

Gemeinde Neukirchen vorm Wald



Bebauungsplan

„WA Burgenblick II Deckblatt Nr. 01“

in der Fassung vom 31.03.2023



<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2
B. Begründung	5
C. Verfahrensvermerke	7
D. Anlagen	10

Entwurfsverfasser:

Gemeinde Neukirchen vorm Wald

Kirchenweg 2
94154 Neukirchen vorm Wald
Tel.: 08504 9152-0
E-Mail: info@neukirchen-vorm-wald.de

 **LANDFORMEN**

**Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Helga Sammer**

Waldweg 3, 94566 Riedlhütte
Tel.: 08553-6873, mobil 0172 8614566
E-Mail: helga.sammer@landformen.de

A. Satzung

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), erlässt die Gemeinde Neukirchen vorm Wald die Satzung:

Bebauungsplan „WA Burgenblick II Deckblatt Nr. 01“

Die Änderungen des Deckblattes Nr. 01 betreffen die Parzellen 9 und 17 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „WA Burgenblick II“.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan der Anlage 4 (planerische Festsetzungen). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Textliche Festsetzungen

0. Die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzen die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes WA Burgenblick II, wobei die Nummerierung der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch im Deckblatt Nr. 01 beibehalten wird.

o1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 - 21a BauNVO)

GRZ:	WA ₁ Parzelle 1 - 8	max. zulässige Grundflächenzahl	0,35
	WA ₂ Parzelle 9	max. zulässige Grundflächenzahl	0,45
	WA ₂ Parzelle 10 - 16	max. zulässige Grundflächenzahl	0,35
	WA ₃ Parzelle 17	max. zulässige Grundflächenzahl	0,35
	WA ₃ Parzelle 18 - 19	max. zulässige Grundflächenzahl	0,45
GFZ:	WA ₁ Parzelle 1 - 8	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,70
	WA ₂ Parzelle 9	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,90
	WA ₂ Parzelle 10 - 16	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,70
	WA ₃ Parzelle 17	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,70
	WA ₃ Parzelle 18 - 19	max. zulässige Geschossflächenzahl	0,90

Zahl der folgenden Wohnungen (WE) und Gebäude sind zulässig:

Wohneinheiten:	WA ₁ Parzelle 1-8	Einzelhaus max. 2 WE oder Doppelhaus mit max. je 1 WE
	WA ₂ Parzelle 9	Einzelhaus max. 6 WE
	WA ₂ Parzelle 10 - 16	Einzelhaus max. 2 WE oder Doppelhaus mit max. je 1 WE
	WA ₃ Parzelle 17	Einzelhaus max. 2 WE oder Doppelhaus mit max. je 1 WE
	WA ₃ Parzelle 18 - 19	Einzelhaus max. 6 WE

o2. Gestaltung der baulichen Anlage

Höhenlage: Gültige für WA₁ und WA₂ (Parzelle 1-9)

Höhenlage des Erdgeschosses max. + 0,50 m bezogen auf die Höhenlage des Bürgersteiges zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Gültige für WA₂ und WA₃ (Parzelle 10 -19)

Höhenlage des Erdgeschosses +/- 0,25 m bezogen auf die Höhenlage des Bürgersteiges zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen.

B. Begründung

1. Planungsanlass / Zweck und Ziel der Planung

Auf der Parzelle 9 des seit 11.10.2021 rechtskräftigen Bebauungsplanes „WA Burgenblick II“ beabsichtigt ein Investor, eine Wohnanlage mit sechs Wohnungen zu errichten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan liegt die Parzelle 9 im Geltungsbereich **WA₂**. Hier ist die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Die Parzelle 17 im **WA₃** wurde nur mit einem Einfamilienhaus bebaut, obwohl hier bis zu sechs Wohnungen pro Parzelle erlaubt sind.

Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Burgenblick II Deckblatt Nr. 01“ am 22.09.2022 beschlossen, um anstelle auf der Parzelle 17 nun auf Parzelle 9 ein Wohngebäude mit sechs Wohneinheiten errichten zu können. Die textlichen und planerischen Festsetzungen sollen entsprechend angepasst werden.

Gemäß Regionalplan hat die Gemeinde der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung zu tragen, was durch die Ausweisung von Wohnbaugebieten mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren erfolgt ist.

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde ist zwischen 2009 und 2018 um ca. 5,5% gestiegen. Künftig rechnet man mit einem etwas geringerem Wachstum. Die Bevölkerungszunahme geht jedoch voraussichtlich mit einer starken Alterung einher. Auf Grund der zu erwartenden Altersstruktur ist der Wohnungsmarkt den geänderten Wohnbedürfnissen entsprechend anzupassen. Es gibt mehr Einpersonenhaushalte und eine größere Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Im Gegenzug dazu wird das ländliche, nach wie vor stark nachgefragte Einfamilienhaus den Anforderungen einer zukunftsgerichteten Bodenpolitik unter Berücksichtigung des demografischen Wandels immer weniger gerecht.

Die vorliegende Planung sichert das Angebot an kleineren Wohneinheiten in der Gemeinde. Dem demografischen Wandel wird hiermit Rechnung getragen.

2. Lage im Raum

Die beiden zu ändernden Parzellen 9 (Flurnummer 5/80) und 17 (Flurnummer 5/89) des rechtskräftigen Bebauungsplanes „WA Burgenblick II“ liegen an der Ritter-Tuschl-Straße am Westrand von Neukirchen vorm Wald. Parzelle 9 hat die Hausnummer 22 erhalten, Parzelle 17 liegt auf Hausnummer 6. Die beiden Parzellen und alle angrenzenden Grundstücke sind Flächen der Gemarkung Neukirchen vorm Wald.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukirchen vorm Wald befindet sich noch in Aufstellung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Planes ist durchgeführt worden. Das vorliegende Deckblatt Nr. 01 wird daher nach § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der

Flächennutzungsplan-Vorentwurf stellt im Bereich der Bauparzellen 9 und 17 noch ein geplantes Allgemeines Wohngebiet dar.

Das Bebauungsplan-Deckblatt Nr. 01 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert. Schutzgüter werden nicht beeinträchtigt. Das Orts- und Landschaftsbild wird bei Durchführung der geplanten Ortsrandeingrünung nicht in Mitleidenschaft gezogen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich findet grundsätzlich gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB keine Anwendung.

Im vorliegenden Fall ist jedoch noch nicht eindeutig erkennbar, dass die GRZ von 0,35 auf Parzelle 17 auch eingehalten wird, da das Bauvorhaben noch nicht abgeschlossen ist. Aus diesem Grund wird, gemäß der Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde ein weiterer Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt.

4. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Den naturschutzrechtlichen Ausgleich hat der Investor des Bauvorhabens auf Parzelle 9 (Größe ca. 926m²) zu leisten, da hier die GRZ von 0,35 auf 0,45 erhöht wird.

Im Bebauungsplan „WA Burgenblick II“ wäre für Parzelle 9 ein Ausgleich von ca. 926m² x 0,35 = ca. 324m² zu leisten gewesen.

Durch die GRZ-Erhöhung errechnet sich der Gesamtausgleich nach Quadratmeter wie folgt: ca. 926m² x 0,45 = ca. 417m².

Die Differenz von 417m² abzüglich 324m² = **93m²** ist zusätzlich an Ausgleich zu leisten.

Sollte der Ausgleich gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vom Dezember 2021 in Wertpunkten erfolgen ist folgender Ausgleich zu leisten:
926m² x (GRZ 0,45 – GRZ 0,35) x 3 Wertpunkte für geringe Wertigkeit des Schutzgutes
Arten und Lebensräume = **278 Wertpunkte**.

Durch die geringfügige Größe des zu leistenden Ausgleiches wird in diesem Fall auf einen Flächenausgleich verzichtet. Stattdessen wird der Ausgleich durch Ausgleichszahlung an einen Eigentümer bzw. Betreiber eines bereits bestehenden und anerkannten Ökokontos geleistet.

Die Abbuchung von diesem Ökokonto ist vor Satzungsbeschluss nachzuweisen und vor Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

C. **Verfahrensvermerke**

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat Neukirchen vorm Wald hat in der Sitzung vom **22.09.2022** die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Burgenblick II Deckblatt Nr. 01“ gemäß § 10 Abs. 1 beschlossen.

2. **Fachstellenanhörung**

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom **13.12.2022 bis 17.01.2023 (1. Anhörung)**
04.04.2023 bis 12.05.2023 (2. Anhörung)
zur Abgabe ihrer Stellungnahmen eine angemessene Frist von einem Monat gesetzt.

3. **Bürgerbeteiligung**

Den betroffenen Bürgern des Ortsteiles wurde mit Schreiben vom **13.12.2022 bis 17.01.2023 (1. Anhörung)**
04.04.2023 bis 12.05.2023 (2. Anhörung)
Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

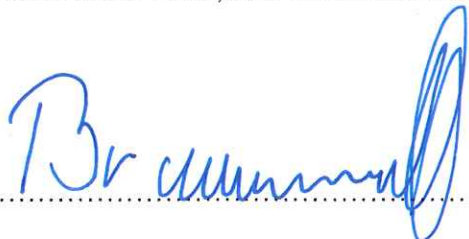
4. **Abwägung**

Die Abwägung der Stellungnahmen wurde in der Sitzung am **23.02.2023 (1. Anhörung)**
25.05.2023 (2. Anhörung)
durchgeführt (§ 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB).

5. **Satzungsbeschluss**

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.05.2023 den Bebauungsplan „WA Burgenblick II Deckblatt Nr. 01“ als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den **04. JULI 2023**


.....

Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister



6. Mitteilung der Beschlüsse bzw. über das Ergebnis des Anhörungsverfahrens

Das Ergebnis des Anhörungsverfahrens wurde den betroffenen Bürgern bzw. den Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.06.2023 mitgeteilt.

7. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt 01 mit Schreiben vom 08. AUG. 2023 AZ 610.01/3P gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.


Passau, den 08. AUG. 2023


.....
EMMER
Reg. Rat



8. Ausgefertigt

Neukirchen vorm Wald, den 25. AUG. 2023


.....

Erwin Braumandl, 1. Bürgermeister



9. Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **25. AUG. 2023** 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 ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Neukirchen vorm Wald, den **25. AUG. 2023**



Erwin Braumand



Erwin Braumand, 1. Bürgermeister

D. Anlagen

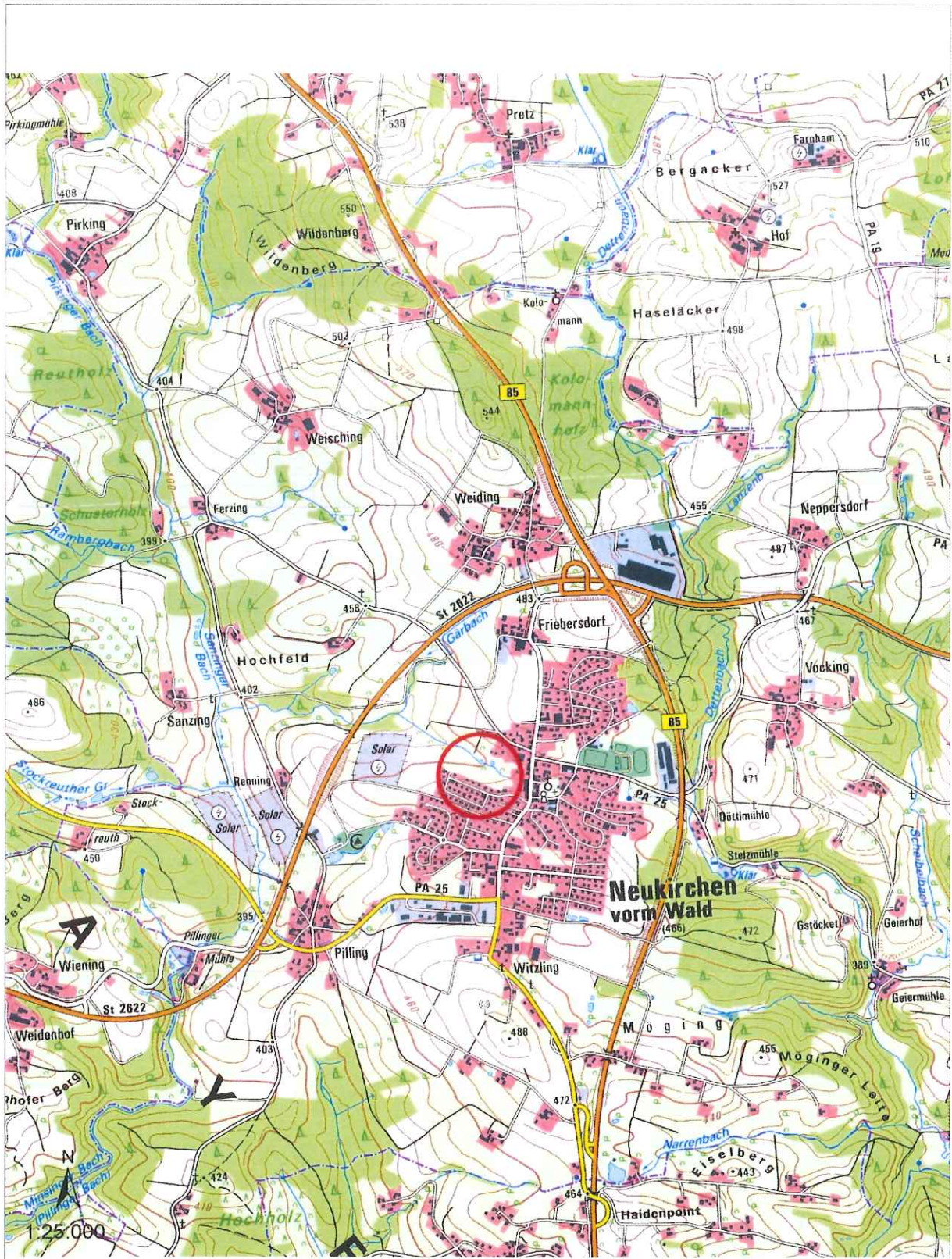
Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1: 25.000

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Burgenblick II“ in der Fassung vom 22.07.2021 und im Vergleich dazu Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „WA Burgenblick II Deckblatt Nr. 01“ (ohne Maßstab)

Anlage 3: Luftbild M 1: 2.000

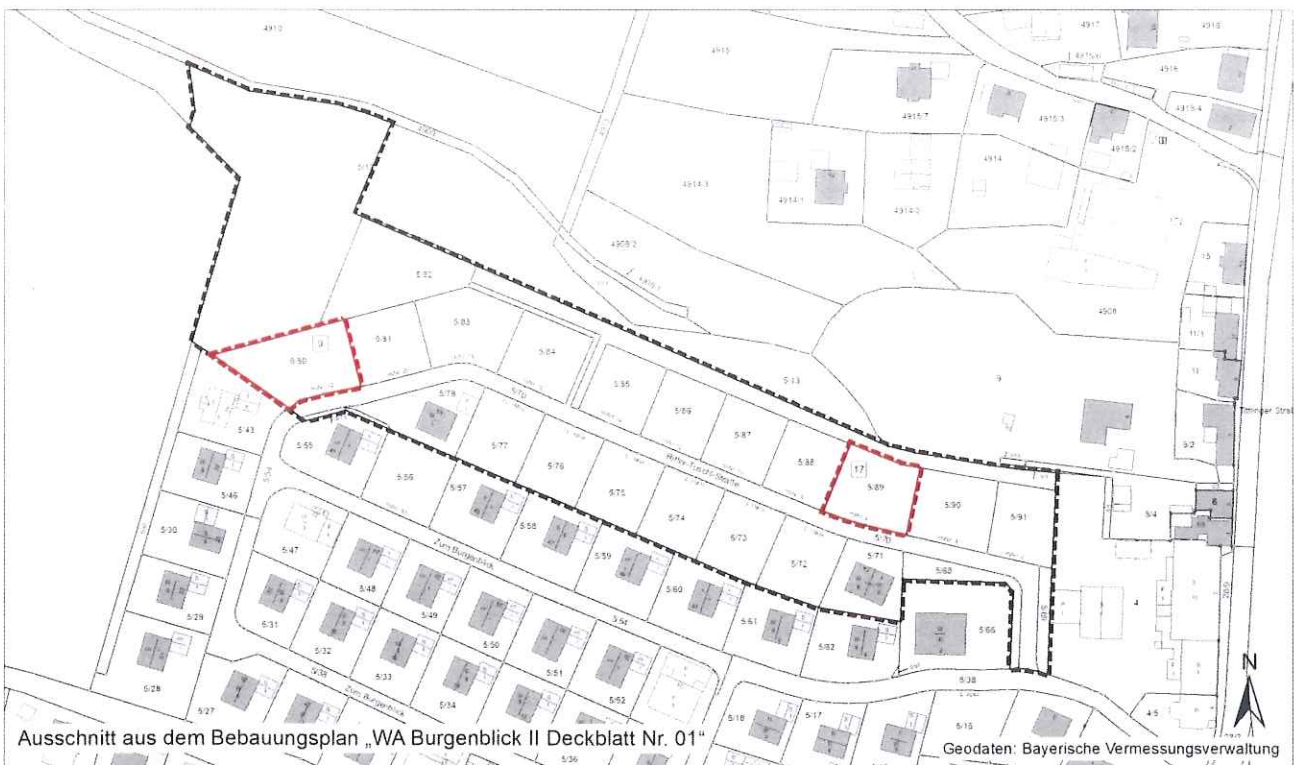
Anlage 4: Lageplan M 1: 1.000, von der Gemeinde erhalten am 28.09.2022 mit planerischen Festsetzungen

Anlage 1: Lageplan Übersichtsplan M 1: 25.000

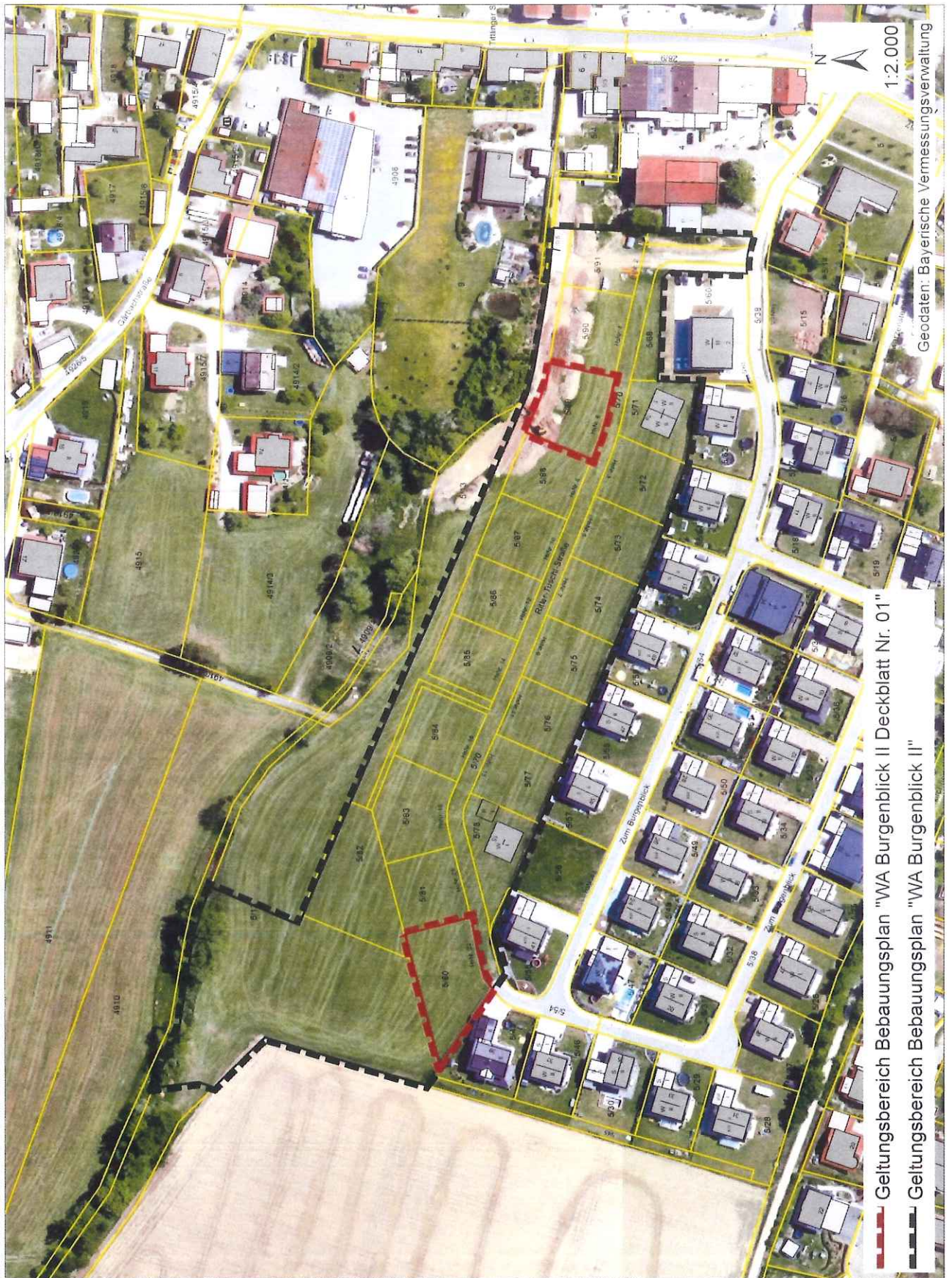


Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Anlage 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „WA Burgenblick II“ in der Fassung vom 22.07.2021 und im Vergleich dazu Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „WA Burgenblick II Deckblatt Nr. 01“ (ohne Maßstab)



Anlage 3: Luftbild M 1: 2.000



Anlage 4: Lageplan M 1: 1.000 von der Gemeinde erhalten am 28.09.2022 mit planerischen Festsetzungen

