

## **Zusammenfassende Erklärung zur Planfassung vom 16.05.2023 gem. § 10a Abs. 1 BauGB**

### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Belange der Umwelt wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan ist im Umweltbericht dargelegt.

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Fläche zur Umsiedlung des ortsansässigen Lebensmittelmarktes in ein Sondergebiet „großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel“ umgewandelt. Zugleich entstehen die dazugehörigen Flächen für die Erschließung inkl. Ausbildung eines fachgerechten Knotenpunktes an der Staatsstraße St 2045, Herstellung bzw. Freihaltung von Flächen für einen Geh- und Radweg südlich der Straße, Grünflächen zur Ein- und Durchgrünung sowie Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere Gehölz-, Biotop- oder sonstige Lebensraumstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Mit der Flächeninanspruchnahme wird die Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert, da der bisherige Standort nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden kann. Mit der Aufnahme eingriffsminimierender und ausgleichender Regelungen wird auch den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen werden:

- Begrenzung der Versiegelung und der Höhenentwicklung,
- Ausweisung von Grünflächen mit Vorgaben für eine naturnahe Gestaltung im Übergang zur freien Landschaft und mit Pflanzgeboten für Bäume,
- Pflicht zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen,
- Begrenzung von Werbeanlagen und Lichtemissionen,
- Zuordnung von externen Ausgleichsflächen für einen vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleich

Der Hanglage wurde mit der gemittelten Abgrabung bzw. Aufschüttung sowie einer gestaffelten Hangausbildung im Süden beachtet. Die Errichtung des Südhangs in einer Kombination aus Stützmauern, Gabionen und Böschungen wurde im Planungsprozess so optimiert, dass die baulichen Anlagen weitgehend bepflanzt und eingegrünt werden können.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurden Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Insekten und Fledermäusen in den Plan aufgenommen.

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in den Plan eingeflossen sind. So wurde beispielsweise auf sickerfähige Beläge in den Fahrgassen des Parkplatzes zugunsten geringerer Fahrgeräusche verzichtet. Für den Umgang mit Niederschlagswasser konnte zur Versickerung vor Ort eine davon unabhängige Lösung mit Mulden und Rigolen gefunden werden. Weitere Ergebnisse betreffen die Baugenehmigung sowie die zukünftige Bebauungsplanung für die östlich benachbarte, bisher noch unbeplante Flächen. Die Nachtzeiten sind weitestgehend von der Anlieferung freigehalten.

## 2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit wurde nur im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben, deren Zielsetzung zur Errichtung einer Kulturhalle nicht mit der Zielsetzung der Gemeinde zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Einklang zu bringen war.

Einwände der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zur Verbesserung der Anbindung an die Ortslage und zur Anbindung an den ÖPNV, zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, zur Hanglage und Höhenstaffelung, zum Umgang mit Niederschlagswasser, auch bei wild abfließendem Wasser, zum Landschaftsbild, zur ortstypischen Gestaltung, zur Randeingrünung, zu den Anforderungen an die Ausbildung einer Einmündung bzw. Grundstückszufahrt an der St 2045 und zur Umsetzung bzw. Zuordnung der externen Ausgleichsfläche etc. wurden geprüft. Anschließend wurden sie im Gemeinderat ausführlich diskutiert und sachgerecht abgewogen. Das Ergebnis wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet oder an nachfolgende Planungsebenen zur Beachtung weitergegeben.

## 3. Planungsalternativen

Der Gemeinderat hat sich im Vorfeld mit möglichen Standortalternativen für die dringend benötigte Ersatzfläche auseinandergesetzt. Weitere Informationen zu Standortalternativen sind den Unterlagen zur parallel durchgeführten 22. Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen.

Die geprüften Planungsvarianten haben sich vorrangig mit unterschiedlichen Anbindungsmöglichkeiten der verkehrlichen Erschließung an die St 2045 und der Hanglage auseinandergesetzt. Auch eine Platzierung des Gebäudes weiter im Osten (näher an der Ortslage) oder im Süden (abschirmende Wirkung) wurden geprüft, jedoch in der Gesamtschau aller Belange verworfen. Für einen fachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser wurden ebenfalls mehrere Varianten geprüft, wobei hier trotz hohem Aufwand die Variante mit örtlicher Versickerung bzw. Rückhaltung zur Stärkung des Wasser- und Bodenhaushalts bevorzugt wurde. Eine Dachbegrünung wurde nicht verpflichtend vorgeschrieben, da ein PV-Anlage zur Produktion von Wärme bzw. Kälte und Strom als vorrangig angesehen wurde.

Letztendlich wurde im Planungs- und Abwägungsprozess die vorliegende Variante befürwortet.

Schweitenkirchen, den 16.05.2023