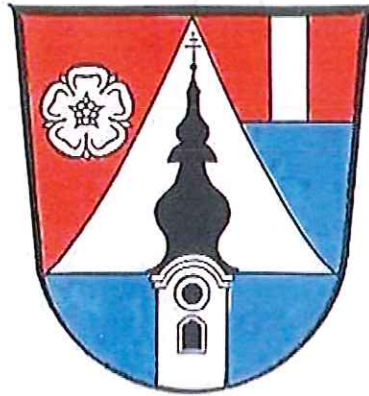


# GEMEINDE NEUKIRCHEN VORM WALD



## BEBAUUNGSPLAN „WA BURGEBLICK“ 3. ÄNDERUNG

---

vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Begründung  
-  
Festsetzungen  
-  
Bebauungsplan  
-  
Verfahrensvermerke  
  
Anhang



## BEGRÜNDUNG

### 1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat am 19.04.2018 beschlossen den Bebauungsplan „WA Burgenblick“ durch Deckblatt Nr. 03 zu ändern.

Auf Grund der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „WA Burgenblick“ Deckblatt 01, ergeben sich bezüglich der aktuellen Geländeauffüllung Probleme. Insbesondere ist das geplante Bauvorhaben auf der Flur-Nr. 5/56, Gemarkung Neukirchen vorm Wald, davon betroffen. Nach Fachgesprächen mit dem Bauwerber und dem Landratsamt Passau, soll das veränderte Gelände künftig als „neues Urgelände“ bezeichnet werden. Dies betrifft die Parzellen 32 bis 40 am nördlichen Geltungsbereich.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 03 umfasst Teilflächen der Flurnummer 5/55, 5/56, 5/57, 5/58, 5/59, 5/60, 5/61 und 5/62 der Gemarkung Neukirchen vorm Wald und ist wie folgt umgrenzt:

Im Westen: landwirtschaftliche Flächen  
Im Süden: Ortsstraße „Zum Burgenblick“  
Im Osten: Parzelle 41 des WA „Burgenblick“  
Im Norden: Flurstück Nr. 5/13, landwirtschaftlich genutzt

Die genaue parzellenscharfe Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde (M 1/1000); der Änderungsbereich umfasst eine Größe von 6.787 m<sup>2</sup>.

### 3. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der ursprünglichen Planung werden nicht berührt, da die Festsetzungen und der Umfang beibehalten werden. Auch die in § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BauGB angeführten weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Änderung nicht vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000) der europäischen Vogelschutzgebiete vor, da derartige Gebiete weder im näheren noch im weiteren Umfeld liegen.

### 4. Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Neukirchen vorm Wald hat bis dato keinen Flächennutzungsplan aufgestellt, 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.

### 5. Auswirkungen der Planung

Auf die Zuordnung und Umsetzung von Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Maßnahmen hat die Planänderung keine Auswirkung.

Neukirchen vorm Wald, den 16. APR. 2019

  
.....  
1. Bürgermeister





## FESTSETZUNGEN

Es gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "WA Burgenblick" vom 17.09.2013, sofern sich nachfolgend keine Änderungen ergeben.

### 1. Geänderte textliche Festsetzungen

Geänderte textliche Festsetzungen für die Parzellen 32 bis 40.

#### 0.6.4. Einfriedung und Geländemodellierung:

Eine Einfriedung ist als Maschendrahtzaun oder Holzstaketenzaun bis 1,0 m Höhe ohne befestigte Sockel und nur in Verbindung mit freiwachsenden Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zulässig.

Der Zaun ist an der Straßenseite mindestens 0,5 m von der Fahrbahnkante nach innen zu versetzen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein Zaun unzulässig, hier muss ein Grünstreifen mit Bepflanzung erstellt werden. Eine Absturzsicherung darf hier nicht auf der Mauer hergestellt werden, da dies zu Abstandsflächenrelevanten Problemen führen kann.

Eine weitere Erhöhung der Mauer an der nördlichen Grundstücksgrenze über die nun festgesetzte Kote „OK“ ist nicht zulässig, auch nicht, wenn diese von der bestehenden Mauer abgesetzt würde.

Direkt an die Mauer anschließende Böschungen sind im Verhältnis Höhe/Breit 1:1,5 auszuführen, weitere Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

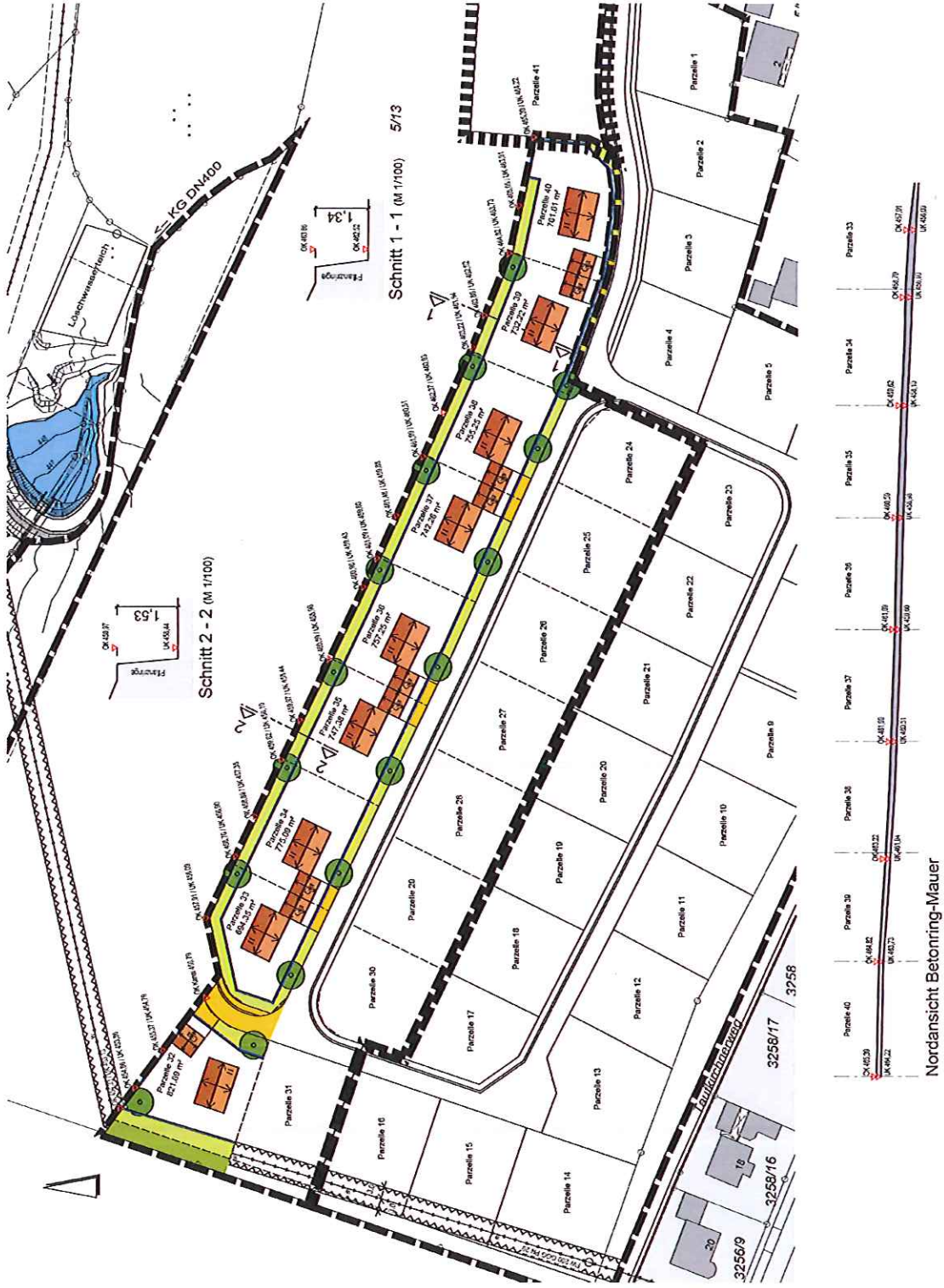
Als „neues festgesetztes Gelände“ gemäß Plandarstellung auf Seite 4, wird die Geländeaufnahme entlang des nördlichen Grenzverlaufs der Parzellen mit Höhenkoten festgesetzt.

### 2. Geänderte zeichnerische Festsetzungen

6.21  OK 460,96 / UK 459,43 Höhenkoten, Oberkante/Unterkante Mauer ü. NN

## BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplan WA Burgenblick“, M 1/1000, 3. Änderung, betroffene Parzellen





## VERFAHRENSVERMERKE: (vereinfachtes Verfahren) gem. §13 BauGB

### 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat Neukirchen v. Wald hat in seiner Sitzung am 19.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan "WA Burgenblick" durch Deckblatt Nr. 03 zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.04.2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Fachstellenanhörung und Bürgerbeteiligung

Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.12.2018 bis zum 18.01.2019 gemäß §13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 3. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21.02.2019 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit bzw. der Träger öffentlicher Belange einzeln mit Beschluss behandelt. Die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 03 in der Fassung vom 21.02.2019 wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.02.2019 als Satzung beschlossen.

Neukirchen vorm Wald, den 1.6. APR. 2019



*[Signature]*  
1. Bürgermeister

### 4. Genehmigung

Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 03 zum Bebauungsplan „WA Burgenblick“ mit Bescheid vom 17. JULI 2019, Az. 61.0.01/2P genehmigt.

Passau, den 17. JULI 2019



*[Signature]*  
EMMER.  
Landratsamt Passau  
Reg. Amtsrat

### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 17.09.19 ortsüblich durch Anschlag an den Amtstafeln bekannt gemacht.

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neukirchen vorm Wald, den 17. SEP. 2019



*[Signature]*  
1. Bürgermeister

### 6. Ausfertigung:

Neukirchen vorm Wald, den 17. SEP. 2019



*[Signature]*  
1. Bürgermeister





2. Bilder



