



Gemeinde: Neukirchen vorm Wald  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
"GE Friebersdorf"

**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**  
nach §10a Abs. 1 BauGB

Neukirchen vorm Wald, **10. MAI 2021**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'B. Baum', is written over a horizontal line.

Gemeinde Neukirchen vorm Wald, Bürgermeister

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1. Allgemein
2. Ausgangslage / Anlass der Planung
3. Ziel der Planung
4. Verfahrensablauf
5. Öffentlichkeitsbeteiligung
6. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Behördenbeteiligung
7. Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeit

## **1. Allgemein**

Der Bebauungsplan „GE Friebersdorf“ ist nach erfolgter Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensabschnitte mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch das Amtsblatt in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden eine Umweltprüfung, die Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

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 (§10a Abs. 1 BauGB).

## **2. Ausgangslage / Anlass der Planung**

Aufgrund vermehrter Nachfragen nach Gewerbegebietsflächen in Neukirchen vorm Wald, sowohl von ortsansässigen Firmen welche ihren Betrieb erweitern möchten als auch von ortsfremden Firmen, war die Gemeinde seit einiger Zeit auf der Suche nach geeigneten Grundstücken für gewerbliche Nutzungen.

Bei den bisher in der Gemeinde bestehenden Gewerbegebieten „GE Weiding“ und „GE Witzling“ gibt es auf Grund von grundstücks- bzw. naturschutzrechtlichen Einschränkungen keine Möglichkeit der Erweiterung.

Für potentielle Bauwerber gibt es in Neukirchen vorm Wald deswegen derzeit keine ausgewiesenen Gewerbeflächen für mittlere bis größere Firmen.

Von 4 Firmen, welche bei der Gemeinde vorgesprochen haben, bestehen konkrete Ansiedlungsabsichten für gewerbliche Grundstücksgrößen von 3.000 - 15.000 m<sup>2</sup>.

Die Lage des vorliegenden Gewerbegebietes „GE Friebersdorf“, direkt am Autobahnzubringer, ist für eine gewerbliche Nutzung geradezu optimal.

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald verspricht sich durch die Ausweisung dieser neuen Gewerbeflächen eine Steigerung der Arbeitsmarktattraktivität und vor allem die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, welche in der Region dringend benötigt werden.

Im derzeit sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan von Neukirchen vorm Wald ist die vorliegende Fläche bereits als Gewerbegebietsfläche vorgesehen.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat von Neukirchen vorm Wald die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE Friebersdorf“ beschlossen.

### **3. Ziel der Planung**

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Festsetzungen, mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen in dem bezeichneten Gebiet. Diese Festsetzungen bilden die Grundlage für die städtebauliche Ordnung und die Genehmigung der Baugesuche, auch während der Aufstellung.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes „GE Friebersdorf“ beabsichtigt die Gemeinde Neukirchen vorm Wald die Schaffung von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen im Gemeindebereich.

Die Zielrichtung für das vorliegende Gewerbegebiet besteht darin, Betriebe aus dem klassischen Gewerbebereich zu stärken, und das knappe Angebot geeigneter Flächen für handwerkliche und produzierende Nutzungen vorzuhalten. Aufgrund ihrer spezifischen Nutzung können diese Betriebe nur in Gewerbegebieten oder eventuell (je nach Art) noch in Mischgebieten untergebracht werden.

Die Nutzungsart Gewerbegebiet „GE“ würde auch die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben beinhalten. Demnach bestünde somit ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung bei der Vorlage eines entsprechenden Antrages. Dies bezieht sich auch auf Nutzungsänderungen bestehender Gebäude bzw. Hallen, in denen bisher ansässige Gewerbebetriebe aufgegeben würden. Die Realisierung derartiger Vorhaben stünde allerdings in erheblichem Widerspruch zu den städtebaulich gewollten Entwicklungen der Gemeinde Neukirchen vorm Wald. Die Gemeinde hat in den letzten Jahren erhebliche Mittel im Rahmen der Städtebauförderung in die Revitalisierung des Ortskerns investiert um einen attraktiven Ortskern zu schaffen in welchem wieder Leben und Einkaufen stattfinden kann. Dies wird nicht zuletzt dadurch erreicht, dass man versucht Einzelhandelsgeschäfte im Ortskern zu halten bzw. neu zu schaffen. Im Interesse dieser städtebaulichen Entwicklung ist es daher aus Sicht der Gemeinde Neukirchen vorm Wald geboten, alle rechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, um diese langfristigen städtebaulichen und ortsplanerischen Ziele bauplanerisch zu sichern. Zur Vermeidung einer Fehlentwicklung ist es daher unumgänglich, entsprechende Vorkehrungen zu treffen und durch die Ergänzung der textlichen Festsetzungen gewerbliche Nutzung in der Weise einzuschränken, dass allgemein zulässige Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Auch eine Nutzung von Grundstücksflächen im neuen Gewerbegebiet für Speditionsbetriebe ist Seitens der Gemeinde Neukirchen vorm Wald nicht gewollt. Da es in Neukirchen v. Wald an Grundstücken für produzierende Handwerks- u. Gewerbebetriebe mangelt, ist es die erste Priorität der Gemeinde hier Flächen für produzierendes Gewerbe zu schaffen. Speditionen benötigen in der Regel größere Flächen und umfassende innerbetriebliche Verkehrsbereiche was auf Grund der Topographie hier nur erschwert möglich wäre.

Da bereits 4 Firmen des produzierenden Gewerbes Interesse an einer Grundstücksfläche im neuen Gewerbegebiet angemeldet haben, ist diesen Firmen Vorrang einzuräumen. Speditionen würden auf Grund der benötigten Größe die Fläche von mehreren sonstigen Gewerbebetrieben einnehmen. Besonderes Ziel der Gemeinde Neukirchen vorm Wald ist es, auf dem Grundstück dringend benötigte Arbeitsplätze zu schaffen. Speditionsbetriebe benötigen i. d. Regel relativ viel Grundstücksflächen, schaffen jedoch im Verhältnis dazu wenige Arbeitsplätze. Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, Speditionsbetriebe im Bereich des neuen Gewerbegebietes auszuschließen.

Von Seiten der Regierung von Niederbayern wurde der Gemeinde im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und am 23.04.2020 auch fernmündlich empfohlen, ihre Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung sinnvoll zu nutzen und auch durchzusetzen. Daher sollte sich die Gemeinde genau überlegen, welche Betriebe in diesem Gewerbegebiet gewünscht werden und dies in den textlichen Festsetzungen entsprechend festsetzen. Gerade bei Gemeinden die nicht im Eigentum der zum Kauf angebotenen Gewerbegrundstücken sind, könnten hier Probleme auftreten. Um einer Fehlentwicklung bzw. einem Abwägungsfehler im geplanten GE Friebersdorf vorzubeugen, wurde Seitens der Regierung von Niederbayern angeregt, die Abwägung zu überdenken und den Gemeinderatsbeschluss vom 21.05.2019 noch einmal zu ändern bzw. zu ergänzen.

Dieser Hinweis wird angenommen, da von Seiten der Gemeinde wie erwähnt eine Bebauung mit Handwerksbetrieben und Betrieben der Produktion und im Vertrieb angestrebt wird. Dieser Grundsatz war auch der Anlass für die Ausweisung des geplanten Gewerbegebietes. Explizit werden deswegen, zusätzlich zu den bereits ausgeschlossenen Nutzungen (wie Einzelhandelsbetriebe, Speditionen und die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Nr. 1 - 3 BauNVO), auch Tankstellen, System Gastronomie und Spielhallen im „GE Friebersdorf“ ausgeschlossen.

#### **4. Verfahrensablauf**

1. Der Gemeinderat von Neukirchen v. Wald hat in der Sitzung vom 19.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "GE-Friebersdorf" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2018 hat in der Zeit vom 26.10.2018 bis 26.11.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2018 hat in der Zeit vom 24.10.2018 bis 29.11.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit ab 15.04.2019 (1 Monat) beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2019 bis 23.05.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat von Neukirchen v. Wald hat in seiner Sitzung vom 28.05.2020 die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange beschlossen.
7. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 05.11.2020 bis 20.11.2020 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
8. Den betroffenen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erneute Gelegenheit zur Stellungnahme vom 28.10.2020 bis 20.11.2020 gegeben. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
9. Die Gemeinde Neukirchen v. Wald hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.12.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.d. Fassung vom 10.12.2020 als Satzung beschlossen.
10. Das Landratsamt Passau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
11. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung 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 "GE-Friebersdorf" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 + 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214+215 BauGB wird hingewiesen.

### **5. Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit Schreiben vom 14.05.2019 bringt ein Anwohner Einwände gegen die Erschließung des Gewerbegebietes „GE Friebersdorf“ zum Ausdruck, um sicher zu stellen dass eine Entwicklungsmöglichkeit für seinen landwirtschaftlichen Betrieb ohne Einschränkungen auch in Zukunft möglich ist. Insbesondere soll seiner Meinung nach im geplanten GE-Gebiet keine Wohnbebauung möglich sein.

Die Bedenken werden von der Gemeinde nicht geteilt. Eine Wohnbebauung ist auf Grund der textlichen Festsetzungen sowieso bereits ausgeschlossen. Die Entwicklungsmöglichkeit seines landwirtschaftlichen Betriebes wird durch das geplante GE Friebersdorf nicht beeinträchtigt.

Ansonsten gab es keine Einwände der Öffentlichkeit.

### **6. Berücksichtigung der Umweltbelange und der Behördenbeteiligung**

#### **Allgemein:**

Allgemeine und redaktionelle Anregungen wurden Punkt für Punkt bei den einzelnen Verfahrensschritten vom Gemeinderat Neukirchen vorm Wald abgewogen und entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Anregungen und Bedenken des Staatlichen Bauamtes Passau bzgl. der Situation und der Lage des Gewerbegebietes an der Staatsstraße 2622 wurden in mehreren gemeinsamen Terminen mit dieser Fachbehörde besprochen, abgewogen und in den textlichen und planlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan, soweit als notwendig erkannt, berücksichtigt.

Vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und vom Bayerischen Bauernverband wurde darauf hingewiesen dass der angrenzende Milchviehbetrieb in seinem Betrieb und in seiner Entwicklungsfähigkeit nicht eingeschränkt werden darf. Die Bedenken aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht wurden Seitens der Gemeinde Neukirchen vorm Wald nicht geteilt. Ebenfalls gab es diesbezüglich vom Technischen Umweltschutz keine negative Stellungnahme bzgl. der Landwirtschaft. Es wurde mitgeteilt, dass eine Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nicht beabsichtigt ist. Eine als problematisch anzusehende Wohnbebauung, sogar eine Wohnung für Betriebsleiter, ist bereits durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Zum Schutz der benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen wird weiterhin festgesetzt, dass die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen haben. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

Die Stadt Passau weist darauf hin, dass mit der Planung des Gewerbegebietes „GE Friebersdorf“ ein eventueller Ausbau bzw. eine Ertüchtigung des Autobahnzubringers St 2622 keinesfalls erschwert oder gar verunmöglicht werden darf. Dies wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken der Stadt Passau werden nicht geteilt. Die Staatsstraße St 2622 ist im Bereich des geplanten Gewerbegebietes bereits 3-spurig ausgebaut, außerdem wurde vom Straßenbaulastträger keine negative Stellungnahme diesbezüglich abgegeben. Eine Ertüchtigung ist auf Grund der Planung immer noch möglich. Die Ausweisung von Gewerbegebieten entlang von überregionalen Verbindungsstraßen mit Anbindung zur Autobahn erscheint aus Sicht der Gemeinde sogar für sinnvoll. Von der Regierung von Niederbayern (Höhere Landesplanungsbehörde) wurde diesbezüglich keine negative Stellungnahme abgegeben. Auf Grund der Größe des geplanten Gewerbegebietes und der geplanten Nutzung (u.a. keine Speditionen) ist eine größere zusätzliche Verkehrsbelastung nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Mensch:

Auf Grund der fachlichen Informationen und Empfehlungen des technischen Umweltschutzes im Landratsamt Passau wurde eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Accon jeweils angemerkt Punkte wurden so weit als möglich berücksichtigt und das Einverständnis des technischen Umweltschutzes herbeigeführt. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Emissionskontingente sowie die Pflicht zum Nachweis im Einzelgenehmigungsverfahren wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Schutzgut Boden:

Das WWA Deggendorf hat mitgeteilt, dass über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des Bebauungsplanes keine Erkenntnisse vorliegen.

Es wird deswegen empfohlen bei evtl. anstehenden Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren. Dies wurde in die Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen

Weiters wird folgendes festgelegt:

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag, jeweils mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 2,5 m, zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen 100 cm betragen.

Um die zu versiegelnden Flächen so weit als möglich zu minimieren, wird eine mehrgeschossige Bauweise empfohlen. Insb. sollten Parkplätze in Tiefgaragen und/oder auf Parkdecks untergebracht werden.

#### Schutzgut Wasser:

Vom Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 Wasserrecht kam der Einwand dass die Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers aus dem beplanten Gebiet über einen Regenrückhalteteich in ein Gewässer (Gärbach) eine Gewässerbenutzung ist und einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Die Unterlagen zum entsprechenden Wasserrechtsverfahren „Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet Friebersdorf in den Gärbach über einen Regenrückhalteweiher“ wurden vom Ing.-büro Roland Richter, Prinz-Eugen-Straße 21A, 94034 Passau, erstellt, und mit Datum vom 19.03.2019 über die Gemeinde Neukirchen vorm Wald zur Weiterleitung an das Landratsamt Passau eingereicht.

Ein Bescheidsvorentwurf für die „Gehobene Erlaubnis zum Einleiten von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet GE Friebersdorf sowie dem Ortsteil Friebersdorf in den Gärbach durch die Gemeinde Neukirchen v. Wald“ liegt mit Datum vom 28.09.2020 vor.

Mit Bescheid vom 15.10.2020 (Az. 53.0.0.3-6414.2-35009 – Herr Reiss) hat das Landratsamt Passau der Gemeinde Neukirchen v. Wald die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet GE Friebersdorf in den Gärbach erteilt. Die Auflagen des Wasserrechtsbescheides sind dabei zu beachten.

Im Planungsbereich befindet sich die Wasserleitung des Zweckverbandes „Wasserversorgung Bayerischer Wald“ (Waldwasser). Diese Leitung ist nach Absprache mit „Waldwasser“ - Wasserversorgung Bayerischer Wald gemäß Planeintrag zu verlegen.

Die Anregungen und Bedenken der WBW wurden in mehreren Gesprächen und Ortsterminen mit den Verantwortlichen der WBW aufgenommen und in der Endausfertigung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Es wird festgesetzt, dass alle Maßnahmen und Arbeiten welche den Bestand oder Betrieb der neu verlegten Wasserleitung gefährden könnten innerhalb des Schutzstreifens von jeweils 3 m beidseits der Rohrleitungsmittle zu unterlassen sind. Im Hinblick auf die stete Gewährleistung der Versorgungssicherheit ist darauf zu achten, dass dieser Schutzstreifen von jeglicher Be- oder Überbauung, Bepflanzung mit tiefwurzelnden Bäumen oder sonstiger Geländeänderungen freigehalten wird. Vor Beginn jeglicher Erschließungsarbeiten ist die Lage der zu verlegenden Waldwasserleitung detailliert erschließungstechnisch zu klären und zu sichern.

Es wird darauf hingewiesen dass das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation nicht statthaft ist. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend §1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toiletten-spülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.

Schadstoffbelastete Abwässer dürfen keinesfalls ungereinigt der Kanalisation zugeführt werden. Hier sind in jedem Falle z.B. Ölabscheider, Fettabscheider, Benzinabscheider oder dergleichen einzubauen.

#### Schutzgut Klima / Lufthygiene:

Zum Schutz der benachbarten landwirtschaftlichen Anwesen werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärm-, Geruchs- und Staubbelastung auch an Sonn- und Feiertagen sowie während der Nachtzeit gerechnet werden muss.

Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Leitungen für Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Flora und Fauna):

Der Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurden vom Landschaftsarchitekten Peter Kitzmüller, Passau, erstellt und entsprechend den Schutzgütern abgehandelt.

Die untere Naturschutzbehörde verweist darauf, dass die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nachvollziehbar und ausreichend ist. Die textlichen Anregungen der unteren Naturschutzbehörde wurden im Bebauungsplan aufgenommen.

Von der Nachbargemeinde Ruderting wurde angemerkt, dass es im Bereich der Ausgleichsgrundstücke welche sich im Gemeindegebiet von Ruderting befinden, zu Überschneidungen kommt.

In der Weiterbearbeitung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen wurde dies vom Landschaftsarchitekten geklärt und die Ausgleichsflächen entsprechend ausgewiesen.

Im beplanten Baubereich befinden sich keine Bäume oder Sträucher. Es sind keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. NatSchG besonders geschützten Biotope.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren sind entsprechend der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt. Das Grundstück hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Während der Bauphasen werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind nicht tangiert.

Es wird festgesetzt, dass die vorerst unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile so zu pflegen sind, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann. Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen. Sockelmauern bei Zäunen sind als tiergruppenschädliche Anlage unzulässig.

Durch die intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern und dem gleichzeitigen Entfall der landwirtschaftlichen Düngung wird das Schutzgut Flora und Fauna jedoch im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich negativ verändert. Die entsprechenden Bepflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch die neuen privaten Grünzüge mit Verbot von Sockelmauern, und die allgemein festgesetzten Bepflanzungen für diesen Bereich verbessert und artenvielfältiger werden.

#### Schutzgut Landschafts- und Stadtbild:

Die Festlegungen zu den Wandhöhen bzw. zu den Aufschüttungen und Abgrabungen wurden auf Anregung des Kreisbaumeisters und in Absprache mit ihm detailliert festgelegt.

Die von der Reg. v. Niederbayern angeregte Einteilung in Bauabschnitte wurde vom Gemeinderat als nicht sinnvoll und nicht wirtschaftlich erachtet, da die geplante Zufahrt die einzig realisierbare Möglichkeit zur Erschließung ist und bereits Bauwerber für alle Grundstücke vorhanden sind.

Aus städtebaulicher Sicht wurde angemerkt, dass das Plangebiet größer ist als der direkt östlich angrenzende Ortsteil Friebersdorf.

In Anbetracht der topographischen und der städtebaulichen Situation entlang der schalltechnisch immens lauten Staatsstraße 2622 und der bereits vorhandenen baulichen Nutzung entlang dieser Staatsstraße, ist es aber mit den raumordnerischen Erfordernissen zur Siedlungsstruktur in Anbetracht der gesamten städtebaulichen Situation noch akzeptabel.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, der Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

Die Höhe der baulichen Entwicklung wird durch die Anzahl der Geschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

Durch die festgesetzte intensive Ein- und Umgrünung wird ein hoher Durchgrünungsgrad gewährleistet.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Untersuchungsgebiet sind weder Kultur- und Bodendenkmäler noch andere Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Sichtbeziehungen zu Denkmälern, welche störend auf diese einwirken könnten sind nicht gegeben.

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Alle eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle in Regensburg wird verwiesen“.

#### Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern:

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

Ausgleich / Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Aufgrund der ermittelten Auswirkungen im Umweltbericht sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Die Eingriffsregelung bzw. der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wurden vom Landschaftsarchitekten Peter Kitzmüller, Wörthstraße 1, 94032 Passau, ermittelt und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau abgestimmt.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Die Bewertung von Bestand und neuer Versiegelung ergab eine Einstufung in Kategorie I / Typ A.

Die entsprechenden Berechnungen ergaben eine Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche von 18.608 m<sup>2</sup>.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen für das geplante Gewerbegebiet "GE Friebersdorf" werden gemäß Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Passau und der Gemeinde Neukirchen vorm Wald außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in mehreren Einzelflächen zur Verfügung gestellt.

Ausgleichsfläche 1:

Flur-Nr: 1521 Gemarkung Ruderting,  
Teilfläche mit ca. 1.320 qm  
Aufwertungsfaktor 1,03, somit anerkannt = ca. 1.359 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche 2:

Flur-Nr. 813/4 Stadt Passau, Gemarkung Haidenhof  
Teilfläche mit ca. 1.471 qm  
Aufwertungsfaktor 0,8, somit anerkannt = ca. 1.177 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche 3:

Flur-Nr. 812/5 Stadt Passau Gemarkung Haidenhof  
ca. 3.669 qm  
Aufwertungsfaktor 0,5, somit anerkannt = ca. 1.835 m<sup>2</sup>

Ausgleichsfläche 4:

Flur-Nr. 1528 Gemarkung Ruderting  
Teilfläche ca. 15.000 qm  
Anerkennung als A4 = ca. 14.300 m<sup>2</sup>

Die entsprechenden Maßnahmen auf den 4 Ausgleichsgrundstücken sind im Umweltbericht und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan detailliert festgesetzt.

Um die Sicherung des angestrebten Zustandes der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach §§ 15 - 17 BNatSchG auf den o.g. Grundstücken zu gewährleisten, sind auf diesen Ausgleichsgrundstücken die Bestellungen von unbefristeten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau – Untere Naturschutzbehörde - erforderlich.

Für den Vollzug ist die Kommune zuständig.

Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollten Umsetzungen und der Maßnahmenvorrat der Gemeinde dokumentiert werden.

#### **7. Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Vor Erstellung des Bebauungsplanes wurden Seitens der Gemeinde Neukirchen vorm Wald Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen gesucht. Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen ergab sich, dass nur das vorliegende Areal kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stand. Weitere oder andere Möglichkeiten für die Ausweisung einer Gewerbebebauung haben sich nicht ergeben.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und nach Abwägung aller Fakten sind alternative Planungsmöglichkeiten derzeit nicht gegeben.

Im Gemeindebereich von Neukirchen vorm Wald gibt es bislang zwei faktische Gewerbegebiete. Diese sind das GE Weiding und das GE Witzling. Bei beiden Gewerbegebieten sind keine freien Grundstücke mehr verfügbar. Eine wünschenswerte Erweiterung dieser Gewerbegebiete ist aus Gründen der fehlenden Abgabebereitschaft der benachbarten Grundstückseigentümer nicht möglich. Die angebotenen Tauschoptionen wurden von den Eigentümern nicht angenommen. Für potentielle Bauwerber gibt es in Neukirchen vorm Wald deswegen derzeit keine ausgewiesenen Gewerbeflächen für mittlere bis größere Firmen.

Somit stellt das ausgewiesene Gewerbegebiet GE Friebersdorf die einzige Möglichkeit dar dass sich neue Firmen ansiedeln und bestehende Firmen erweitern können.

Die Ausweisung dieser Fläche für gewerbliche Nutzungen ist auch dringend notwendig, da bereits vier Firmen mit konkreten Bauvorhaben und einem Flächenbedarf zwischen 3.000 und 15.000 m<sup>2</sup> sich im Gewerbegebiet Friebersdorf ansiedeln wollen.

Die Lage des vorliegenden Gewerbegebietes „GE Friebersdorf“, direkt am Autobahnzubringer, ist für eine gewerbliche Nutzung geradezu optimal.

Die Auslegungen und Anhörungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden gemäß dem in Punkt 4 aufgeführten Verfahrensablauf vollzogen.

Alle Stellungnahmen, Anregungen und Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger wurden jeweils detailliert abgewogen, soweit erforderlich und möglich, berücksichtigt und in die Planung eingearbeitet.

Im sich derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen vorm Wald ist das betreffende Areal bereits als Gewerbegebiet eingeplant.

Hauzenberg, 08.05.2021



---

Dipl.-Ing. Alexander Feßl  
Architekt + Stadtplaner  
Architekturbüro Feßl & Partner

-----