

BEBAUUNGS- & GRÜNORDNUNGSPLAN GE TUTTING



Gemeinde: Kirchham
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGS- & GRÜNORDNUNGSPLAN GE TUTTING mit **DECKBLATT NR. 8**

M 1:1000

Entwurf vom 16.01.2023
Satzungsfassung vom 14.02.2023

Arc
Architekten
Partnerschaft mbB

Manfred Brennecke
Volker Kilian
Stefan Kohlmeier
Michael Leidl
Florian Rösinger

Arc
Architekten

Alfons-Hundsrucker-Str. 11
84364 Bad Birnbach
T +49 8563 97 60 10
F +49 8563 97 60 50
info@arcarchitekten.de
www.arcarchitekten.de

VERFAHRENSVERMERK - Deckblatt Nr.8 - Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tutting“

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.01.2023 die Änderung des Bebauungsplans durch **Deckblatt Nr. 8** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des **Deckblattes Nr. 8** in der Fassung vom 16.01.2023 hat in der Zeit vom 18.01.2023 bis 10.02.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des **Deckblattes Nr. 8** in der Fassung vom 16.01.2023 hat in der Zeit vom 18.01.2023 bis 10.02.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des **Deckblattes Nr. 8** in der Fassung vom 14.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2023 bis 27.03.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des **Deckblattes Nr. 8** in der Fassung vom 14.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.02.2023 bis 27.03.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.03.2023 die Änderung des Bebauungsplans durch **Deckblatt Nr. 8** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2023 als Satzung beschlossen.

Kirchham, den - 5. APR. 2023

Freudenstein, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Kirchham, den - 5. APR. 2023

Freudenstein, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 8 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans durch Deckblatt Nr. 8 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.

Das Deckblatt Nr. 8 ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

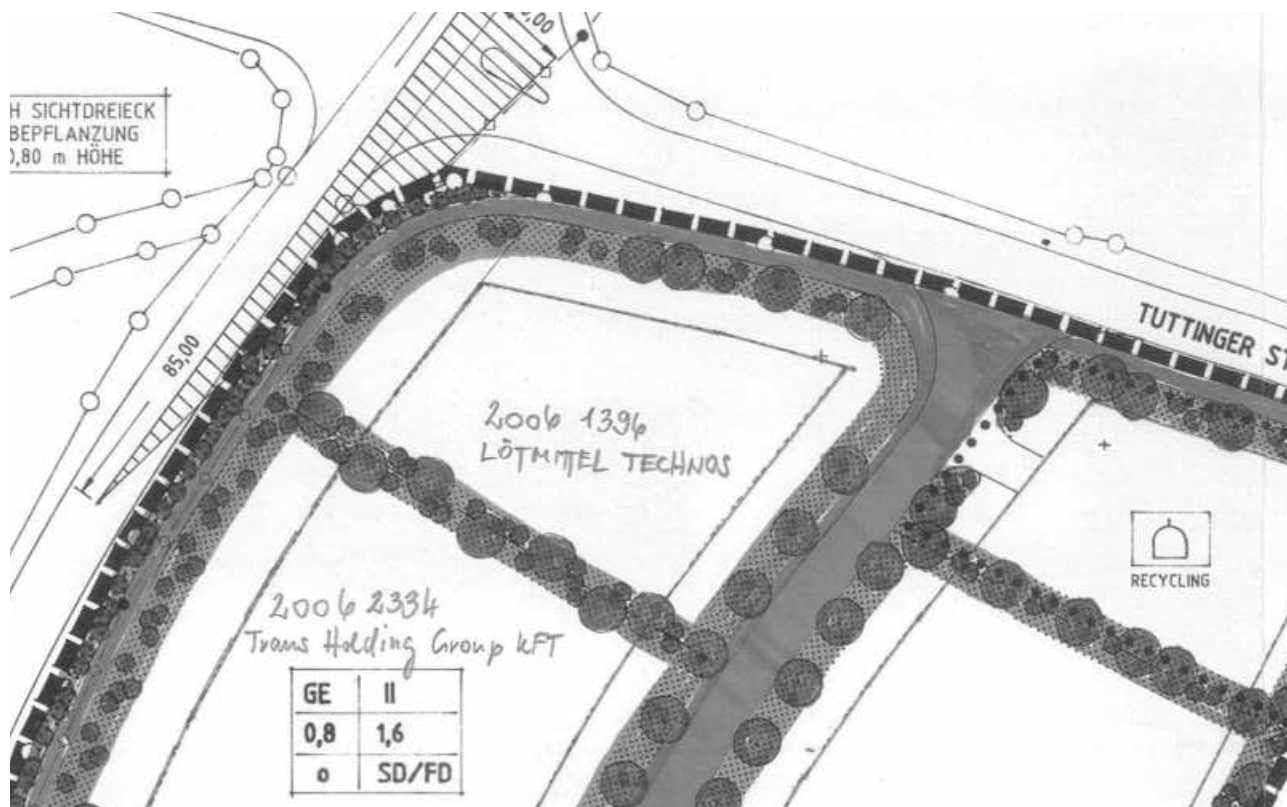
Kirchham, den - 5. APR. 2023

Freudenstein, Erster Bürgermeister



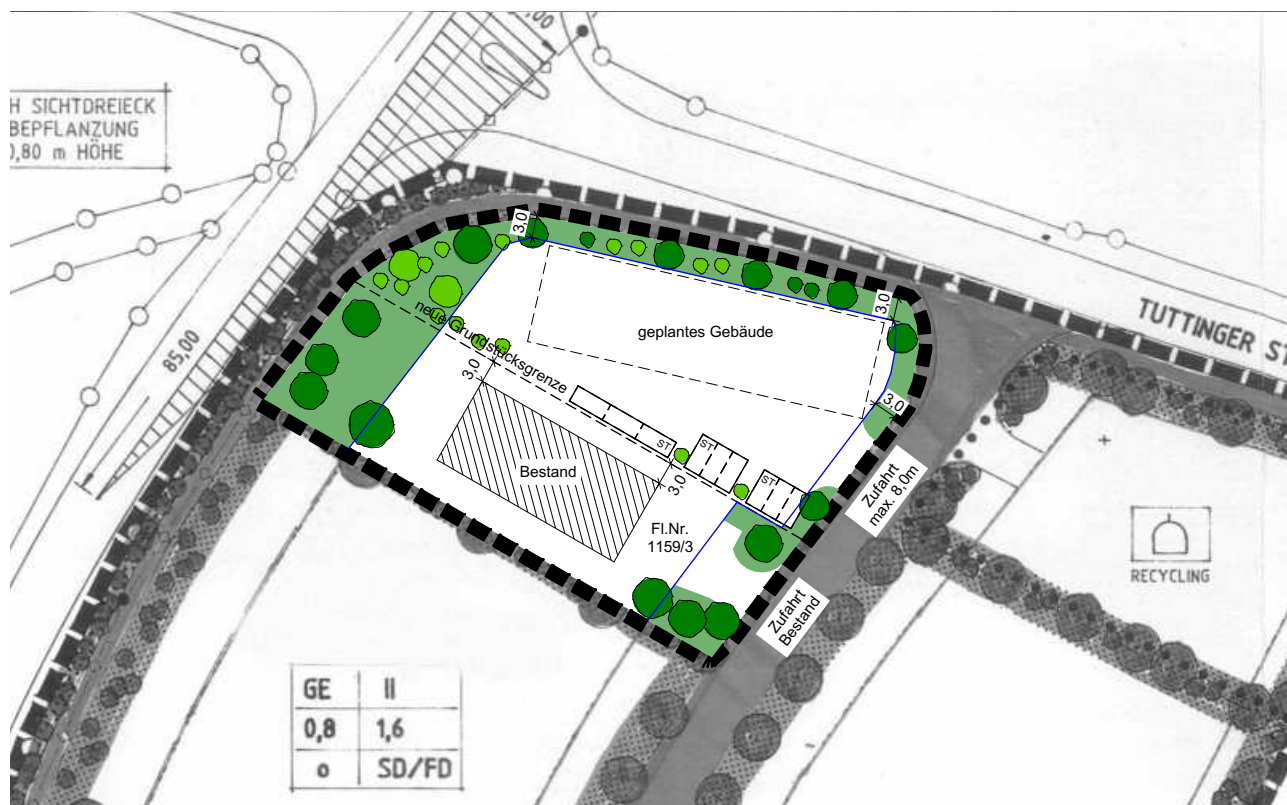
GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

M 1:1000



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

M 1:1000



ÄNDERUNGEN - Deckblatt Nr. 8 - Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tutting“

Für das Grundstück mit der Flurnummer 1159/3 gelten, abweichend zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tutting“ in seiner derzeit gültigen Fassung, folgende Änderungen:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tutting“

in der bisherigen Fassung vom 08.12.2020

neue Festsetzungen

<u>1.6 Baugrundstücke</u> Mindestgrundstücksgröße: min. 2000m ²	<u>1.6 Baugrundstücke</u> Mindestgrundstücksgröße: min. 1250m ²
<u>1.9 Wasserschutzgebiete</u> Das geplante Gewerbegebiet liegt in der künftigen Schutzzone III B der Wasserschutzgebiete „Osterholzens“ bzw. „Safferstetten“.	<u>1.9 Wasserschutzgebiete</u> Der Planungsbereich liegt in der Zone W III B des Wasserschutzgebietes „Safferstetten“ der Gemeinde Bad Füssing. Für das Wasserschutzgebiet wurde vom Landratsamt Passau eine Schutzgebietsverordnung vom 12.04.1995 erlassen.
(Ergänzung)	<u>1.10 Niederschlagswasser</u> Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Für die Versickerung besteht eine generelle Erlaubnispflicht. Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist vom Bauherrn für die jeweilige Versickerungsmaßnahme beim Landratsamt Passau rechtzeitig zu beantragen und mit dem Bauantrag vorzulegen. Eine Genehmigungsfreistellung nach Art. 58 BayBO ist ohne vorliegende Erlaubnis nicht möglich. Vorzugsweise ist wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) über Regenwassermulden bzw. -gräben oder Böschungen breitflächig zu versickern. Unterirdische Versickerungsanlagen (Sickerschächte) sind nur zulässig, wenn zwingende Gründe eine andere Lösung ausschließen.

	Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die v.g. Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleiblechfläche über 50 m² dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind. Oberflächenwasser aus privaten Garagenzufahrten, Hauszugängen usw. darf nicht in öffentliche Flächen (Straße, Grüninseln usw.) geleitet werden.
(Ergänzung)	<u>1.11 Schmutzwasser</u> Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Kirchham (Entwässerungssatzung – EWS). Bei der Vorlage des Bauantrages ist ein entsprechender Entwässerungsplan gemäß §10 der gemeindlichen Entwässerungssatzung EWS in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.
<u>2.3 Dachneigung</u> Minstdachneigung für geneigte Dächer: 15°	<u>2.3 Dachneigung</u> Minstdachneigung für geneigte Dächer: 6°
<u>3.1.2 Baugrenze</u> gem. Planzeichnungen	<u>3.1.2 Baugrenze</u> siehe Planzeichnungen
(Ergänzung)	<u>3.6.7 bestehende Bäume/Sträucher</u>  <u>3.6.8 zu pflanzende Bäume/Sträucher</u> 
<u>4.2 Schutzpflanzungen</u> Schutzpflanzungen auf den Grundstücken zur angrenzenden Landschaft und zur Erschließungsstraße mind. 5,00m breit, mit einer mind. 4-reihigen Bepflanzung.	<u>4.2 Schutzpflanzungen</u> Schutzpflanzungen auf den Grundstücken zur angrenzenden Landschaft und zur Erschließungsstraße mind. 3,00m breit, mit einer mind. 2-3-reihigen Bepflanzung.
<u>4.3 Gehölzstreifen</u> Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind mind. 3,00m breite Gehölzstreifen mit einer mind. 2-3-reihigen Bepflanzung je Grundstück anzulegen.	<u>4.3 Rasenfläche</u> Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind mind. 0,50m breite Rasenflächen anzulegen.

<u>4.4 Begrünung auf privatem Grund</u> Mindestens 20-30% der Gesamtgrundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten.	<u>4.4 Begrünung auf privatem Grund</u> Mindestens 15-25% der Gesamtgrundstücksfläche sind gärtnerisch zu gestalten.
---	---

Bad Birnbach, den 14.02.2023

BEBAUUNGS- & GRÜNORDNUNGSPLAN GE TUTTING



Gemeinde: Kirchham

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGS- & GRÜNORDNUNGSPLAN GE TUTTING mit DECKBLATT NR. 8

Bad Birnbach, den 16.01.2023

**Arc
Architekten**

BEGRÜNDUNG - Deckblatt Nr. 8 - Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tutting“

Zugrunde liegt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tutting“ in seiner derzeit gültigen Fassung.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft das Grundstück mit der Fl. Nr. 1159/3.

Herr Gerhard Penninger, Geschäftsführer der „perfekt gestalten GmbH“, beabsichtigt den Erwerb einer Teilfläche dieses Grundstücks & plant darauf die Errichtung einer neuen Fertigungs- und Lagerhalle für die „perfekt gestalten GmbH“ mit min. zwei Nutzungseinheiten. Um dieses Vorhaben grundsätzlich zu ermöglichen, können einige Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans nicht eingehalten werden - im Folgenden werden die betroffenen Änderungen erläutert & begründet.

zu 1.6:

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 1159/3 bietet aufgrund der derzeitigen Bebauung/Auslastung beachtliches Potential, um das Gewerbegebiet Tutting an dieser Stelle nachzuverdichten. Dazu ist eine Teilung der Parzelle notwendig.

Da die aktuell angemietete Werkstatt der „perfekt gestalten GmbH“ im Ortskern der Gemeinde Kirchham nicht weiter zur Verfügung steht, soll der Betrieb entsprechend der Planungsziele des Bebauungsplans an den Ortsrand ausgelagert werden, wodurch die Lärm- und Verkehrsbelastung in Kirchham verbessert wird.

Mit der Teilung der Parzelle geht einher, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Mindestgrundstücksgröße auf min. 1250m² verringert werden muss.

zu 1.9:

Nach Beschluss des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tutting“ wurde für das Wasserschutzgebiet „Safferstetten“ vom Landratsamt Passau eine Schutzgebietsverordnung (vom 12.04.1995) erlassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Zone W III B des Wasserschutzgebietes.

zu 1.10:

Auf dem Grundstück wird vorgesehen, eine Retentionsfläche in Form einer Mulde zu erstellen, worin das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen versickern kann. Hierzu muss separat eine Genehmigung beantragt werden, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietskatalogs „Safferstetten“ befindet.

zu 1.11:

Das Schmutzwasser soll gem. der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde Kirchham eingeleitet werden. Dazu wird dem Bauantrag ein Entwässerungsplan gem. §10 der gemeindlichen Entwässerungssatzung in 2-facher Ausfertigung beigelegt.

zu 2.3:

Um das zu beheizende Bauvolumen möglichst effizient zu gestalten, wird die Minstdachneigung auf 6° verringert. Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

zu 3.1.2:

Um die neu entstandene Parzelle zweckmäßig bebauen zu können, werden die festgesetzte Baugrenze und die Lage der Stellplätze verändert.

Die Verschiebung der Baugrenze ist durch die spitz zulaufende Grundstücksform unerlässlich, um eine optimale Abstimmung der Arbeitsabläufe, sowie verkehrsberuhigte Be- und Entladezonen zu gewährleisten.

Die neue Lage der Baugrenzen geht aus den Planzeichnungen hervor. Dabei ist zu beachten, dass sich die Kreisstraße PA 60 innerorts befindet, wodurch bis auf 3m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden kann. Zudem wird die Bundesstraße B12 in naher Zukunft auf eine Kreisstraße herab gestuft und die bestehende südliche OD-Grenze mit einem derzeit laufenden Verfahren um ca. 650m in Richtung Simbach/Süden versetzt.

zu 4.2:

Da die festgesetzte Baugrenze entsprechend der Planzeichnungen verändert wird, werden die in 4.2 festgesetzten Schutzpflanzungen auf 3m breite Grünstreifen verringert, sodass bis auf die neue Baugrenze herangebaut werden kann - dadurch kann ein Gebäude angemessener Größe geplant & eine Verkehrsfläche ohne Kollisionspunkte hergestellt werden.

zu 4.3:

Aufgrund der veränderten Lage der Stellplätze können die in 4.3 festgesetzten Schutzpflanzungen entlang der neuen Grundstücksgrenze nur in Teilen eingehalten werden. Die zusätzlich versiegelte Fläche wird im nord-westlichen Geltungsbereich des Deckblattes Nr.8 mit einer ausreichend großen Ersatzfläche kompensiert.

zu 4.4:

An Grünfläche können wegen vorbeschriebener Gründe nur 15-25% ausgeführt werden. Dementsprechend ändert sich auch die Berechnungsgrundlage für die Grünfläche im Formblatt „Nachweis der Ersatz- und Grünflächen“.

zu 4.9:

Damit die 0,5-3m breiten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze adäquat bepflanzt werden können, wird die Artenliste dementsprechend ergänzt.

Eingriffsregelung:

Da sich das betroffene Baugrundstück bereits im Geltungsbereichs eines gültigen Bebauungsplans befindet & die festgeschriebene Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) nicht verändert wird, muss der Flächennutzungsplan durch die Änderung nicht angepasst werden & es erfolgt somit kein zusätzlicher Eingriff - daher sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung analog des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landentwicklung & Umweltfragen keine Ausgleichsflächen notwendig.

Für Deckblatt Nr. 8 gelten im Übrigen die Erläuterungen und die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sowie die der dazugehörigen Begründung, sinngemäß.

Bad Birnbach, den 16.01.2023

BEBAUUNGS- & GRÜNORDNUNGSPLAN GE TUTTING



Gemeinde: Kirchham

Landkreis: Passau

Regierungsbezirk: Niederbayern

UMWELTBERICHT ZUR ÄNDERUNG BEBAUUNGS- & GRÜNORDNUNGSPLAN GE TUTTING mit DECKBLATT NR. 8

Bad Birnbach, den 16.01.2023

**Arc
Architekten**

1. Anlass

Das derzeit angemietete Werkstattgebäude der „perfekt gestalten GmbH“ im Ortskern der Gemeinde Kirchham steht aufgrund eines Verkaufs nicht weiter zur Verfügung - Herr Gerhard Penninger, Geschäftsführer der „perfekt gestalten GmbH“, beabsichtigt daher den Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1159/3 & plant darauf die Errichtung einer neuen Fertigungs- und Lagerhalle für die „perfekt gestalten GmbH“ mit min. zwei Nutzungseinheiten.

Damit dieses Vorhaben grundsätzlich umgesetzt werden kann, muss zunächst der gültige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tutting“ geändert werden.

2. Ziel

Das Grundstück mit der Fl.Nr. 1159/3 soll in zwei eigenständige & zweckmäßig bebaubare Parzellen geteilt werden, damit das Gewerbegebiet Tutting an dieser Stelle nachverdichtet & um einen belebten Handwerksbetrieb bereichert werden kann. Um die Teilfläche adäquat nutzbar zu gestalten, müssen einige Änderungen im gültigen Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 8 festgesetzt werden - diese Punkte werden im Folgenden erläutert.

3. Änderung

Die Änderungen umfassen das Grundstück mit der Fl.Nr. 1159/3. Zugrunde liegt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Tutting“ in seiner derzeit gültigen Fassung.

Damit eine Teilung des Grundstücks erfolgen kann, wird die festgesetzte Mindestgrundstücksgrenze auf 1250m² verringert. Um die verbleibende Fläche zweckmäßig bebauen zu können, werden die Baugrenzen bis auf 3m an die Grundstücksgrenzen heran geschoben - da sich das Grundstück innerorts befindet, sind die Kreisstraße PA 60 & die Ortsdurchfahrt der B12 hierbei nicht weiter zu beachten.

Durch die Anpassungen am Grundstück müssen die grünordnerischen Festsetzungen in Teilen angepasst werden - die Schutzgüter werden dabei nicht beeinträchtigt. In den Änderungen des Bebauungsplans wird festgelegt, dass zusätzlich versiegelte Flächen im Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 8 kompensiert werden.

Aus städtebaulicher Sicht sind die Änderungen unbedenklich. Durch die Nachverdichtung des Gewerbegebiets wird die Grundfläche des Geltungsbereiches effektiver genutzt.

4. Umweltbericht - Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.1 Schutzgut Mensch

Da sich das betroffene Grundstück bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tutting“ befindet & sich demnach der Flächennutzungsplan nicht ändert, ergeben sich durch die Änderungen keine nachhaltigen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch.

4.2 Schutzgut Tiere & Pflanzen

Durch die geplanten Änderungen sind Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen von Tieren & Pflanzen nicht nachhaltig gefährdet. Die Anpassungen der grünordnerischen Festsetzungen werden im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8 kompensiert.

4.3 Schutzgut Boden

Die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für Gewerbegebiete wird nicht verändert. Die festgesetzte Baugrenze hingegen muss teilweise verschoben werden, damit die Teilfläche des Grundstücks eine zweckmäßig zu bebauende Fläche bietet - die Auswirkungen auf die grünordnerischen Festsetzungen & die darin vorgeschriebenen Grünstreifen werden, wie oben beschrieben, kompensiert. So kann die Vorgabe des Formblattes „Nachweis Grün- & Ersatzflächen“ eingehalten werden.

4.4 Schutzgut Wasser

Gewässer sind durch die geplante Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tutting“ nicht betroffen. Das Niederschlagswasser soll in Retentionsflächen auf dem Grundstück zurückgehalten & nicht in die Kanalisation eingeleitet werden. Für diese Maßnahme ist vorab beim Wasserwirtschaftsamt eine Genehmigung zu beantragen, da sich das Grundstück im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietskatalogs „Safferstetten“ befindet.

4.5 Schutzgut Klima & Lufthygiene

Durch die geplanten Änderungen sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima & Lufthygiene zu erwarten.

4.6 Schutzgut Landschaft

Da sich das betroffene Grundstück bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tutting“ befindet, sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

4.7 Schutzgut Kultur- & Sachgüter

Kultur- & Sachgüter sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tutting“ nicht vorhanden. Auswirkungen auf dieses Schutzgut können deshalb nicht festgestellt werden.

4.8 Zusammenfassung

Die Änderungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Tutting“ im Geltungsbereich des Grundstücks mit der Fl.Nr. 1159/3, mit der Absicht, ein Grundstück zu teilen, um so das Gewerbegebiet nachzuverdichten, stellen keinen nennenswerten Eingriff in die Natur & Landschaft der Gemeinde Kirchham dar.

Das betroffene Baugrundstück befindet sich bereits im Geltungsbereichs eines gültigen Bebauungsplans - daher wird die festgeschriebene Grundflächenzahl (GRZ = 0,8) nicht verändert. Somit erfolgt kein zusätzlicher Eingriff & es sind keine Ausgleichsflächen notwendig.

Mit dem Bauamt der Gemeinde Kirchham, Vertretern des Landratsamtes Passau & des Straßenbauamtes haben zahlreiche Vorbesprechungen stattgefunden - die Maßnahme wurde im Vorfeld erläutert & abgestimmt.

Bad Birnbach, den 16.01.2023