

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Abstimmung der einzelnen Umweltbelange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bauleitplan- Verfahrens im Zuge der Behördenbeteiligung vorgenommen.

Darüber hinaus wurden die Belange der Umwelt im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt. Diese ist im Umweltbericht zur 5. Flächennutzungsplanänderung dargestellt.

Nach Feststellung des vorliegenden Umweltberichtes ist das Vorhaben als umweltverträglich anzusehen.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit und Behörden wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen umfassend beteiligt.

Die Belange des Immissions-, sowie der Natur- und Artenschutzes wurden auf Ebene der Bebauungsplanung im Rahmen entsprechender Gutachten weiter beachtet.

Eine erneute Auslegung war nicht erforderlich.

3. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung dient vorrangig dem Ziel gemäß Regionalplan Ingolstadt (Region 10) B IV 3.2 (G) „(...) die Warenversorgung der Bevölkerung wohnortsnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe zu gewährleisten.“ Die geplante Ansiedlung eines Einkaufsmarktes trägt diesem Ziel Rechnung und ist für die Gemeinde erforderlich. Ein vergleichbarer Versorger mit Waren des täglichen Bedarfs ist bisher vor Ort nicht vorhanden.

Folgende alternative Standorte wurden geprüft:

- Das bestehende Gewerbegebiet im Nordwesten ist bereits fast vollständig entwickelt. Lediglich eine Parzelle mit ca. 1.500 m² steht der Gemeinde für den gewerblichen Bedarf noch zur Verfügung. Diese ist jedoch für die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes zu klein. Durch den bestehenden Bauzwang ist die Bebauung der noch unbebauten Parzellen in Privatbesitz zeitnah gesichert.
- Das ehemalige Brauereigelände in der Ortsmitte wird bereits wieder gewerblich genutzt (Großhandel, Kfz-Verkauf).
- Das Areal angrenzend der ehemaligen Post, ebenfalls in der Ortsmitte gelegen, wurde ebenfalls geprüft. Diese Fläche befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde und steht für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Zudem wurde dieser Standort von Unternehmerseite abgelehnt.

Die Planungsflächen liegen innerortsnahe und können von allen Ortsteilen aus in relativ kurzer Zeit erreicht werden. Eine Anbindung an bestehende Gewerbeflächen ist gegeben. Die Flächen sind im Eigentum der Gemeinde, damit ist eine zeitnahe Umsetzung möglich.

Pfaffenhofen, den 16.12.2020