

Gemeinde Neukirchen vorm Wald
Kirchenweg 2
94154 Neukirchen vorm Wald

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „SO Solarpark Waldenreut“ der Gemeinde Neukirchen vorm Wald.

Genehmigungsfassung vom 23.09.2025

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat in seiner Sitzung am 21.09.2023 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Solarpark Waldenreut“ aufzustellen.

Es ist vorgesehen, eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten.

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald beabsichtigt, basierend auf bundesdeutschen und bayerischen Zielen des Klimaschutzes und der Klimavorsorge, einen aktiven Beitrag zum globalen Klimaschutz und zur Reduzierung der Entstehung von Treibhausgasen durch die Errichtung von Anlagen zur erneuerbaren Stromerzeugung leisten.

Somit unterstützt die Gemeinde Neukirchen vorm Wald die Förderung erneuerbarer Energien im Gemeindegebiet. Die Vorgaben aus dem geltenden Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023) sind zu beachten. Um den Anforderungen des Planungsvorhabens gerecht zu werden, haben die Vorhabenträger die Fläche gewählt. Eine Erläuterung der Eignung der vorgesehenen Fläche ist in der Begründung enthalten.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4,6 ha befindet sich auf den Fl.-Nrn. 1435 und 1436 TF der Gemarkung und Gemeinde Neukirchen vorm Wald. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße, welche nördlich entlang des Geltungsbereiches zwischen Waldenreut und Waldenreutermühle verläuft.

Der Ausgleich wird im Geltungsbereich der Photovoltaikanlage erbracht. Im Bebauungsplan wird Bau-recht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Die Nutzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit, danach wird das Grundstück wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. Der Rückbau nach Betriebsende wird vertraglich vereinbart.

Gesetzliche Grundlage

Die Baurechtschaffung erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Neukirchen vorm Wald wird derzeit aufgestellt und das geplante Sondergebiet der vorliegenden Unterlagen „Vorhabenbezogener Bebauungsplan „SO Solarpark Waldenreut““ nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im laufenden Verfahren (Auslegung) sieht der Flächennutzungsplan im Bereich des Planungsgebietes ein Sondergebiet für Erneuerbare Energien (PVA) vor, eine rechtsgültige Fassung des Flächennutzungsplanes liegt noch nicht vor. Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 gilt: Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Nach § 8 Abs. 4 Satz 1 gilt zudem, dass ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden kann, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der

beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegenstehen wird (vorzeiti-
ger Bebauungsplan).

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeinde Neukirchen vorm Wald vom 23.09.2025 in der
Fassung vom 23.09.2025 als Satzung beschlossen.

Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom 21.09.2023 gemäß § 2 Abs. BauGB die
Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2025 ortsüb-
lich bekannt gemacht.

2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und An-
hörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2024 hat in der Zeit
vom 10.01.2025 bis 10.02.2025 stattgefunden.

3. frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1
BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.08.2025 hat in der Zeit
vom 09.01.2025 bis 10.02.2025 stattgefunden.

4. Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.05.2025 die während der öffentlichen Auslegung und Betei-
ligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln
mit Beschluss behandelt und die Änderungen des Satzungsentwurfes beschlossen.

5. Beteiligung der Behörden

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 beteiligt.

6. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3
Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 öffentlich ausgelegt.

7. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.09.2025 den Bebau-
ungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2025 als Satzung beschlossen.

8. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat für den Bebauungsplan mit Schreiben vom 04.12.2025 (Az. 61.0.01/VBP)
mitgeteilt, dass gemäß § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten ist.

9. Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 15.01.2026, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz
1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender
Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht
bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan „SO Solar-
park Waldenreut“ ist damit in Kraft getreten. Auf Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4
BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird verwiesen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung sowie zu Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf. Aussagen zu Planungsalternativen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

Das Planungsgebiet befindet sich in der Gemeinde Neukirchen vorm Wald. Über die Gemeindeverbindungsstraße entlang des Geltungsbereiches, welche durch den Ortsteil Waldenreut bis hin zur im Süden gelegenen Kreisstraße PA 119 führt, ist die Fläche verkehrsmäßig bereits erschlossen.

Im Norden, Osten und Süden befinden sich Waldflächen. Im Süden, ungefähr 160 m entfernt, verläuft der Haager Bach. Der Ortsteil Waldenreut befindet sich ca. 220 m westlich des Geltungsbereiches. Das Flurstück 1435 liegt derzeit als Ackerland vor und wird landwirtschaftlich genutzt, wobei das Flurstück 1436 als Grünland vorliegt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Verweis auf D2 (Städtebauliches Konzept): Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, die im Geltungsbereich nicht vorhanden sind.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt (Heckenpflanzung im Norden und zwischen den Anlagenteilen, extensive Pflege im Anlagenbereich). Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht und die dafür umzusetzenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (Streuobstwiese, Nasswiese).

Potenzielle Lebensräume für Wiesenbrüter zeichnen sich unter anderem aus durch Dauergrünland, Wiesen und Weiden aus. Aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Gehölze und Baumbestände im Norden, Osten und Westen, der hügeligen Landschaftssilhouette und der angrenzenden Wegeverbindungen sind Störungen der Lebensräume und Bruthabitate der bodenbrütenden Vogelarten anzunehmen, jedoch nicht vollständig auszuschließen. Bei den Ortsbegehungen wurde daher ein besonderes Augenmerk auf den Kiebitz und die Feldlerche gelegt. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden bei geeigneter Witterung Anfang April (sonnig) und Anfang Juni (leicht bewölkt, trocken) zwei Begehungen durchgeführt. Im Umfeld und im geplanten Geltungsbereich wurden keine Bodenbrüterarten, wie Feldlerchen oder Kiebitze, gehört oder gesichtet. Stattdessen wurden keine Schwalben auf Nahrungssuche auf der Fläche beobachtet, für welche die Fläche nach der Extensivierung und Strukturanreicherung durch die geplante Solarenergienutzung ein optimaleres Habitat bieten kann.

Abwägungsvorgang

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Vorentwurf und der Entwurf der Planung lagen in den oben genannten Zeiträumen bei der Gemeinde Neukirchen vorm Wald zur Einsicht öffentlich aus.

Von Seiten der Bürger wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben. Im Rahmen der Beteiligung ging ein Einwand aus der Öffentlichkeit ein.

Anwohnerin:

Anmerkungen zu Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Überbauung von fruchtbarem Land wurden vorgebracht. Zudem mögliche Maßnahmen zur Eingriffsminimierung. Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald verweist in der Abwägung auf den vorliegenden Kriterienkatalog und die Realisierungsprüfung im Gemeindegebiet. Die Lage und die Auswirkungen sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen sind den Entscheidungsträgern bekannt. Minimierungsmaßnahmen (Pflanzungen, Begrenzung von Modulhöhen) sind vorgesehen. Zudem wird auf das überragende öffentliche Interesse des Ausbaus der Erneuerbaren Energien verwiesen. Die Gemeinde sieht es als Ihre Aufgabe an, den Umbau der Energieversorgung auch dezentral vor Ort voranzutreiben: Die Gemeinde ist außerdem verpflichtet, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu gewährleisten, wozu die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage maßgeblich beiträgt. Da sich die Gemeinde aktiv am Umbau der Energieversorgung beteiligen will, wird an der Planung festgehalten. Der Gemeinde ist der temporäre Verlust der landwirtschaftlichen Fläche bewusst, gewichtet allerdings die temporäre Erzeugung von Erneuerbarer Energie höher. Eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen ist außerdem immer noch möglich (Beweidung, Grünland). Nach dem Rückbau der Anlage steht die Fläche der Landwirtschaft wieder vollständig zur Verfügung. Zudem weist die Bodenschätzung einen Wert von 43 auf und liegt somit unter dem Landkreisdurchschnitt Passau von 54.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:

Landratsamt Passau – SG Bauwesen

Das SG Bauwesen verwies in der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf eine notwendige Abstimmung hinsichtlich des Denkmalschutzes, welche im Rahmen des Verfahrens durchgeführt wurde. Zudem wurde auf die Ausarbeitung der Aussagen auf das Landschaftsbild hingewiesen, was im weiteren Verfahren umgesetzt wurde. Aussagen zur Randeingrünung wurden mit einem Verweis auf Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde abgewogen. Anmerkung des Sachgebietes zu Nebenanlagen, der Lage des Zaunes, der Rechtsgrundlagen, Aussagen zum Denkmalschutz, Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausnahme vom Entwicklungsgebot wurden in den Unterlagen im Laufe des Verfahrens angepasst. Aussagen zu Inhalten des Durchführungsvertrages sowie zu den Leitungen zum Einspeisepunkt wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen und an die Projektverantwortlichen herangetragen.

Im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass nach der festgesetzten Art der baulichen Nutzung nur Anlagen zulässig sind, die der Sonnenenergie dienen. Ein Batteriespeicher, der Energie aus nicht solarer Produktion speichert, unzulässig wären, weshalb eine redaktionelle Korrektur der Festsetzungen erfolgte. Zudem wurde eine Aussage zur Notwendigkeit einer zusammenfassenden Erklärung angemerkt und anschließend ergänzt.

Landratsamt Passau – Abteilung Städtebau

Anmerkungen der Abteilung Städtebau hinsichtlich Anbindung an Siedlungseinheiten und Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild wurden mit Hinweis auf den bereits vorliegenden Kriterienkatalog bzw. der Realisierungsprüfung der Gemeinde abgewogen. Zudem verwies die Gemeinde auf die Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde.

Die Abteilung Städtebau verwies auf ihrer Sicht zum LEP 6.2.3 abweichenden Fall, was die Gemeinde mit Verweis auf die Aussagen der Regierung von Niederbayern (Erfordernisse der Raumordnung und

Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen) abgewogen hat. Zudem verwies die Kommune auf das überragende öffentliche Interesse (EEG, April 2022). Anmerkungen zu Nebenanlagen und zur Aufnahme von Bodendenkmälern in die Legende des Planes wurden im Verfahren umgesetzt.

Landratsamt Passau – SG 53 – Wasserrecht Altlasten

Das Sachgebiet teilt mit, dass keine Altlasten im Bereich bekannt sind, zudem wird auf Erdmassenbewegungen und weitere Aussagen der BBodSchV verwiesen. Große Erdmassenbewegungen sind nicht vorgesehen, die Hinweise waren bereits Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Landratsamt Passau – Kreisbrandrat

Von Seiten des Kreisbrandrates wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wenn ausreichend Löschwasser bei Errichtung von Stromspeicheranlagen zur Verfügung steht und ein verantwortlicher Ansprechpartner bei der Brandschutzdienststelle hinterlegt wird. Dies wurde von der Kommune entsprechend an die Anlagenverantwortlichen herangetragen und in die Hinweise aufgenommen.

Landratsamt Passau – Abfallrecht

Von Seiten des Landratsamtes Passau – Abfallrecht wurde darauf hingewiesen, dass im Vorentwurf falsche Aussagen zu Instandhaltung und Rückbau getroffen wurden. Zudem wird auf das ElektroG eingegangen (Entsorgungswege).

Ebenso wird auf das KrWG hingewiesen.

Die Kommune passte die textlichen Hinweise 2.11 Entsorgung redaktionell an und nahm die Hinweise auf allgemeingültige Gesetzte zur Kenntnis.

Regierung von Niederbayern – Höhere Planungsbehörde

Die Regierung kam in der frühzeitigen Beteiligung zu dem Ergebnis, dass die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcenschonung und dem Klimaschutz dienen. Das geplante Vorhaben leistet hierzu grundsätzlich einen entsprechenden Beitrag und entspricht damit dem Ziel 6.2.1 des LEP.

Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen und sollten daher vorzugsweise auf vorbelastete Standorte gelenkt werden (vgl. LEP 6.2.3 G). Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte. Eine Vorbelastung im Sinne von LEP 6.2.3 ist nicht vorhanden, sodass der genannte Grundsatz negativ berührt wird, weshalb grünordnerische Maßnahmen notwendig sind.

Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Kommune nahm die Anmerkungen zur Kenntnis und verwies in der Abwägung auf die grünordnerischen Maßnahmen und die Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilte mit, dass keine Einwendungen gegen die Planung bestehen. Wegen des bekannten Bodendenkmals in der unmittelbaren Nachbarschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Bodendenkmäler zu vermuten.

Die genaue Ausdehnung der vor- und frühgeschichtlichen Siedlung ist ungewiss. Es ist daher zu vermuten, dass sich Siedlungsreste bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Zu vermuten sind auch zeitgleiche Gräber in der Umgebung. Zudem wird auf allgemeingültige Aussagen des BayDSchG verwiesen. Bodendenkmäler sollten in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Kommune nahm die Aussagen zur Kenntnis. Bodendenkmäler waren bereits in den Unterlagen gekennzeichnet, lediglich die Legende wurde überarbeitet. Entsprechende bestehende Hinweise zum BayDSchG wurden in den Unterlagen entsprechend der Stellungnahme angepasst. Zudem wurde ein Passus zur Vermeidung von Tiefenlockerung und zu dem Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis aufgenommen, welche im Laufe des Verfahrens auch beantragt wurde.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Passau-Rotthalmünster

Der Bereich Landwirtschaft verwies darauf, dass eine ca. 4,6 ha große Fläche mittlerer Ertragsfähigkeit vorliegt. Diese Fläche wird langfristig der landwirtschaftlichen Produktion zur Sicherstellung der Versorgungssicherheit entzogen. Weitere wesentliche landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.

Die Kommune verwies in der Abwägung auf die lediglich temporäre Umnutzung und die weiterhin mögliche, wenn auch eingeschränkte Grünlandnutzung.

Der Bereich Forsten brachte keine Anmerkungen hervor.

Das Landratsamt Passau – Technischer Umweltschutz, der Regionale Planungsverband Donau-Wald, das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, das Staatliche Bauamt Passau – Abteilung Straßenbau, die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Bayernwerk AG und das Amt für Ländliche Entwicklung brachten keine Einwände hervor.

Sämtliche Hinweise, welche nicht den Bebauungsplan betrafen, wurden an die Anlagenverantwortlichen herangetragen.

Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Überlegungen zu Planungsalternativen wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan angestellt.

Gemäß der thematischen Karte „Standortpotential Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ (G+2S Architekten), welche für das gesamte Gemeindegebiet erstellt wurde, stellt das Planareal eine geeignete Fläche zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage dar. Ein Teilbereich im Süden ist als Restriktionsfläche gekennzeichnet, in welchen Entwicklungsräume für Natur und Ausgleichsräumen im Landschaftsplan vorgeschlagen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird der entsprechende Eingriff in Form von Ausgleichsflächen (Hecken aus autochthonen Gehölzen, Anlage einer Streuobstwiese sowie Entwickeln einer Nasswiese) direkt am Eingriffsort erbracht.



Zudem wird der Standort aufgrund der bereits bestehenden Gehölz- und Waldstrukturen optimal eingegrünt. In Verbindung mit der vorherrschenden Topografie ist keine weiträumige Einsehbarkeit der Anlage erkennbar.

Aufgrund der grundsätzlichen Eignung gemäß der Standortpotentialkarte der Freiflächen-Photovoltaikanlagen in Neukirchen vorm Wald sowie der nicht vorhandenen weit-räumigen Einsehbarkeit stellt der Vorhabenbereich einen optimalen Standort zur Realisierung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage dar. Deswegen wird von einer ausführlichen Alternativenprüfung abgesehen.

Ergebnis

Nach Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen lagen keine Sachverhalte vor, die der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der vorliegenden Form entgegengestanden hätten.

Gemeinde Neukirchen vorm Wald, 15.01.2026

Erwin Braumandl
1. Bürgermeister