Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zur

Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans

„GE Nündorf – 1. Erweiterung“

Verzeichnis

Ziffer

1. Präambel

2. Standortuntersuchung/Standortwahl

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

4. Verfahren

4.1. Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

4.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

4.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden & Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

4.4. Billigung der Entwürfe des Bebauungsplans

4.5. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

4.6. Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

4.7. Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB

4.8. Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB

5. Ergebnis der Planung

1. Präambel

Nachfolgende zusammenfassende Erklärung ist eine Übersicht über das Verfahren zur Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „GE Nündorf – 1. Erweiterung", über die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bebauungsplanaufstellung berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 898/5, 897/1, 896/4 und 895/1 jeweils der Gemarkung Malching und beträgt ca. 0,57 ha. Da für den betreffenden Bereich bislang kein Flächennutzungsplan vorliegt, wird der Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Zeitgleich erfolgt die Teilaufstellung des Flächennutzungsplans, in welchem der Bereich künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde das Ziel verfolgt, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Nündorf in Richtung Norden zu schaffen. Durch die Erweiterung entstehen insgesamt zwei zusätzliche Bauparzellen für Gewerbe. Bisher wurde das vom Vorhaben betroffene Gebiet landwirtschaftlich genutzt.

Die Gemeinde Malching ist sich ihrer Aufgabe bewusst, dem konkreten Bedarf an Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Gleichermaßen hat sie durch die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung zu gewährleisten.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgte durch das Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster – Malching. Die Entwürfe des Bebauungsplans samt Begründung und Umweltbericht wurden in Zusammenarbeit mit dem Büro BREINL. Landschaftsarchitektur + Stadtplanung, Industriestraße 1, 94419 Reisbach erarbeitet.

2. Standortuntersuchung/Standortwahl

Im Vorfeld der Planung wurden mögliche Entwicklungsflächen für die gewerbliche Nutzung innerhalb des Gemeindegebiets untersucht. Ziel war es, einen Standort zu finden, der den städtebaulichen, verkehrlichen und wirtschaftlichen Anforderungen entspricht und zugleich die Auswirkungen auf Natur und Landschaft möglichst gering hält.

Die nunmehr gewählte Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet in Nündorf an und stellt damit eine städtebaulich sinnvolle Fortentwicklung des vorhandenen Gewerbestandorts dar. Durch die Arrondierung des bestehenden Gebiets können bereits vorhandene Erschließungsanlagen und technische Infrastrukturen effizient mitgenutzt werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan wurde der Umweltbericht entsprechend § 2a BauGB verfasst. Er enthält detaillierte Aussagen zu den übergeordneten Planungsvorgaben, der Bestandssituation, einschließlich einer Prognose hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bei Durchführung der Planung sowie eine Bewertung in naturschutzfachlicher Hinsicht.

Zusammenfassend stellt der Umweltbericht fest, dass durch die Planung eine verträgliche Ausweisung von Bauland erfolgt und der gewählte Standort als geeignet anzusehen sei.

4. Verfahren

4.1. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 2 Abs. 1 BauGB

In öffentlicher Sitzung vom 28.10.2025 wurde im Gemeinderat die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „GE Nündorf – 1. Erweiterung" thematisiert und beschlossen. Der Beschluss über die Bebauungsplanaufstellung wurde mit amtlicher Bekanntmachung am 03.11.2025 öffentlich bekanntgegeben.

4.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Vorentwurfsfassungen des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 28.10.2025, wurden in der Zeit vom 04.11.2025 bis zum 05.12.2025 öffentlich ausgelegt. Während des Auslegungszeitraums wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen. Gleichzeitig wurde ihr die Option zur Äußerung und Erörterung ermöglicht. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 03.11.2025 hingewiesen. Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB sind gegenüber der Gemeinde Malching nicht vorgebracht worden.

4.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden & Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 03.11.2025 wurden den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Planunterlagen zur Bebauungsplanaufstellung, jeweils in der Fassung vom 28.10.2025, übersandt. Ihnen wurde bis zum 05.12.2025 Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zum Vorhaben abzugeben. Nachfolgende Behörden, bzw. Träger öffentlicher Belange, haben sich im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB geäußert: Landratsamt Passau (Sachgebiet 51 Untere Naturschutzbehörde, Sachgebiet 52 Umweltschutz, Sachgebiet 53 Wasserrecht, Abteilung 7 Städtebau), Kreisstraßenverwaltung, Kreisbrandinspektion, Regierung von Niederbayern, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau, Bayernwerk Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, ZAW Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald, Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau, Staatliches Bauamt Passau

Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich zusammengefasst auf

a. das Erfordernis eines Sickerversuchs zum Nachweis der Sickerfähigkeit
b. die Anbaubeschränkungen im Bereich der angrenzenden Staatsstraße

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 09.12.2025 entsprechend gewürdigt und zusammengefasst wie folgt abgewogen:

zu a.: Es wird auf einen Sickerversuch aus dem Jahr 2014 verwiesen.
zu b.: Die Anbaubeschränkungen werden beachtet.

Das Ergebnis der Abwägung durch den Gemeinderat wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Nachgang zur vorhergenannten Sitzung übermittelt und durch Darstellung auf der Homepage der Gemeinde Malching der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

4.4. Billigung der Entwürfe des Bebauungsplans

In öffentlicher Sitzung vom 09.12.2025 hat der Gemeinderat beschlossen, die Entwürfe des Bebauungsplans, entsprechend der Abwägung anpassen zu lassen und somit seine Billigung erteilt.

4.5. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Entwürfe des Bebauungsplans, inklusive Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 09.12.2025, wurden in der Zeit vom 15.01.2026 bis 17.02.2026 öffentlich im Rathaus der Verwaltungsgemeinschaft Rotthalmünster – Malching ausgelegt. Während des

Auslegungszeitraums wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern und Anregungen und Bedenken vorzubringen. Stellungnahmen im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB sind gegenüber der Gemeinde Malching nicht vorgebracht worden.

4.6. Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 14.01.2026 wurden den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Planunterlagen zur Bebauungsplanaufstellung, in der Fassung vom 09.12.2025, übersandt. Ihnen wurde bis zum 17.02.2026 Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zum Vorhaben abzugeben. Nachfolgende Behörden, bzw. Träger öffentlicher Belange haben sich im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB geäußert: Regierung von Niederbayern, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau, Bayernwerk Netz GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, ZAW Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald, Industrie- und Handelskammer für Niederbayern in Passau, Staatliches Bauamt Passau

Unter Aufrechterhaltung der Anregungen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, bestand seitens der berührten Behörden und Trägern öffentlicher Belange, grundsätzliches Einverständnis mit den Entwürfen des Bebauungsplans, inklusive Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 09.12.2025. Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf wies die Gemeinde nochmals darauf hin, bereits vor Inkraftsetzung des Bebauungsplans die Sickerfähigkeit des Bodens nachweisen zu lassen. Die Gemeinde ist dieser Empfehlung gefolgt und hat eine Geotechnische Untersuchung in Form eines Sickerversuchs durchgeführt. Die Ergebnisse wurden entsprechend in den Bauleitplan eingearbeitet.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden durch den Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung vom 23.06.2026 entsprechend gewürdigt, beachtet und zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis der Abwägung durch den Gemeinderat wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Nachgang zur vorhergenannten Sitzung übermittelt und durch Darstellung auf der Homepage der Gemeinde Malching der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

4.7. Beschluss über die Satzung des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 1 BauGB

Nachdem die eingegangenen Stellungnahmen ordnungsgemäß abgewogen wurden, hat der Gemeinderat den Bebauungsplan, inklusive Begründung und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 23.06.2026, in öffentlicher Sitzung vom 23.06.2026, als Satzung beschlossen.

4.8. Inkrafttreten des Bebauungsplans nach § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid vom 29.07.2026 durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde mit amtlicher Bekanntmachung am 16.10.2026 öffentlich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan „GE Nündorf – 1. Erweiterung“, in der Fassung vom 23.06.2026, ist somit am 16.10.2026 in Kraft getreten.

5. Ergebnis der Planung

Das Ergebnis der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Nündorf um insgesamt zwei weitere Gewerbeparzellen mit einer Gesamtfläche von ca. 0,49 ha.

Rotthalmünster, 16.10.2026
Gemeinde Malching

Simon Cernota
Leiter des Bauamts