung

Die nun im Bebauungsplan zusätzlich bebaubare Fläche entspricht in etwa der versiegelten Fläche des Parkplatzes, der hier reduziert wird. Durch den Bebauungsplan ist die weitere Entwicklung der Nahversorgung gesichert.

4. Verfahrensablauf

Im Zuge des Verfahrens wurde der Schallschutznachweis geführt, die Einhaltung der GRZ-Obergrenze überprüft und die Entwässerung durch Dienstbarkeiten gesichert.

Die Gemeinde hat am 17.02.2019 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit ab 13.08.2019 bis 24.09.2019 stattgefunden.

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2019 fand in der Zeit vom 02.01.2020 bis 03.02.2020 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit ab 19.12.2019 bis 03.02.2020 statt.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut Gelegenheit zur Stellungnahme vom 06.04.2021 bis 06.05.2021 bzw. den Behörden und sonstiger öffentlicher Belange ab 29.03.2021 bis 06.05.2021 gegeben.

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20.05.2021 den Bebauungsplan „SO Einzelhandel Neukirchen“ als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.11.2021 (Az. 61.0.01/BP) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB genehmigt.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung hat es einen Einwand von Nachbarn gegeben, der vom Gemeinderat als unbegründet zurückgewiesen wurde.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Behördenbeteiligung

Für das SO Einzelhandel sind aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen geringe Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Das SO bedingt eine dauerhafte Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden Bezug nehmend auf den Ausgangszustand niedrig eingestuft. Dies gilt auch für die anderen betroffenen Schutzgüter. Das Schutzgut Boden wird durch die Bebauung auf der bereits versiegelten Fläche als unerheblich eingestuft.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde darauf geachtet, dass das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt wird, die Anlage naturverträglich in die Landschaft eingebettet, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert und die Vorgaben der Immissionsschutz-Gesetzgebung eingehalten werden.

Auf Grund dieser Vorgaben fanden im Zusammenhang mit den Öffentlichkeits- und Fachstellenbeteiligungen mehrere Gespräche, bzw. Ortstermine mit dem Kreisbaumeister, der Vertreterin der Belange für den Technischen Umweltschutz und der Vertreterin der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau statt, bei denen die Planung optimiert und die notwendigen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt wurden, damit das geplante Baugebiet den gesetzlichen Vorgaben nicht entgegensteht.

7. Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung

Die Fläche wird bereits seit Langem für den Einzelhandel genutzt. Eine Fortführung dieser Nutzung sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen und die nun geplante Neustrukturierung der Bebauungsdichte mit der bereits erfolgten Versiegelung stellt eine absolut sinnvolle und alternativlose Möglichkeit für die Sicherung der Nahversorgung an diesem Standort dar.

Da es sich dementsprechend um eine logische Fortführung der Bauleitplanung handelt, wurde auf eine Suche nach Alternativstandorten verzichtet.

Aufgestellt:
Neukirchen vorm Wald, **16.12.2021**



KARL-HEINZ STEINBACHER
ARCHITEKT, STADTPLANER
DPL.ING.FH
SCHINDLWEG 14
94154 NEUKIRCHEN VORM WALD

TEL 08504 93322
E-MAIL KHSTEINBACHER@T-
ONLINE.DE