

DECKBLATT NR. 4  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
NEUKIRCHEN SÜD

GEMEINDE NEUKIRCHEN V. WALD  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

DEN BETROFFENEN BÜRGERN UND DEN BE-  
RÜHRTEN TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE  
WURDE GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME  
NACH § 3 ABS. 2+3 BAUGB GEGEBEN VOM  
18.02.2004 BIS 18.03.2004

SIEHE BEIBLATT

BESCHLOSSEN ALS SATZUNG GEM. § 10  
BAUGB UND ART. 91 ABS. 3 BAYBO IN DER  
Gemeinderats- -SITZUNG VOM 15.04.2004

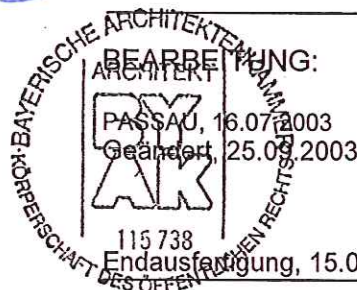
BEKANNTMACHUNGSVERMERK:  
DIE ÄNDERUNG WURDE ORTSÜBLICH DURCH  
Beschlag an der Amtstafel AM 10.05.2004  
BEKANNT GEMACHT.



NEUKIRCHEN V. WALD,

10. Mai 2004

DER BÜRGERMEISTER



DIOZESANBAUAMT PASSAU  
DOMPLATZ 3, 94032 PASSAU

AUF DIE VORSCHRIFTEN DES § 44 ABS. 3 UND 4 BAUGB ÜBER DIE FRISTGEMÄSSE GELTENDMACHUNG ETWAIGER  
ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHE FÜR EINGRIFFE IN EINE BISHER ZULÄSSIGE NUTZUNG DURCH DIESES DECKBLATT  
UND ÜBER DAS ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN WIRD HINGEWIESEN. EINE VERLETZUNG VON  
VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN DES BAUGB BEIM ZUSTANDEKOMMEN DES DECKBLATTES MIT AUS  
NAHME DER VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GENEHMIGUNG UND DIE BEKANNTMACHUNG IST UNBEACHTLICH; WENN  
DIE VERLETZUNG DER VERFAHRENS- ODER FORMVORSCHRIFTEN NICHT INNENHALB EINES JAHRES SEIT DEM IN-  
KRAFTTRETEN DES DECKBLATTES GEGENÜBER DER GEMEINDE GELTEND GEMACHT WORDEN IST (§ 214 + § 215  
BAUGB)

**ZUM BEBAUUNGSPLAN****NEUKIRCHEN SÜD**

---

**B E G R Ü N D U N G**

---

**1. Anlass**

Der Bebauungsplan „Neukirchen Süd“ ist bereits fertig erstellt und rechtskräftig.

Die Kath. Pfarrkirchenstiftung plant auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der FlurNr: 21/58 die Errichtung eines Pfarrzentrums.

Der Gemeinderat von Neukirchen vorm Wald hat in seiner Sitzung vom 05.06.2003 die Erweiterung des Geltungsbereiches - Bebauungsplan „Neukirchen Süd“ mittels Deckblatt Nr. 4 beschlossen.

**2. Änderungen**

a) Der Geltungsbereich für oben genannten Bebauungsplan wird um 7 Parzellen erweitert

b) Es ergeben sich folgende Kenndaten:

- Asphaltierte Verkehrsfläche	= ca. 960 m <sup>2</sup>
- Private Verkehrsfläche	= ca. 180 m <sup>2</sup>
- Fußwegfläche	= ca. 235 m <sup>2</sup>
- Grünflächen in den Wohnhöfen (inkl. Gemeinschaftsgebäude)	= ca. 95 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Grünfläche	= ca. 133 m <sup>2</sup>
- Private Grünflächen	= ca. 1 217 m <sup>2</sup>
- Netto-Baulandfläche	= ca. 5 000 m <sup>2</sup>

---

Gesamtfläche innerhalb des räumlichen  
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes = ca. 7 820 m<sup>2</sup>

---

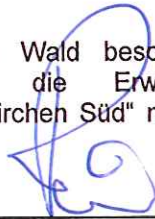
c) Ansonsten gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neukirchen Süd“.

d) Die textlichen Festsetzungen gelten auch für das geplante Pfarrzentrum auf Parzelle Nr.: 1.

**3. Beschluss**

Der Gemeinderat von Neukirchen vorm Wald beschließt mit der Gemeinderatsitzung vom 15.04.2004 die Erweiterung des Geltungsbereiches – Bebauungsplan „Neukirchen Süd“ mittels Deckblatt Nr. 4 als Satzung.

Neukirchen v. Wald, 15.04.2004

  
Gemeinde Neukirchen vorm Wald  
Bürgermeister



## Anlage 1 zur Begründung

Vorhaben: Erweiterung – Geltungsbereich  
zum Bebauungsplan Neukirchen Süd  
Deckblatt Nr.: 4

Gemeinde Neukirchen vorm Wald  
Kirchenweg 2  
94154 Neukirchen vorm Wald

### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

#### 1.0 Anlass für die Erweiterung des Geltungsbereichs

Aus städtebaulicher Sicht bietet es sich an diese vorhandene Grundstücksfläche mit einer Wohnbebauung zu schließen. Hierbei werden die textlichen Festsetzungen vom bestehenden Bebauungsplan übernommen.

#### 2.0 Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das Gebiet ist einheitlich intensiv genutztes Grünland und somit in Kategorie I einzustufen.

Gewässer sind oberflächlich nicht zu erkennen.

#### 2.2 Auswirkungen des Eingriffs auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Aufgrund der intensiven Nutzung der Fläche als Grünland für die Landwirtschaft tritt mit der Realisierung der Bebauung keine Verschlechterung für den Naturhaushalt ein.

Durch die zu schaffenden Ausgleichsflächen werden neue Lebensräume für Vögel und Kleinlebewesen (Insekten etc.) geschaffen, die bei einer intensiven Grünlandbewirtschaftung keine Überlebenschance haben.

#### 2.3 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen: (gerundet auf volle m<sup>2</sup>)

<b>Gesamter Geltungsbereich</b>	<b>7 820 m<sup>2</sup> (100%)</b>	
Bauparzellen 1-7	5 000 m <sup>2</sup> (63,9%)	B I x 0,20 = 1000 m <sup>2</sup>
Straßenfläche	960 m <sup>2</sup> (12,30%)	A I x 0,30 = 288 m <sup>2</sup>
Fußweg	235 m <sup>2</sup> (3%)	A I x 0,30 = 71 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	180 m <sup>2</sup> (2,30%)	B I x 0,20 = 36 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche</b>	<b>1 445 m<sup>2</sup> (18,50%)</b>	<b>1 395 m<sup>2</sup></b>
Mögliche Ausgleichsfläche	1 445 m <sup>2</sup>	> 1 395 m <sup>2</sup> erf. Ausgleichsfläche

## 2.4 Ausgleichsmaßnahme auf den geeigneten Flächen

Ausgangssituation: Grünland

Angestrebte Maßnahme: Junge Obstwiesen, Baumgruppen  
Hecken und Büsche entlang der Grünfläche

## 3.0 Abwägungsvorschlag an die Gemeinde

Aufgrund der zu schaffenden Ausgleichsfläche tritt eine Verbesserung des bisher genutzten Grünlandes hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange ein.

**Die Schaffung von Ausgleichsflächen nach der Eingriffregelung ist lt. Berechnung erforderlich und ist in die Bauleitplanung aufzunehmen.**

Für die Richtigkeit der Berechnung:

  
Diözesanbauamt Passau  
Domplatz 3, 94032 Passau



Passau, 15.04.2004



