

# **Deckblatt**

**A.Nr. 17.07 Obere Au**



Tel.: 09947/905215  
Fax: 09947/905214  
e-mail: Ludwig\_Pongratz  
@PB-Pongratz.de

Berechnung des Ausgleichsbedarfs  
Außenbereichssatzung "Obere Au"  
in Anlehnung an den Leitfaden  
"BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT"  
des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

---

MARKT NEUKIRCHEN B. HL. BLUT  
LANDKREIS CHAM

---

Tel.: 09947/905215  
 Fax: 09947/905214  
 e-mail: Ludwig\_Pongratz  
 @PB-Pongratz.de

<b>Schritt 1</b>	Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)		
	Kategorie I Grünland intensiv bewirtschaftet: 1.740 + 3.124 + 2.684 + 4.880 (siehe Skizze DIN A3)		12.428 qm
	Kategorie II		0 qm
	Kategorie III		0 qm
<hr/>			
	Fläche des Geltungsbereiches		12.428 qm
<b>Schritt 2</b>	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung		
	Einstufung des Gebietes entsprechend der Planung		
	Wohnbebauung mit GRZ $\leq$ 0,35	<b>TYP B</b>	12.428 qm
<b>Schritt 3</b>	Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen		
	Weg zur Ableitung der Beeinträchtigungsintensitäten Weg zur Festlegung der Kompensationsfaktoren		
	Intensiv genutztes Grünland/ niedriger Versiegelungsgrad	<b>Feld B I</b> <b>0,2 - 0,5</b> <u>gewählt</u> <b>0,2</b>	12.428 qm
		<b>0,20 x 12.428 qm</b>	<b>2.485,60 qm</b>
	Feldgehölze/Hecken/ niedriger Versiegelungsgrad	<b>Feld B II</b> <b>0,5 - 0,8</b> <u>gewählt</u>	0 qm
			<b>0 qm</b>
<hr/>			
	Ausgleichsfläche		<b>2.485,60</b>

Tel.: 09947/905215  
Fax: 09947/905214  
e-mail: Ludwig\_Pongratz  
@PB-Pongratz.de

**Schritt 4** Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich  
sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Kategorie II > III 0 qm

Kategorie I > III 0 qm

Abb. 8: Ausgleich auf dem Baugrundstück durch  
integriertem Grünordnungsplan 0 qm

Ausgleichsfläche laut Schritt 3 **2.485,60 qm**

abzüglich Aufwertung Schritt 4 **0 qm**

---

Ausgleich außerhalb des Baugebietes **2.485,60 qm**

Aufgestellt am: 07.12.2001

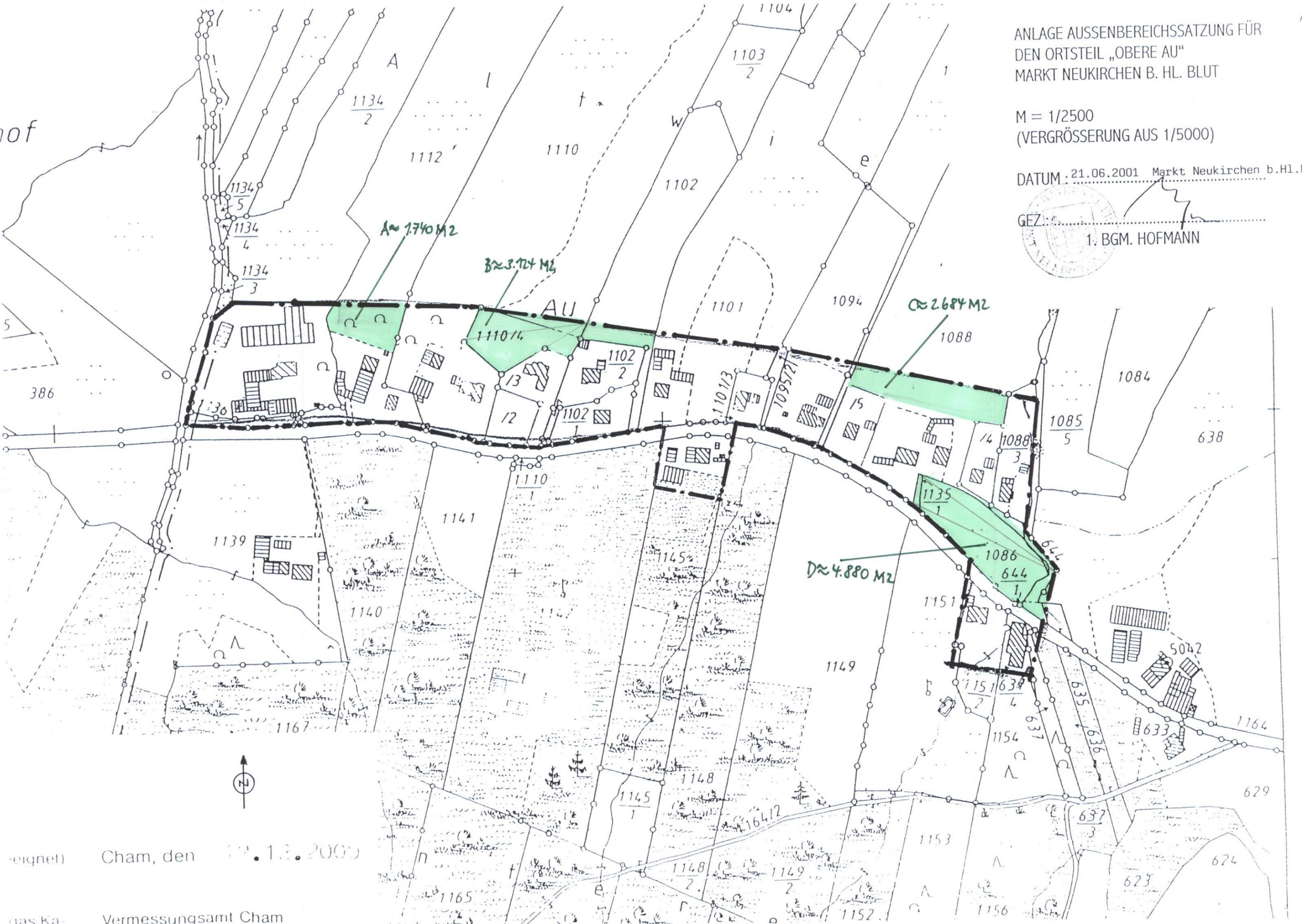
  
L. Pongratz Dipl.-Ing. (FH)

ANLAGE AUSSENBEREICHSSATZUNG FÜR  
DEN ORTSTEIL „OBERE AU“  
MARKT NEUKIRCHEN B. HL. BLUT

M = 1/2500  
(VERGRÖßERUNG AUS 1/5000)

DATUM: 21.06.2001 Markt Neukirchen b.Hl.Bl.

GEZ: .....  
1. BGM. HOFMANN



geignet) Cham, den 12.12.2000  
das Ka- Vermessungsamt Cham

# **Außenbereichssatzung**

## **für den Ortsteil „Obere Au“, Markt Neukirchen b. Hl. Blut**

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I Seite 2141), ber. am 16.01.1998 (BGBl I Seite 137) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Marktrat Neukirchen b. Hl. Blut in seiner Sitzung am 21.06.2001 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich**

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für Landwirtschaft oder den Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§ 2**

#### **Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Außenbereich**

§ 1 dieser Satzung gilt für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung entsprechend.

### **§ 3**

#### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

### **§ 4**

#### **Räumlicher Geltungsbereich, Bestandteile der Satzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 21.06.2001 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

Ebenso ist die Berechnung des Ausgleichsbedarfs durch das Planungsbüro Pongratz in Neukirchen b. Hl. Blut vom 07.12.01 ein Bestandteil der Satzung.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



*Neukirchen b. Hl. Blut, 12.12.2001  
Markt Neukirchen b. Hl. Blut*

*Egid Hofmann  
1. Bürgermeister*

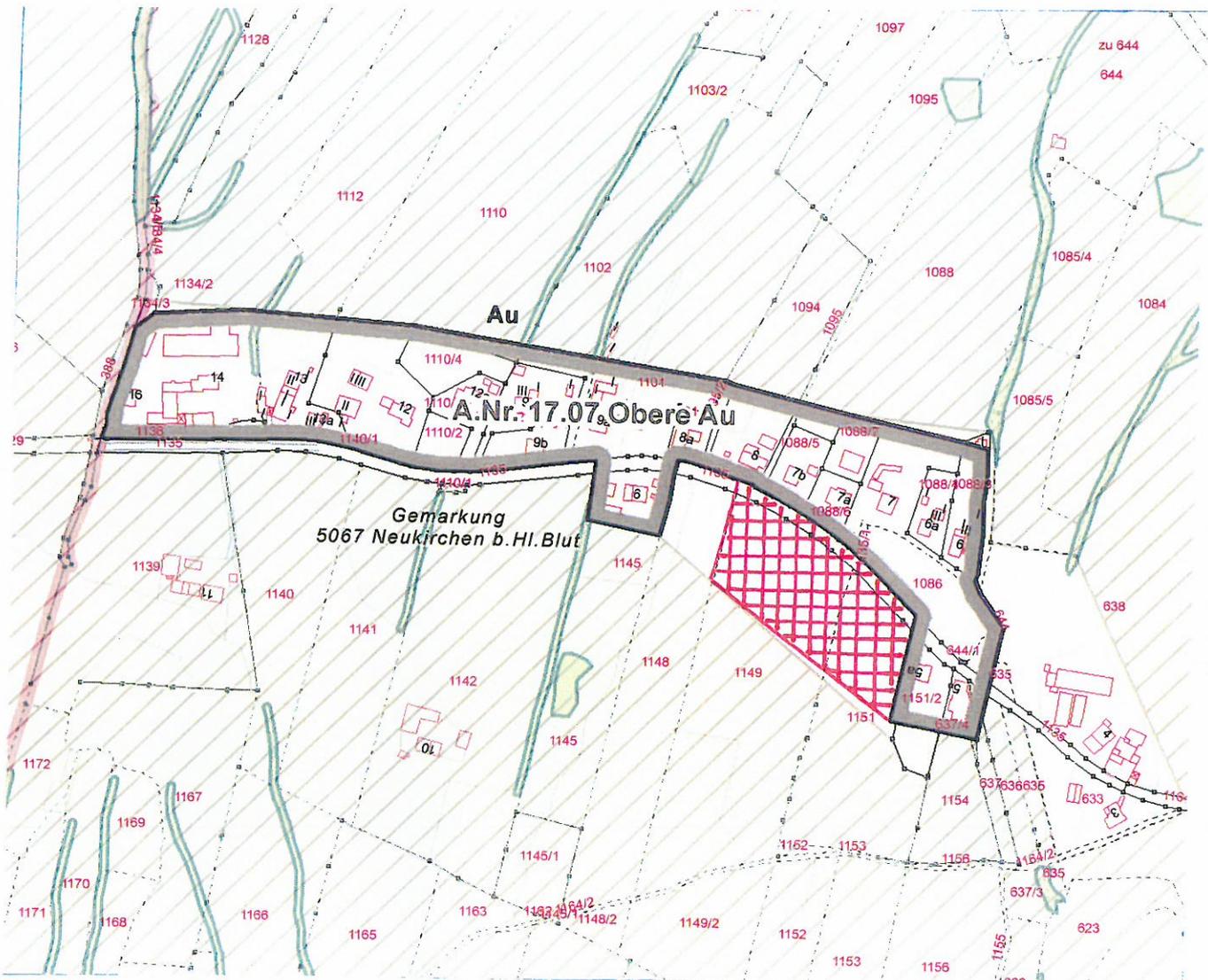
# **Deckblatt**

**A.Nr. 17.07.I Obere Au 1. Änderung**

Markt Neukirchen b.Hl.Blut  
Landkreis Cham



1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Obere Au“ des Marktes Neukirchen b.Hl.Blut



Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblatt mit Übersichtslageplan	1
Änderungssatzung	2
Geltungsbereich	3
Begründung	4
Verfahrensvermerke	5

M = 1 : 5.000  
Markt Neukirchen b.Hl.Blut



Stand: 23.04.2015

**Satzung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Obere Au“ vom 12.12.2001**

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.2013 in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern erlässt der Markt Neukirchen b.Hl.Blut folgende

**Satzung**

zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Obere Au“ vom 12.12.2001

**§ 1**

§ 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

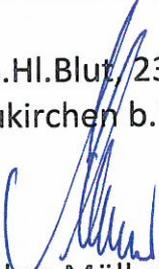
„Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird um Teilflächen der Grundstücke, Fl.-Nr. 1149, 1151 und 1135 jeweils der Gemarkung Neukirchen b.Hl.Blut um insgesamt ca. 1,3 ha erweitert. Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 23.04.2015, der Bestandteil dieser Satzung ist“

**§ 2**

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft



Neukirchen b.Hl.Blut/ 23.04.2015  
Markt Neukirchen b.Hl.Blut

  
Markus Müller  
1. Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 18.07.2014 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Obere Au“ vom 21.06.2001 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

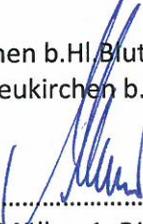
### 2. Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Den betroffenen Grundstückseigentümern, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 22.09.2014 bis 31.10.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### 3. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat Neukirchen b.Hl.Blut hat in seiner Sitzung am 23.04.2015 die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Obere Au“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 23.04.2015 als Satzung beschlossen.

Neukirchen b.Hl.Blut, 27.04.2015  
Markt Neukirchen b.Hl.Blut

  
.....  
Markus Müller, 1. Bürgermeister

### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

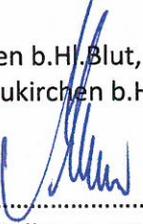
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung der Außenbereichssatzung „Obere Au“ ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Außenbereichssatzung wird mit dem Satzungstext, dem Lageplan und der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Neukirchen b.Hl.Blut bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Neukirchen b.Hl.Blut, 27.04.2015  
Markt Neukirchen b.Hl.Blut

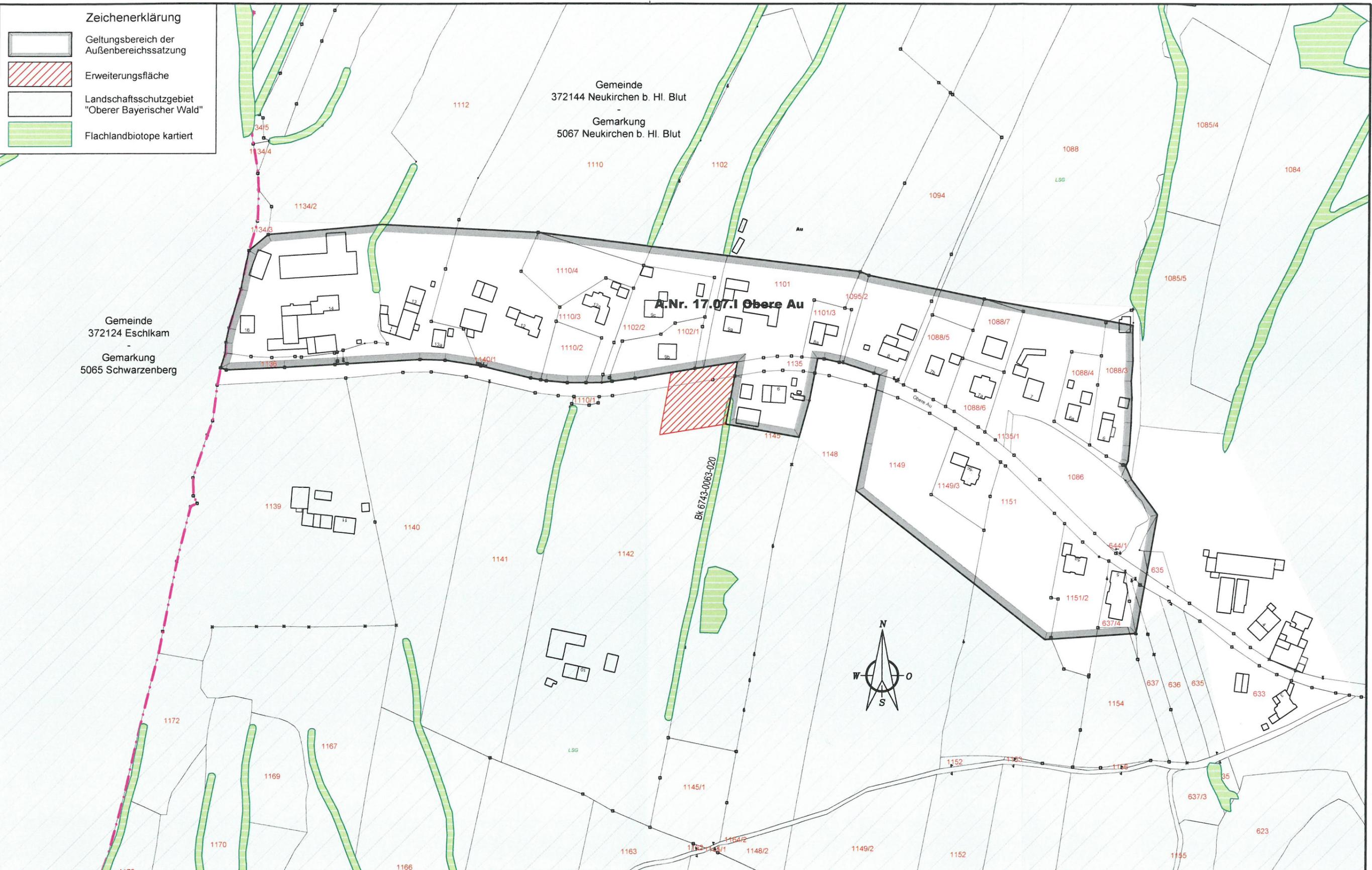
  
.....  
Markus Müller, 1. Bürgermeister

# **Deckblatt**

**A.Nr. 17.07.II Obere Au 2. Änderung**

**Zeichenerklärung**

	Geltungsbereich der Außenbereichssatzung
	Erweiterungsfläche
	Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald"
	Flachlandbiotope kartiert



Gemeinde  
372124 Eschlkam  
Gemarkung  
5065 Schwarzenberg

Gemeinde  
372144 Neukirchen b. Hl. Blut  
Gemarkung  
5067 Neukirchen b. Hl. Blut

**A.Nr. 17.07.1 Obere Au**

Blk 6743-0063-020



Nutzung der Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung



Vorhaben: 2. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil "Obere Au"

Vorhabensträger: Markt Neukirchen b. Hl. Blut

Landkreis: Cham

Gemeinde: Neukirchen b. Hl. Blut

**Lageplan  
mit Geltungsbereich**

Maßstab:	1 / 2500	Datum	Name
Anlage:	4	bearbeitet:	
Projekt-Nr.:	0280	gezeichnet:	
Koordinatenreferenzsystem:	ETRS89 / UTM - Zone 32	geprüft:	
Höhenbezugssystem:	DHHN2016	31.01.2020 Datum	 Markus Müller, 1. Bürgermeister



## Satzung

### zur 2. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Obere Au“

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern hat der Marktrat des Marktes Neukirchen b. Hl. Blut in der öffentlichen Sitzung vom 31.01.2020 folgende Satzung beschlossen:

#### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

§ 4 Satz 1 erhält folgende Fassung:

„Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird um Teilflächen der Grundstücke, Flur-Nrn. 1142 und 1135 in der Gemarkung Neukirchen b.Hl. Blut um insgesamt ca. 0,2 ha erweitert. Maßgebend für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 31.01.2020, der Bestandteil dieser Satzung ist.“

#### § 2

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.



Neukirchen b. Hl. Blut, 31.01.2020  
Markt Neukirchen b. Hl. Blut

  
Markus Müller  
1. Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Neukirchen b. Hl. Blut hat in der öffentlichen Sitzung am 02.08.2019 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Obere Au“ vom 21.06.2001 gemäß § 35 Abs. 6 BauGB beschlossen.

### **2. Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Den betroffenen Grundstückseigentümern sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschließlich 09.09.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **3. Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Neukirchen b. Hl. Blut hat in seiner Sitzung am 31.01.2020 die 2. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil „Obere Au“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 31.01.2020 als Satzung beschlossen.

Neukirchen b. Hl. Blut, den 03.02.2020  
Markt Neukirchen b. Hl. Blut

.....  
Markus Müller, Erster Bürgermeister

### **4. Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 03.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung der Außenbereichssatzung „Obere Au“ ist damit gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Die Außenbereichssatzung wird mit dem Satzungstext, dem Lageplan und der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in Neukirchen b. Hl. Blut bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

Neukirchen b. Hl. Blut, den 03.02.2020  
Markt Neukirchen b. Hl. Blut

.....  
Markus Müller, Erster Bürgermeister