

GEMEINDE NEUKIRCHEN

LKR. STRAUBING-BOGEN



DECKBLATT NR. 2

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ZIEGELFELD"

PLANVERFASSEN:



Jürgen Hagn
Bühler Feld 9
94362 Neukirchen
Tel. 0177 5531792

DATUM:

15.06.2025

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde Neukirchen erlässt auf Grund

des **Baugesetzbuch (BauGB)**, neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 I 3634
zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 20.12.2023 I Nr. 394,

sowie des Art. 81 der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** i.d.F. der Bekanntmachung
vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B),
zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605)
und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619)

und des Art. 23 der **Gemeindeordnung (GO)** für den Freistaat i.d.F. der Bekanntmachung
vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I),
zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)

sowie der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** v. 26.06.1962, in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

dieses Bebauungsplandeckblatt als

SATZUNG.

BEGRÜNDUNG

1. ALLGEMEINES

Der Gemeinderat der Gemeinde Neukirchen hat am 05. 06. 2025 beschlossen, den Bebauungsplan "ZIEGELFELD" durch Deckblatt Nr. 2 zu ändern.

2. HINWEISE ZUR PLANUNG

2.1 Bestand

Der Bebauungsplan "ZIEGELFELD" stammt aus dem Jahr 1984 und wurde 2004 mit dem Deckblatt Nr. 1 im Bereich der Flur Nr. 140 / 32 geändert.

Der Änderungsbereich des Deckblattes Nr. 2 betrifft den nördlichen Geltungsbereich nämlich die Flur Nr. 140 / 34.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt insgesamt ca. 1.206 m².

2.2 Änderungen

Im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung soll im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 auch Wohnen allgemein zulässig sein.

Deshalb wird die bisher festgesetzte landwirtschaftliche Fläche im Bereich der FlurNr. 140 / 34 in eine Wohnbaufläche (WA) abgeändert. Die Baugrenzen sind an die bisherigen von Bebauung freizuhaltenden Flächen angepasst.

Garagen und Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenze zulässig.

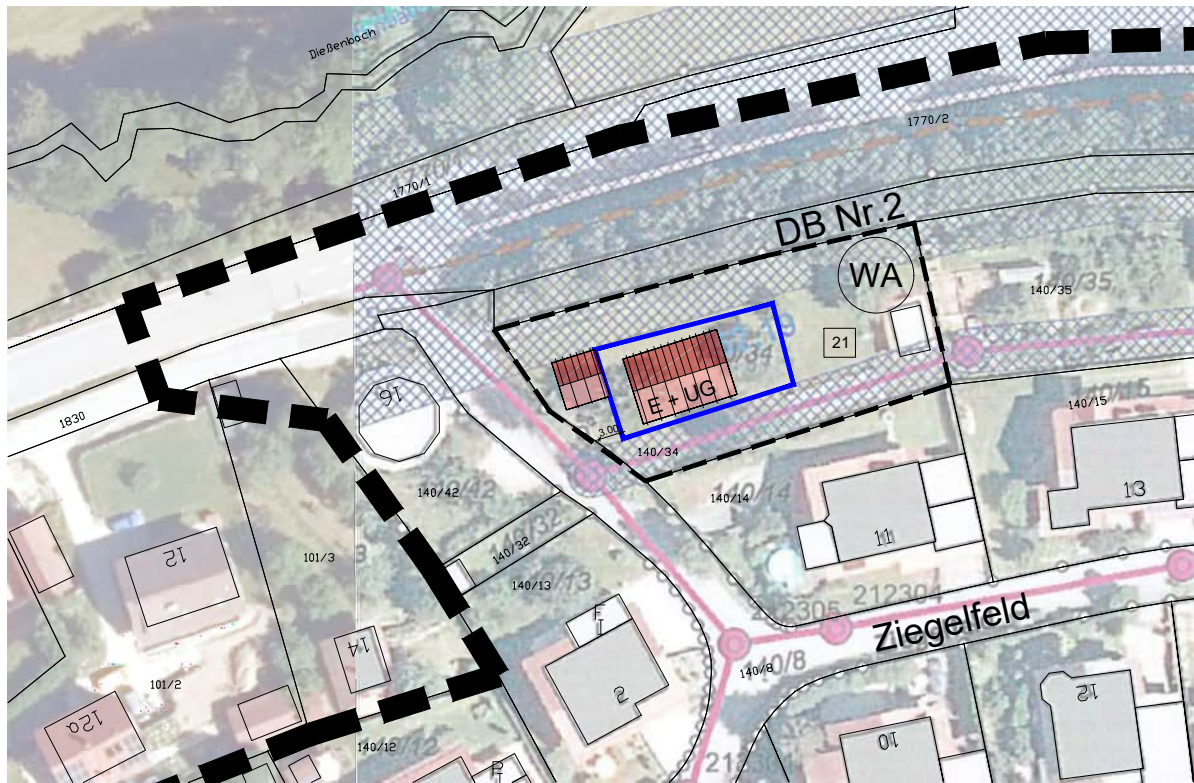
Alle weiteren textlichen und planlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes "ZIEGELFELD" mit den bisher durchgeführten Änderungen bleiben unverändert und behalten ihre Gültigkeit für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2.

3. BAULEITVERFAHREN

Da es sich bei der Bebauungsplanänderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche im Änderungsbereich weniger als 20.000 m² beträgt, wird die Änderung nach § 13a Abs. 4 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es gibt außerdem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG.

Gem. § 13a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 **abgesehen**; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Abs. 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.



Änderung Bebauungsplan durch Deckblatt Nr.2

Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

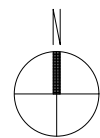
WA allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenze

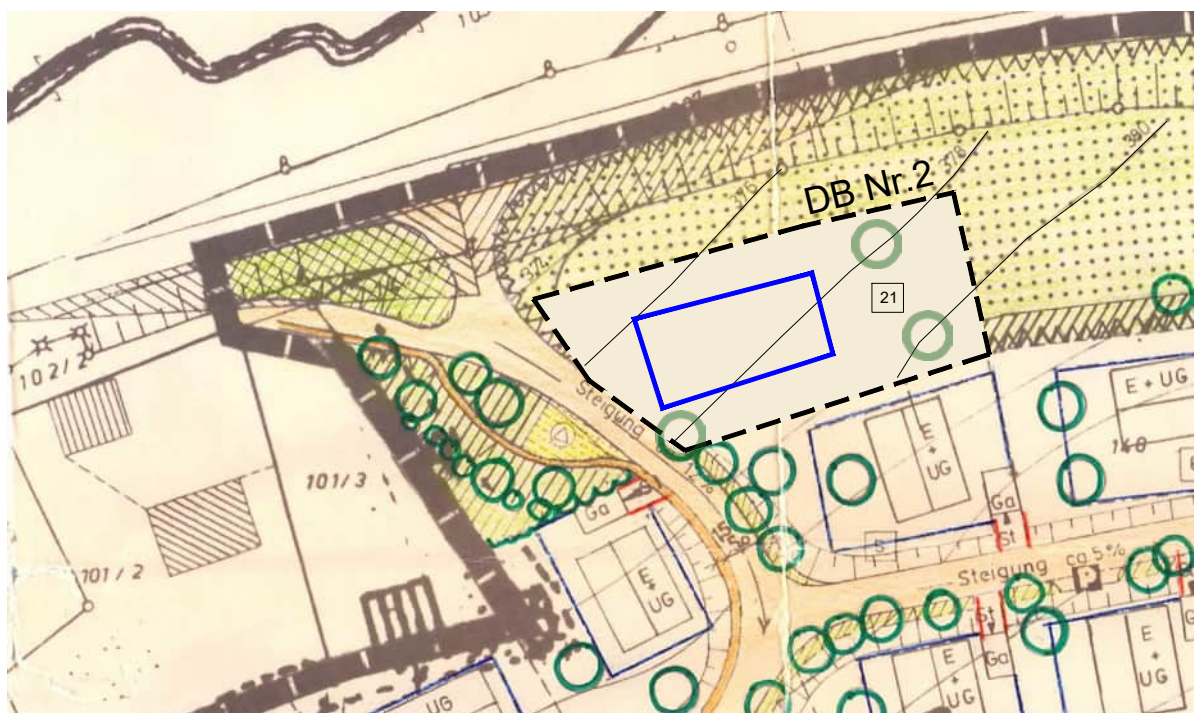
— Baugrenze

sonstige Festsetzungen

- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des DB Nr.2



M= 1000



Änderung Grünordnungsplan durch Deckblatt Nr.2

DECKBLATT NR. 2 ZUM BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELFELD"

GEMEINDE:

NEUKIRCHEN

LANDKREIS:

STRAUBING-BOGEN

REGIERUNGSBEZIRK:

NIEDERBAYERN

1. BESCHLUSS

Neukirchen, den

Der Gemeinderat hat am 05 . 06 . 2025
die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Wallner
1. Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Neukirchen, den

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
wurde in der Zeit vom 2025 bis 2025 durchgeführt.

Wallner
1. Bürgermeister

3. TRÄGERBETEILIGUNG

Neukirchen, den

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
wurde in der Zeit vom 2025 bis 2025 durchgeführt.

Wallner
1. Bürgermeister

4. SATZUNG

Neukirchen, den

Der Gemeinderat hat mit dem Beschluss vom 2025
die Änderung des Bebauungsplanes gem § 10 Abs.1 BauGB
i.V.m. Art. 81 BayBO als **Satzung** beschlossen.

Wallner
1. Bürgermeister

5. AUSGEFERTIGT

Neukirchen, den

Wallner
1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN

Neukirchen, den

Die Satzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 2025
ortsüblich bekanntgemacht.
Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 42 ff., sowie § 214 und § 215 BauGB
wird hingewiesen.

Wallner
1. Bürgermeister