

Der Bebauungsplan „WA Burgenblick II“ der Gemeinde Neukirchen vorm Wald ist mit ortsüblicher Bekanntmachung durch Aushang an der Amtstafel am 11.10.2021 in Kraft getreten.

Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan „WA Burgenblick II“ in der Fassung vom 22.07.2021 mit Bescheid vom 20.09.2021 (Az. 61.0.01/BP) gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB).

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 (§10 Abs. 4 BauGB).

## **Zusammenfassende Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Burgenblick II“ führt die Gemeinde Neukirchen vorm Wald eine sinnvolle Lückenschließung innerhalb des Ortes durch.

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.

Auf Grund der negativen Auswirkungen der vorgesehenen Bebauung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, sowie auf die anderen Schutzgüter ist vorgesehen, entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensierung des Eingriffs in unmittelbarer Nähe festzusetzen.

Die Ausgleichsflächen werden vom Eingriffsverursacher im zeitlichen Zusammenhang in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet nachgewiesen und stehen im Zusammenhang bereits im Bauabschnitt „WA Burgenblick I“ ermittelter Ausgleichsflächen.

Als Maßstab zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs diente der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft".

In Absprache mit der Naturschutzbehörde wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

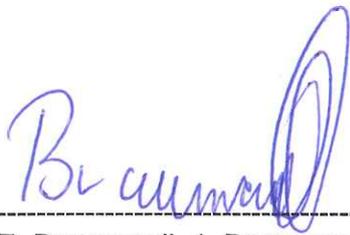
Für das allgemeine Wohngebiet sind vergleichsweise geringe Anstrengungen und Eingriffe bau- und anlagebedingter Art erforderlich. Dem stehen ebenfalls eher geringe betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Das Wohngebiet bedingt eine dauerhafte Veränderung

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. Lediglich das Schutzgut Boden wird v.a. durch Versiegelung mäßig beeinträchtigt.

Es sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung, sowie zur Kompensation vorgesehen, deren Durchführung durch einen Städtebaulichen Vertrag mit der Investorin abgesichert ist.

Aufgrund der vorhandenen Anbindung des geplanten Wohngebietes an eine bestehende Bebauung, der Verfügbarkeit der Fläche, der Naturverträglichkeit, der gesicherten Erschließung und der dringenden Nachfrage nach Grundstücken zur Wohnbebauung in der weiteren Umgebung der Stadt Passau wurde der gewählte Baugebiets-Standort und die gewählte Art und Weise der Planung bei entsprechender Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen als geeignete Möglichkeit gesehen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im mittleren Bereich angesetzt, um den Landverbrauch im Verhältnis zur möglichen Bebauung zu optimieren. Die Parzellengrößen sind im örtlichen Vergleich eher klein gewählt. Die Topographie wurde entsprechend berücksichtigt. Da es sich um eine logische Fortführung der Bauleitplanung (2 vorangegangene Bauabschnitte im WA Burgenblick I) handelt, konnte auf eine Suche nach Alternativstandorten dementsprechend verzichtet werden.

Aufgestellt:  
Neukirchen vorm Wald, **11.10.2021**



-----  
E. Braumandl, 1. Bürgermeister

