



GEMEINDE NEUKIRCHEN

Regierungsbezirk Niederbayern
Landkreis Straubing-Bogen

**Deckblatt Nr. 3
zum vorhabenbezogenen
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„Bayerwald Familienpark“**

SATZUNG / BEGRÜNDUNG

Satzung in der Fassung vom 17.01.2022

Verfahrensträger: Gemeinde Neukirchen

VG Hunderdorf
Sollacher Straße 4
94336 Hunderdorf

Tel.: 09422 / 8570-0
Fax: 09422 / 8570-30
info@neukirchen.net
www.neukirchen.net

Neukirchen, den 17.01.2022

.....
M. Wallner, 1. Bürgermeister

Planung:



mks Architekten – Ingenieure GmbH
Mühlenweg 8
94347 Ascha

Tel.: 09961 / 94 21-0
Fax: 09961 / 94 21-29
ascha@mks-ai.de
www.mks-ai.de

Bearbeitung:

Thomas Althammer
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner



1. AUFSTELLUNG UND PLANUNG

1.1. Aufstellungsbeschluss

Mit Beschluss vom 04.03.2021 hat die Gemeinde Neukirchen die Änderung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan „Bayerwald Familienpark“ durch das Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Die Änderungen erfolgen ausschließlich für die als Sondergebiet SO 8 Betriebshof festgesetzten Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der rechtskräftigen Fassung vom 26.03.2014.

Gegenstand der Änderung sind ausschließlich textliche Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 8.

Das Deckblatt Nr. 3 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 BauGB aufgestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das ursprüngliche Planungskonzept nicht berührt. Die Planung führt zu keiner Veränderung des Gebietscharakters und baut auf dem ursprünglichen Bauleitplankonzept auf.

Das Vorhaben löst keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus, es bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch das Vorhaben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

1.2. Inhalt und Ziel der Planänderung

Die Gemeinde Neukirchen beabsichtigt die Änderung der textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO 8 Betriebshof.

Im gegenständlichen Sondergebiet SO 8 Betriebshof sind bislang folgende Nutzungen zulässig:

- Lager- und Betriebsgebäude, Werkstatt
- Anlagen zur Energieerzeugung
- Betriebsleiterwohnhaus mit Garage

Die Edelwies Freizeit GmbH hat dargelegt, dass ein alleinstehendes Betriebsleiterwohnhaus mit Garage aufgrund veränderter Betriebsstrukturen nicht mehr erforderlich ist. Gleichzeitig besteht die betriebliche Notwendigkeit, erforderliche Büro- und Verwaltungsräume an einem Standort außerhalb des laufenden Parkgeschehens zu bündeln. Für den Betriebsleiter ist eine Wohnung am Betriebshof erforderlich, um die Nähe zum Betrieb z. B. bei kurzfristigen Störungen zu gewährleisten.

Zudem werden Wohnungen für Bereitschaftspersonal (z. B. Hausmeister, Platzwart), Aufsichtspersonal (z. B. Wachdienst, Sicherheitspersonal) sowie für Arbeitnehmer des Freizeitparks (z. B. Auszubildende, Falkner) benötigt, da diese ebenfalls unmittelbar vor Ort tätig sein müssen und eine kurzfristige Erreichbarkeit und Einsatzbereitschaft sichergestellt sein muss. Die Wohnungen sollen ebenfalls außerhalb des eigentlichen Freizeitgeländes liegen.

Seitens des Vorhabenträgers werden im Erdgeschoss des geplanten Betriebsgebäudes Büro- und Verwaltungsräume, im Obergeschoss eine Betriebsleiterwohnung vorgesehen.

Des Weiteren sind im Obergeschoss vier Wohnungen mit je ca. 38 m² Wohnfläche für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal sowie für Arbeitnehmer des Freizeitparks geplant. Diese vier Wohnungen sind nicht für dauerhaftes Wohnen vorgesehen, sondern stehen einem wechselnden Personenkreis zu Verfügung. Die Wohnungen werden nicht für eine touristische Nutzung verwendet.

Im Hinblick auf die Erfordernisse des künftigen Freizeitparkbetriebes sind diese Wohnungen nach Sicht des Betreibers dringend erforderlich. Es geht darum, eine adäquate Unterbringung für spezielle Fälle zu ermöglichen. Als Beispiele seien hier genannt:

- Der Freizeitpark bildet Azubis aus, die während der Woche am Betrieb untergebracht werden sollen. Bezahlbare Wohnungen sind für Azubis kaum zu bekommen, wenn sie nicht am Ort Wohnen. Eine gute ÖPNV-Anbindung fehlt, d.h. die Mobilitätskosten sind bei geringem Einkommen hoch.
- Für die Tierfreigehege wird ein eigener Zootierpfleger angestellt, der seinen Wohnsitz außerhalb des Landkreises hat und ebenfalls während der Arbeitszeiten eine Wohnmöglichkeit ohne tägliches Pendeln benötigt.
- Für die Falknerei ist während der Saison eine adäquate Unterkunft für den Falkner nötig. Hier ist die unmittelbare Nähe zu den Tieren und der Anlage notwendig. Ggf. müssen z. B. Tiere in Quarantäne oder Behandlung vorübergehend am Betriebshof versorgt werden. Das kann schlecht in einem Wohngebiet erfolgen.
- Für die Fahrgeschäfte müssen regelmäßig Wartungsmonteur und Prüfer für mehrere Tage untergebracht werden, die z. T. aus dem europäischen Ausland anreisen. Diese sollen betriebsnah am Einsatzort untergebracht werden können.

Anhand der aufgezeigten Beispiele lässt sich die Notwendigkeit der Wohnungen für Arbeitnehmer für die Edelwies Freizeit GmbH begründen. In Anlehnung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

Da die geplanten Nutzungen für Büro- und Verwaltungsräume und Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal sowie Wohnungen für Arbeitnehmer des Freizeitparks bislang nicht zulässig sind, ist eine Änderung der Festsetzungen zur zulässigen Art der Nutzung im Sondergebiet SO8 Betriebshof erforderlich. Die vorgenannten Nutzungen sollen durch die Planänderung als zulässig festgesetzt werden. Ein dauerhaftes Wohnen sowie eine touristische Nutzung werden ausgeschlossen.

Sämtliche weiteren textlichen Festsetzungen sowie die planlichen Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bayerwald Familienpark“ in der als Satzung beschlossenen Fassung vom 26.03.2014 gelten für das Deckblatt Nr. 3 unverändert.

2. ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT NR. 3

Hinweis: Ergänzungen durch das Deckblatt Nr. 3 sind mit „**Fettdruck**“ gekennzeichnet. Streichungen sind mit „~~Durchstreichung~~“ gekennzeichnet.

8. Baubereich SO8 – Betriebshof

8.1 Art der baulichen Nutzung

- Zulässig sind:
- Lager und Betriebsgebäude, Werkstatt
 - Anlagen zur Energieerzeugung
 - ~~- Betriebsleiterwohnhaus mit Garage~~
 - **Büro- und Verwaltungsgebäude**
 - **maximal eine Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter**
 - **maximal vier Wohnungen mit einer maximalen Wohnfläche von je 40 m² für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Arbeitnehmer, die nicht dauerhaft für Wohnzwecke und nicht für touristische Zwecke genutzt werden.**

3. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Neukirchen hat in der öffentlichen Sitzung vom 04.03.2021 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Bayerwald Familienpark“ durch das Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Neukirchen hat am 04.03.2021 den Entwurf sowie die Begründung des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 04.03.2021 gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Öffentliche Auslegung / Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 04.03.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2021 bis einschließlich 03.05.2021 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Erneute Auslegung / Eingeschränkte Behörden- und Trägerbeteiligung

Der Entwurf des Deckblattes Nr. 3 in der Fassung vom 24.06.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2021 bis einschließlich 23.07.2021 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Neukirchen hat das Deckblatt Nr. 3 in der Fassung vom 17.01.2022 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.01.2022 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Neukirchen, den

.....
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

Ausfertigung

Das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Neukirchen, den

.....
(1. Bürgermeister)

(Siegel)

Inkrafttreten

Die Gemeinde Neukirchen hat das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich am bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 3 tritt damit in Kraft.

Neukirchen, den

.....
(1. Bürgermeister)

(Siegel)