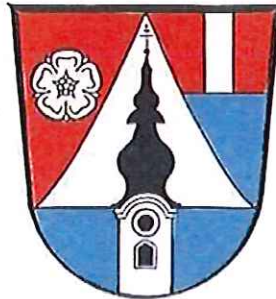


Gemeinde Neukirchen vorm Wald



Bebauungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 02

Bebauungsplan WA „Burgenblick“ mit integriertem Grünordnungsplan

Inhalt	Seite
A. Satzung	2-3
B. Deckblatt	4
C. Begründung	5-6
D. Verfahrensvermerke	7-8
E. Anlagen	9-11

Planung:

 **Andreas Köck**
ARCHITEKT & STADTPLANER

Stadtplatz 9
94481 Grafenau
Tel. 0 85 52 / 9 74 01 34
Fax 0 85 53 / 9 74 01 35
info@ak-architektur.eu

 **LANDFORMEN**

Helga Sammer
Landschaftsarchitektin & Stadtplanerin
Waldweg 3
94566 Riedlhütte
Tel. 0 85 53 / 68 73
Fax. 0 85 53 / 92 05 49
helga.sammer@t-online.de

A. Satzung

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Nov 2017 (BGBl. I S.3634) erlässt die Gemeinde Neukirchen vorm Wald folgende Satzung:

2. Änderung des Bebauungsplanes WA „Burgenblick“

§ 1

Geltungsbereich

Ein Teilbereich des Grundstücks Flurnummer 5/13 der Gemarkung Neukirchen vorm Wald bildet den geänderten Bereich des Bebauungsplanes. Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Deckblatt Nr. 2 vom 14.11.2017, zuletzt geändert am 26.03.2018.
Das Deckblatt Nr. 02 mit seinen planerischen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.
- (2) Die textlichen und planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 15.07.2010 bleiben unberührt, sofern sich nachfolgend keine Änderungen ergeben.

§ 3

Geänderte textliche Festsetzungen

- (1) Geänderte textliche Festsetzungen für Parzelle 41

0.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 1 – 21a BauNVO):

GRZ:	max. zulässige Grundflächenzahl	0,40
Wandhöhe:	bei EG + OG	Max. zulässige Wandhöhe: Hangoberseite 7,40 m, Hangunterseite 9,30 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

0.2. Gestaltung der baulichen Nutzung

0.2.1 Wohngebäude und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Zwerchgiebel: Zulässig an Seiten mit EG + OG in den mittleren 2/4 der Hauslänge.
Breite max. 7,00m; Vorsprung der Hausmauer max. 3,00 m.

0.4. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Stellplätze sind an den festgesetzten Standorten zulässig.

0.5. Zahl der Wohneinheiten

Pro selbständigem Wohngebäude, sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
Auf dem zugehörigen Grundstück müssen ausreichend Stellplätze errichtet werden.
Schlafräume und Kinderzimmer sind auf der im Osten befindlichen Lärmquelle (Stellplätze des

Dorfwirtshauses auf Flurnummer 4) abgewandten Seite zu errichten.

(2) Festsetzungen Grünordnung

0.6.5. Zuordnung der Ausgleichsfläche und der Ausgleichsmaßnahmen

Der privaten Bauparzelle und der Erschließungsstraße wird gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB aufgrund des Ausgleichsbedarfs eine aufwertbare Fläche nördlich angrenzend an die geplante Bauparzelle zugeordnet. Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 5/13 der Gemarkung Neukirchen v.Wald kann durch Heckenpflanzung mit vier Bäumen der notwendige Ausgleich erfolgen. Die Vorgaben zum Ausgleich gemäß Ziffer 0.6.6. sind verbindlich einzuhalten bzw. durchzuführen.

0.6.6. Entwicklungsziel und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel:

Schaffung einer freiwachsenden Heckenstruktur als Beitrag zum Biotopverbund und als Lebensraum.

Maßnahmen:

Pflanzung einer dreireihigen, freiwachsenden Gehölzhecke mit standortgerechten hohen und mittelhohen Sträuchern im Pflanzabstand von 1,5 bis 2,0 m Pflanzung von vier Bäumen I. oder II: Ordnung der Pflanzenliste im Abstand von ca. 10m zueinander in die Heckenstruktur. Für die Bepflanzung erfolgt eine entsprechende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege in einem Zeitraum von mindestens drei Jahren um das Anwachsen zu gewährleisten. Die Bepflanzung ist in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung vor Wildverbiss zu schützen.

0.6.7. Zeitliche Vorgaben

- (2) Die vorgenannten grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sind vom Eingriffsverursacher möglichst zeitgleich mit dem Eingriff vorzunehmen. Sie sind jedoch spätestens bei Aufnahme der Nutzung des Gebäudes in der folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen und anschließend weiterzuentwickeln und dauerhaft zu sichern.

0.6.8. Freiflächengestaltungsplan

Die Baumaßnahmen, die grünordnerischen Maßnahmen und die Ausgleichsmaßnahmen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan aufzuzeigen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen vorm Wald, den **05. JULI 2018**


.....
1. Bürgermeister



B. DECKBLATT (Deckblatt Nr. 02, M 1/1000)



Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA "Burgenblick" vom 11.12.2014.

Folgende Punkte werden ergänzt:

Festsetzungen:

1.3. räumlicher Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung

1.4. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

6.20. St Stellplätze

C. BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung, Zielsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat am 16.03.2017 beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Neukirchen WA „Burgenblick“ durch Deckblatt Nr. 02 zu erweitern. In der Gemeinde Neukirchen vorm Wald besteht derzeit dringender Bedarf an Baugrundstücken insbesondere für Wohn- und Geschäftshäuser.

Auf der Erweiterungsfläche soll ein Ärztehaus mit Wohnungen und Parkplätzen errichtet werden. Das Grundstück stellt einen Lückenschluss zwischen neuem Baugebiet und der Ortsmitte her und fügt sich städtebaulich sehr gut in die vorhandene Bebauung ein.

Die Inhalte des Bebauungsplanes stehen der beabsichtigten und städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Neukirchen vorm Wald bis dato keinen Flächennutzungsplan aufgestellt hat, sodass der Bebauungsplan „WA Burgenblick“ nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dessen Darstellungen entwickelt werden kann.

Der Planungsauftrag zur Erstellung eines Landschafts- und Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet wurde bereits vom Gemeinderat in der Sitzung vom 26.01.2017 an das Planungsbüro Garnhartner, Schober und Spörl aus Passau vergeben. Die erforderlichen Unterlagen werden derzeit erstellt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 02 umfasst Teilflächen der Flurnummer 5/13, der Gemarkung Neukirchen vorm Wald und ist wie folgt umgrenzt:

Im Westen:	Parzelle 40 des WA „Burgenblick“
Im Süden:	Ortsstraße „Zum Burgenblick“
Im Osten:	Restfläche des Flurstücks Nr. 5/13, Anschluss zur Dorfmitte
Im Norden:	Neue Grenze zu Flurstück Nr. 5/13

Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde (M 1/1000); der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 1.315,86 m².

3. Verfahren und Rechtsgrundlage

Die Planänderung wird nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Der bestehende Bebauungsplan wird um eine Parzelle Richtung Osten ergänzt, was einen Lückenschluss zwischen Baugebiet und der Dorfmitte darstellt. Die Grundfläche für die neue Parzelle wurde nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt und beträgt weniger als 20.000 Quadratmeter, dadurch kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

4. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Ortsstraße „Zum Burgenblick“.

Eine qualitativ und quantitativ ausreichende Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch die Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayer. Wald sichergestellt werden. Ein Trinkwasserreservoir befindet sich an der Südwest-Ecke des bestehenden Bebauungsplanes „WA Burgenblick“.

Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW-Arbeitsblättern W 408 sowie W 331 vorgesehen.

Das häusliche Schmutzwasser kann über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage Neukirchen zugeführt werden. Das Kanalnetz und die Kläranlage sind für die Aufnahme der anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert.

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen, über den neu errichteten Regenwasserkanal in das nördlich gelegene, neue Regenrückhaltebecken abzuleiten. Beim Neubau wurde die Erweiterung des Baugebietes bereits berücksichtigt und somit von einer ausreichenden Rückhaltekapazität des Beckens ausgegangen.

Vom Becken aus erfolgt die Ableitung über ein angemessen dimensioniertes Rohr zum Vorfluter.

Die Stromversorgung wird durch die E.ON Bayern AG sichergestellt.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird derzeit vom Planungsbüro Garnhartner + Schober + Spörl aus Passau erstellt. Die betreffende Fläche wird dabei berücksichtigt und als Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.1. Rechtsgrundlagen

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und damit auch für Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

1.2. Verfahren

Maßnahmen innerhalb der Bauparzelle stellen Vermeidungsmaßnahmen dar, die zur Absenkung des Ausgleichsfaktors dienen.

Der Ausgleich für die überbauten Flächen kann demzufolge nicht hier erfolgen, sondern muss mit der Bereitstellung und Gestaltung außerhalb liegender Ausgleichsflächen gedeckt werden (vgl. textliche Festsetzungen Grünordnung – Ziffern 0.6.5. bis 0.6.7).

Eine weitere Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 5/13 auf dem sich auch die geplante Bauparzelle befindet wird künftig als Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne der §13, §15 und § 18 BNatSchG gesichert und findet gemäß Art. 9 BayNatSchG Eingang in das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. Die Ausgleichsfläche liegt im nördlichen Anschluss an die geplante Bauparzelle.

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wird die Eingriffsregelung analog zum Vorgehen im Deckblatt 1 des Bebauungsplanes WA „Burgenblick“ angewandt, da von derselben Ausgangssituation und denselben Auswirkungen des Eingriffs ausgegangen werden kann. Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen auf der Bauparzelle bleiben ebenfalls unverändert.

Auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von **0,40** ergibt sich demnach ein **Ausgleichsbedarf** für die Fläche des Bebauungsplan- Deckblattes von ca. $1.316\text{m}^2 \times 0.2 = 264\text{m}^2$.

Auf der nördlich der Bauparzelle gelegenen Ausgleichsfläche ist eine dreireihige Gehölzhecke mit freiwachsenden standortgerechten hohen und mittelhohen Gehölzen im Pflanzabstand von 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen. In die Hecke sind vier Bäume I. oder II: Ordnung der Pflanzenliste im Abstand von ca. 10m zueinander zu pflanzen.

Mit der Durchführung der Maßnahmen wird ein **Anerkennungsfaktor von 1,0** erreicht. Die zugeordnete **Ausgleichsfläche** hat demnach eine Größe von **264m²**.

Um die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf der in Privateigentum befindlichen Ausgleichsfläche sicherzustellen, gegenläufige Maßnahmen auszuschließen und die Flächen langfristig zu sichern sollte analog zum Deckblatt 01 des Bebauungsplanes bis zum Satzungsbeschluss der Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Passau als Untere Naturschutzbehörde im Grundbuch erfolgen.

D. VERFAHRENSVERMERKE**1. Aufstellungsbeschluss**

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes WA "Burgenblick" durch Deckblatt Nr. 02 wurde vom Gemeinderat am 16.03.2017 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Änderungsbeschluss wurde am 14.11.2017 ortüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entfällt nach § 13a Abs. 2 BauGB.

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Bebauungsplan WA „Burgenblick“ - Deckblatt Nr. 02 in der Fassung vom 14.11.2017 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.11.2017 bis 28.12.2017 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.11.2017 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

Der Gemeinderat hat am 18.01.2018 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

4. Erneute Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Bebauungsplan WA „Burgenblick“ - Deckblatt Nr. 02 in der Fassung vom 24.03.2018 wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.05.2018 bis 28.05.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 26.04.2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf und der Begründung gebeten.

Der Gemeinderat hat am 21.06.2018 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken behandelt.

5. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat am 21.06.2018 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt.

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2018 den Bebauungsplan WA „Burgenblick“ durch Deckblatt Nr. 02 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2018 als Satzung beschlossen.

05. JULI 2018

Neukirchen vorm Wald, den


.....
1. Bürgermeister

**6. Ausgefertigt**

05. JULI 2018
Neukirchen vorm Wald, den


.....
1. Bürgermeister



7. In-Kraft-Setzung / Bekanntmachung

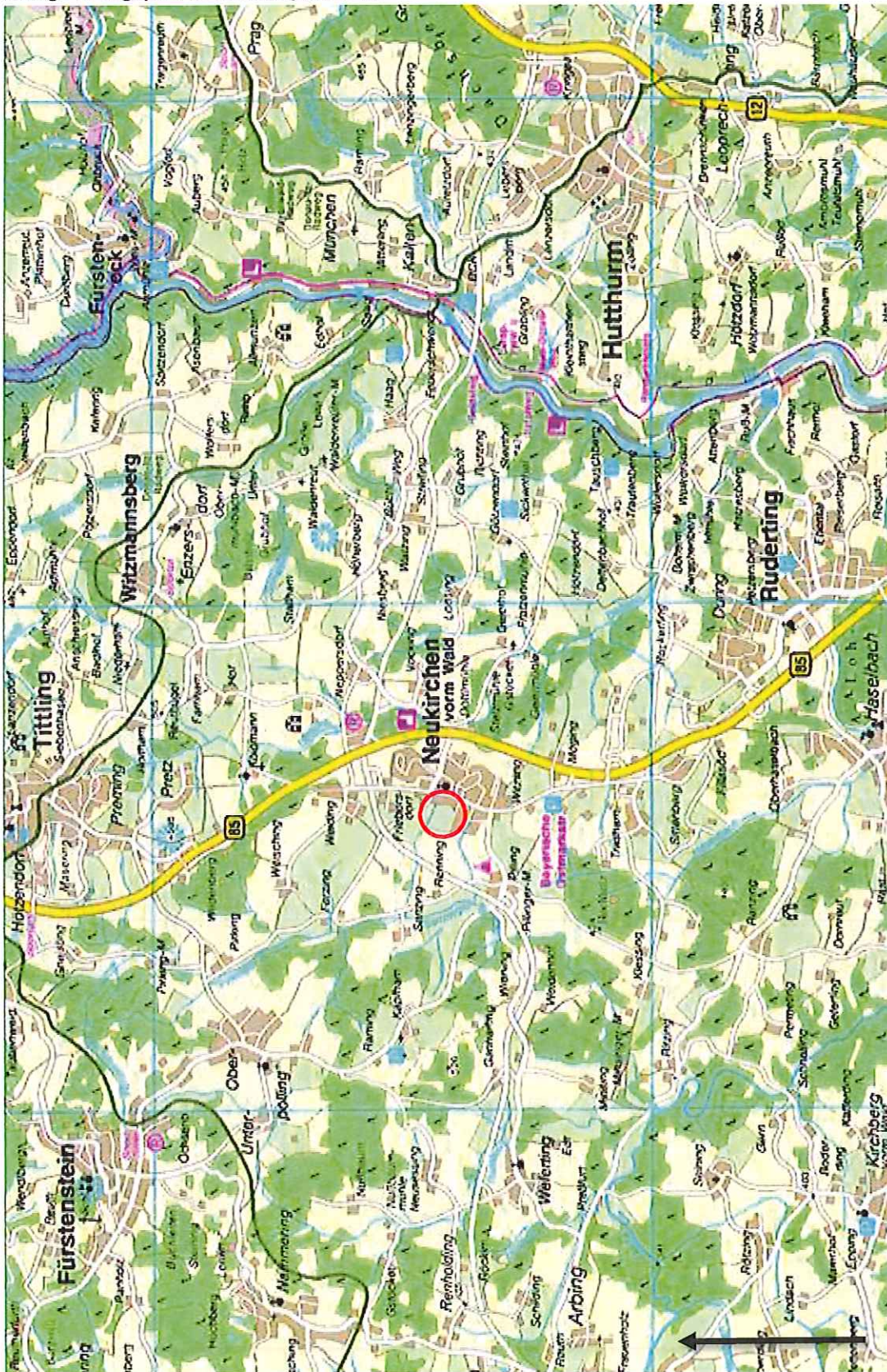
Der Satzungsbeschluss wurde am **05. JULI 2018** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan tritt mit dieser Bekanntmachung in Kraft.


.....
1. Bürgermeister

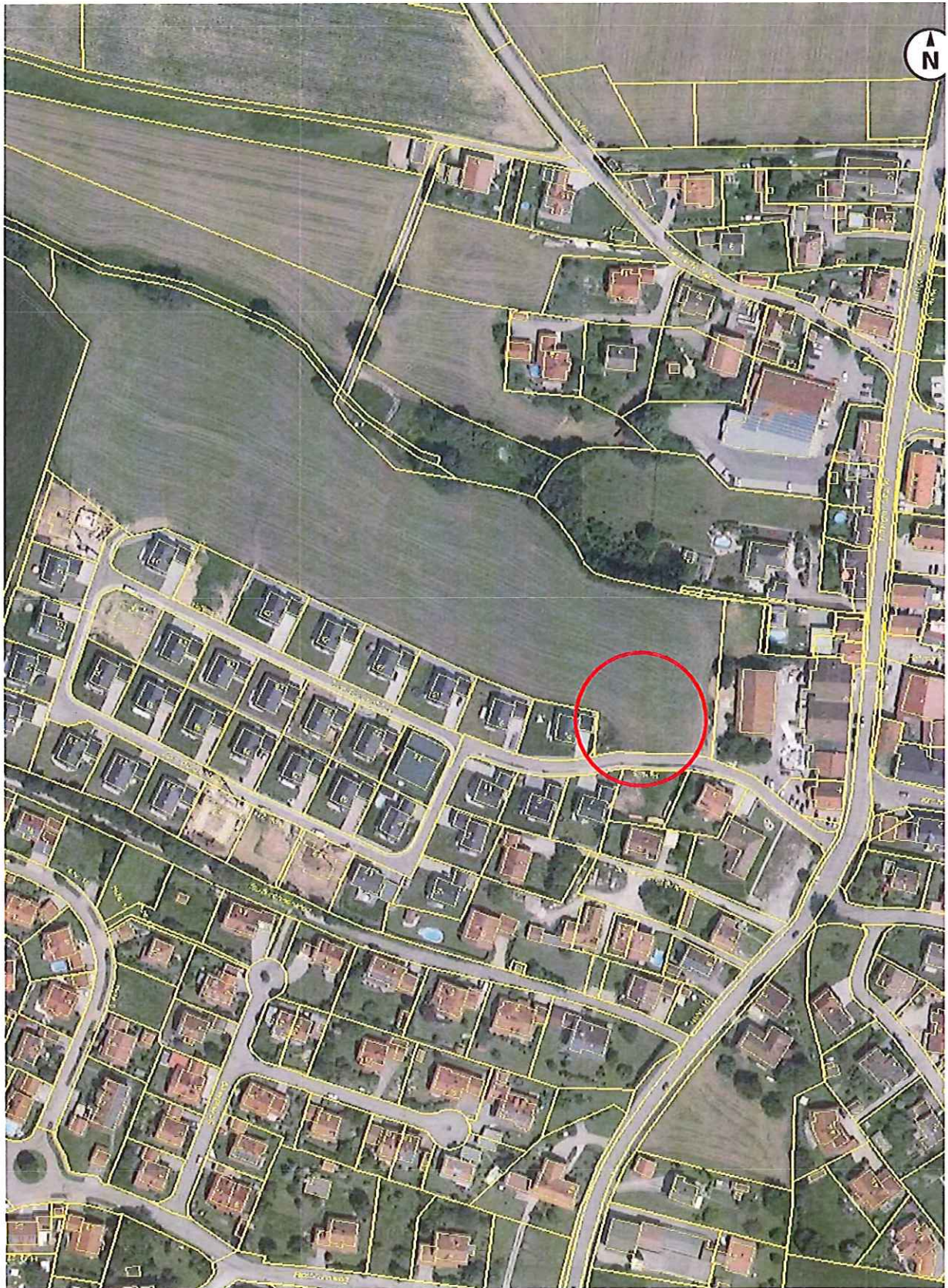


E. ANLAGEN:

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan o. M.



Anlage 2: Lageplan mit Luftbild M 1: 2.500



Anlage 3: Lageplan mit Luftbild M 1: 1.250

