

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB
Vorhabenbezogener Bebauungs- mit Grünordnungsplan
Sondergebiet „SO Einkaufsmärkte“**

1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Neufahrn i.NB plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplanes / VEP zur Verwirklichung eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, Backshop mit Verzehrfäche nach § 11 BauNVO.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 1203/8 und 1204/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 1205, 1206 sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 1109, 1132, 1131/3, 1141/9, jeweils der Gemarkung Neufahrn i.NB mit einer Gesamtfläche von ca. 16.042 m² wobei auf das Sondergebiet eine Fläche von ca. 13.237 m² entfällt. Die Fl. Nrn. 1109, 1132, 1131/3, 1141/9 werden gem. § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen.

**2. Berücksichtigung der Umweltbelange
(Art und Weise deren Berücksichtigung)**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden gem. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Umweltbericht wurden Bestandserhebung, Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen zusammengefasst und der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden zur Stellungnahme vorgelegt (§ 2a BauGB).

Für den vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan / VEP lassen sich die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter wie folgt zusammenfassen:

Die Ausgangsflächen stellen sich derzeit als landwirtschaftliche Nutzflächen dar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

- Inanspruchnahme von stark landwirtschaftlich genutzten Böden
- Verlust und weitere Beeinträchtigungen bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelungen
- Wegfall des Einsatzes von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sowie einer mechanischen Bodenbearbeitung
- Grundsätzliche Veränderung des Wasser- und Stoffhaushaltes der Bodenschichten

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

- Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.
- Wegfall eines etwaigen Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Grundwasser

- Beschränkte Grundwasserneubildung durch Vorschrift der örtlichen Versickerung des Oberflächenwassers über Mulden oder unterirdischen Rigolen/Stauraumkanal.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

- Von der Bebauung gehen voraussichtlich keine klimatisch relevanten Emissionen aus. Ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den Kaltluftabfluss des Gebietes ist nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

- Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand als Ackerflächen dar, mit nur geringer Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Artenschutzrechtliche Konflikte werden nicht prognostiziert (vgl. Kapitel 3.2).
- Baubedingt wird ein Großteil der Flächen verändert sowie versiegelt. Durch die Anlage von umgebenden Grünflächen und Pflanzung von Einzelbäumen werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

- Im Regionalplan ist der Bereich des gepl. Sondergebietes nicht als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.
- Die im Osten angrenzende bestehende Bebauung, die direkte Lage an der St 2142 sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits eine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds dar (Vorbelastung)
- Während der Bauphase vorübergehende optische Störungen durch den Baubetrieb
- Durch die neue Bebauung/Versiegelung wird das Landschaftsbild weiter verändert.
- Die Auswirkungen werden durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimiert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)

- Durch die angrenzende Bebauung, die nahe Staatsstraße sowie die landwirtschaftliche Nutzung ist eine Erholungswirkung nicht gegeben. Das Gebiet weist nur einen geringen Wert für die Erholung auf.
- Während der Bauphase treten vorübergehend optische Störungen und Beeinträchtigungen auf.
- Die Bebauung bringt keine wesentliche Verschlechterung des Gesamteindruckes mit sich.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm-Immissionen)

- Das Gebiet ist v.a. durch Lärmemissionen der nördlich verlaufenden Staatsstraße 2142 bereits vorbelastet.
- Mit der Bauphase wird es im Zuge der Errichtung des Gebäudes vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung kommen.
- Anlagebedingte Lärmentwicklung: nach Vorlage Lärmschutzgutachten

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Sind nicht bekannt.

Zusammenfassung der Umweltprüfung

Insgesamt sind damit nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten. Die Eingriffe in die Schutzgüter werden zusammenfassend als gering bewertet. Durch die Umsetzung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs-Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Gemeindeverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorschlägen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan / VEP wurde zwischen 16.12.2024 und 31.01.2025 durchgeführt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.12.2024 der Vorentwurf der o. g. Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB bis 31.01.2025 übersandt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde von 09.04.2025 bis 16.05.2025 durchgeführt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.04.2025 der Vorentwurf der o. g. Bauleitplanung mit der Bitte um Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB bis 16.05.2025 übersandt.

Die erneute, eingeschränkte und verkürzte förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 26.06.2025 bis 10.07.2025 durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 und 4 BauGB wurden die Hinweise, Anregungen und Forderung insbesondere der Regierung von Niederbayern, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, des Wasserwirtschaftsamtes Landshut, des Marktes Schierling, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, des Landratsamtes Landshut (Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, SG 25 Abfallwirtschaft, Bodenschutzrecht), des Wasserzweckverbandes Mallersdorf, des Bund Naturschutz, der Energienetze Bayern, des Staatlichen Bauamtes Landshut und Bayernwerkes berücksichtigt.

Im Wesentlichen wurden folgende Einwendungen und Anregungen eingebracht:

Die höhere Landesplanungsbehörde hat sich mehrmals zu diesem Vorhaben geäußert. Dabei wurde festgestellt, dass das Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist auf ein vorhandenes Bodendenkmal hin, wobei die Hinweise diesbezüglich in den Unterlagen bereits berücksichtigt sind. Die erforderlichen archäologischen Untersuchungen wurden bereits im August 2024 durchgeführt und abgeschlossen, mit dem Ergebnis, dass keine Funde erbracht wurden.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die vorgelegte Bauleitplanung. Ergänzend wurden Anmerkungen hinsichtlich evtl. Starkregenereignisse sowie dem notwendigen Entwässerungskonzept gegeben. Die Anmerkungen wurden in den Unterlagen ergänzt.

Der Markt Schierling weist auf die Notwendigkeit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse insbesondere auch auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen hin. Die Prüfung, ob es sich um eine landesplanerisch relevante Agglomeration handelt, hat in der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern vom 29.01.2025 stattgefunden. Da keine erhebliche überörtliche Raumbedeutsamkeit vorliegt, handelt es sich bei dem Vorhaben um keine Agglomeration im Sinne des LEP. Die geplanten Verkaufsflächen sind zulässig und müssen daher nicht zusammengerechnet werden. Eine Auswirkungsanalyse ist nicht erforderlich. Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Dies wurde auch bei einer erneuten Abstimmung mit der Regierung v. Niederbayern gem. Mail vom 29.01.2025/13.02.2025 erneut bestätigt. Es wurde keine erhebliche, überörtliche Raumbedeutsamkeit festgestellt.

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde auf die Versiegelung des Ackers sowie die verschiedenen Funktionen des Bodens hingewiesen. Die Hinweise sind über die Abhandlung des Schutzgutes Bodens bzw. Wasser in den Unterlagen berücksichtigt.

Klarstellende Erläuterungen zu den Festsetzungen und Hinweisen im Hinblick auf die Bauleitplanung wurden durch die Untere Bauaufsichtsbehörde gegen. Diese wurden in den Unterlagen berücksichtigt.

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde auf mögliche Emissionen auf die benachbarte Bebauung hingewiesen, welche im erstellten Immissionstechnischen Bericht Berücksichtigung fanden.

Einverständnis bestand von der Unteren Naturschutzbehörde und dem entsprechenden Ausgleich in Form einer Abbuchung von der gemeindlichen Ökokontofläche Metzgerfeld der Fl. Nr. 1751, Gmkg. Neufahrn.

Die Anmerkungen des SG Abfallwirtschaft zur ausreichenden Fahrbahnbreite und freien Zufahrt wurden im Bebauungsplan bzw. in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Hinsichtlich des Bodenschutzes wurde auf die Notwendigkeit einer Bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 sowie auf ein Bodenschutzkonzept hingewiesen. Diese Anmerkungen wurden in den Unterlagen ergänzt.

Die Versorgung mit Wasser ist durch den Zweckverband Mallersdorf gegeben, die Versorgung mit Löschwasser durch den Wasserzweckverband Neufahrn i.NB.

Von den Energienetzen Bayern wurde auf die vorh. Gasleitung hingewiesen. Diese ist in den Unterlagen gekennzeichnet und muss im Zuge des Baus verlegt werden.

Das Staatliche Bauamt Landshut erhebt keine Einwände, wenn die Auflagen innerhalb des Bebauungsplanes beachtet werden. Dazu zählen die Errichtung einer Linksabbiegespur, die Einhaltung der Bauverbotszone, das Freihalten der Sichtflächen und sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen, welche jedoch in den Unterlagen alle berücksichtigt werden.

Von Seiten der Bayernwerk Netz GmbH wurde auf das Vorhandensein der 110 kV-Anlagen sowie die erforderlichen Auflagen, auf geplante Kabeltrassen sowie der Notwendigkeit einer Trafostation hingewiesen. Diese wurden in den Unterlagen ergänzt.

Der Bund Naturschutz wies auf eine mögliche Dachbegrünung sowie schattenspendenden Bäumen innerhalb der Parkplatzfläche hin. Aufgrund der vorh. 110 kV-Freileitungen konnten die Hinweise nicht berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Auslegungen gingen keine privaten Stellungnahmen ein.

Abschließend wird verwiesen, dass im Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 01.04.2025, 24.06.2025 und im Satzungsbeschluss vom 15.07.2025 ausführlich zu den eingegangenen Äußerungen Stellung bezogen wurde.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

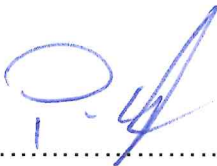
Der ausgewählte Standort weist im Vergleich zu anderen neuen Standorten innerhalb der Gemeinde folgende günstige Standortfaktoren auf:

- siedlungsstrukturelle Anbindung an vorhandenes Misch- und Wohngebiet.
- verkehrstechnische Erreichbarkeit über bereits vorhandene Straße (Staatsstraße St 2142, Rottenburger Straße)
- gesicherte Ver- und Entsorgung über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen
- ökologisch unsensible, landwirtschaftlich genutzte Ausgangsfläche.

Am vorgesehenen Standort sind zudem keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern oder sonstigen öffentlichen Belangen zu befürchten. Alternativ wäre die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung anzuführen.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen auf Mensch, Tier und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft oder sonstige Güter zu erwarten.

Gemeinde Neufahrn i NB, den 31.07.2025



.....
Peter Forstner
Erster Bürgermeister