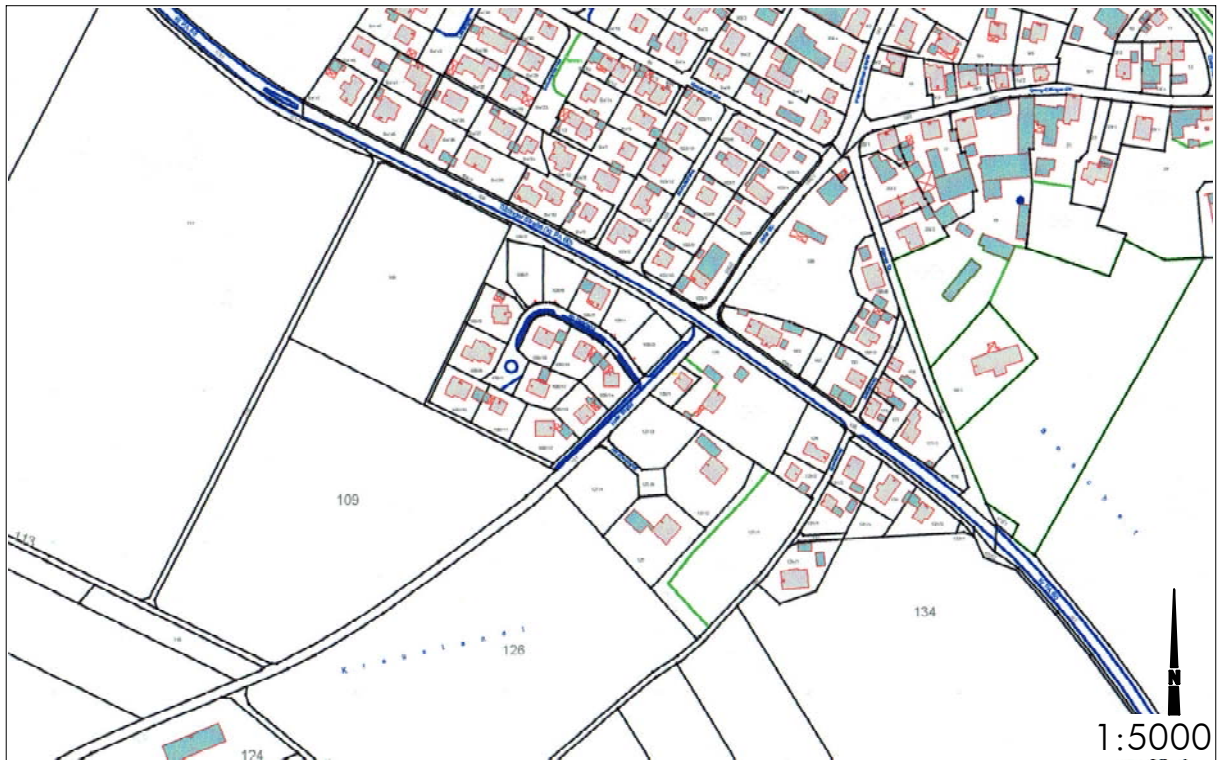




BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN KIRCHHAM, ERWEITERUNG HAARLAND BA I



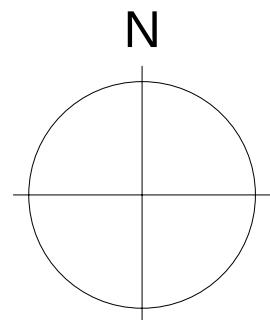
GEMEINDE : KIRCHHAM
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

ARCHITEKT:

ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. MARTIN BERGER
MATTHIAS-FINK-STRASSE 5
94094 ROTTHALMÜNSTER
TEL. 08533/1896
FAX 08533/1898

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
DIPL.-ING. JOSEF GARNHARTNER
DIPL.-ING. UDO SCHOBER
BÖHMERWALDSTRASSE 42
94469 DEGGENDORF
TEL. 0991/4028
FAX 0991/4633

Vorentwurf	14.09.2010	
Entwurf 1	14.12.2010	
Entwurf 2	15.02.2011	
Entwurf 3	31.05.2011	
Satzungsfassung	05.07.2011	



INHALTSVERZEICHNIS

Zeichnung mit Verfahrensvermerken und
planlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

Seite 1 - 6

Begründung

Seite 1 - 9

Bebauungsplan : Neues Baugebiet (BA I) im Anschluss an das Baugebiet Haarland

Gemeinde : Kirchham

Landkreis : Passau

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. Bekanntmachung vom August 1997 (BGBl 1997, Teil 1 Nr. 61 S. 2141, ber. 1998 S. 137, geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), angepasst an EU-Richtlinien (EAG Bau) am 24. Juni 2004
- Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 d. Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 d. Gesetzes vom 22. April 1993
- Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. v. 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6

Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Bebauungsplan
2. Textteil mit Begründung und Textlichen Festsetzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 (1) BauGB

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet
zulässige Bebauung gemäß § 4 BauNVO
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 1.2.1 Geschoßflächenzahl GFZ = 0,6 als Höchstgrenze,
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine geringeren Werte ergeben.
Aufenthaltsräume im DG und der zu ihnen gehörigen Treppenräume, einschl. ihrer Umfassungswände sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO bei der Geschoßfläche mit einzurechnen.

- 1.2.5 Grundflächenzahl GRZ = 0,3 als Höchstgrenze,
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine
geringeren Werte ergeben.
Durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO be-
zeichneten Anlagen kann die zulässige Grundfläche bis
zu 50 v. H. überschritten werden.
- 1.2.7 Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze
II zwei Vollgeschoße
- 1.2.8 Als maximale Gebäudehöhen werden festgelegt
- Wandhöhe : h = max. 6,50 m
Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis
zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis
zum oberen Abschluss der Wand.
Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf das vor-
handene Gelände bzw. das vom Landratsamt festgesetz-
te Niveau.
- Höhenlage: Das bestehende und das geplante Gelände mit nächst-
liegender Straße sind im Eingabeplan darzustellen.

1.3 **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- 1.3.1 Offene Bauweise
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt.
- 1.3.4 Zahl der Wohnungen als Höchstgrenze
Einzelhaus : 2 Wohnungen
Doppelhaus : 1 Wohnung / Haushälfte

2. **FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG** gemäß Art. 91 BayBO

2.1 **GEBÄUDE**

- Dachform Satteldach, Walmdach
Ausnahme: werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen.
Die Walmfläche darf bei der Ausnahme max. 1/3 der Giebel-
fläche betragen.
- Dachneigung 20 – 30°
- Dachgauben zulässig ab 30° Dachneigung, als stehende Giebelgaube.
Abstand vom Ortgang und untereinander 2,00 m.
Die Ansichtsfläche der Gaube darf 2,0 m² nicht überschreiten.

2.2 **GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

Die Garagenzufahrt muss mindestens 5,50 m tief und darf max. 6,00 m breit sein.

Garagen sind nur auf den hierfür festgelegten Flächen bzw. innerhalb der überbauba-
ren Flächen zulässig.

Bei zusammengebauten Garagen sind diese in Höhe und Gestaltung mit der Nachbargarage abzustimmen.

Doppelparker sind unzulässig.

Garagen und Nebenanlagen sind in Bauhöhe, Dachform und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Grenzgaragen sind nur zulässig, wenn sie dem Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen.

Einfriedungen sind nur ohne durchlaufende Zaunsockel über Gelände zulässig.

2.3 STELLPLÄTZE

Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die Befestigung der Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstigen befestigten Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen, z. B. mit:

- a) Granitpflaster (Klein / Großstein) mit Rasenfuge
- b) granitähnliches Betonverbundpflaster
- c) Rasengittersteine
- d) Wassergebundene Decke (Riesel, Schotterrasen)

2.4 ÖKOLOGISCHE MASSNAHMEN

- 2.4.1 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bauwerber auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen werden.

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien, wie z. B. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen usw., sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken, mittels Regenwassersammelbehälter, erreicht.

- 2.4.2 Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationalen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z. B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmernutzung bzw. Wärmerückgewinnung, in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

2.5 GRUNDWASSER

Der mittlere Grundwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 327,00 m ü. NN. Bei einem Schwankungsbereich von 1,00 bis 1,50 m kann der höchste Grundwasserstand auf ca. 328,50 m ü. NN geschätzt werden.

Bei Bauvorhaben mit Kellern darf die Gründungssohle nicht tiefer als der höchste Grundwasserstand liegen.

Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht statthaft.

2.6 WASSERSCHUTZGEBIET

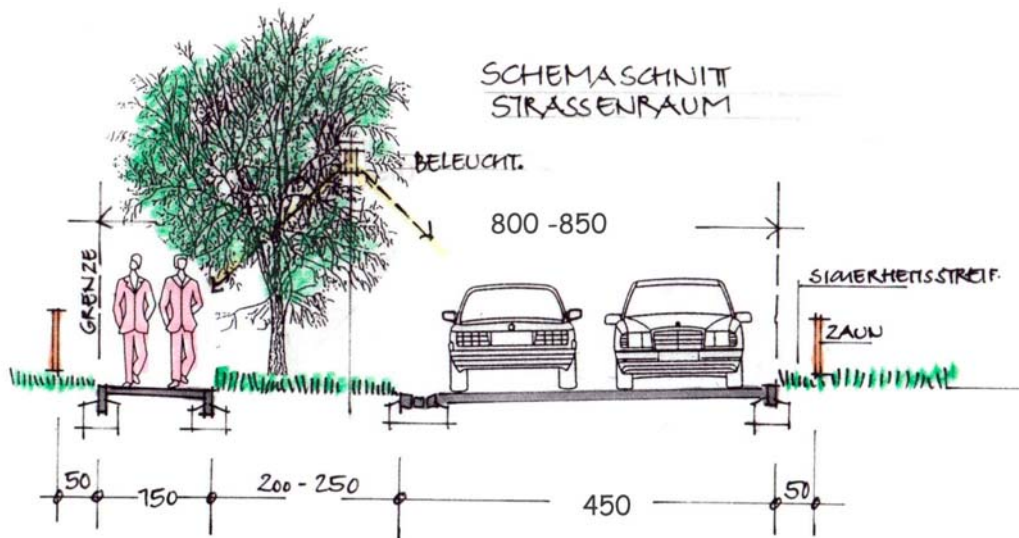
Der Planungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Safferstetten“ des Zweckverbandes Bad Füssing – jetzt Gemeinde Bad Füssing. Auf die Schutzgebietsverordnung vom 12.04.1998 wird verwiesen.

2.7 NIEDERSCHLAGSWASSER

Wenig bzw. normal verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen (Dächer, Straßen etc.) ist vorzugsweise über Regenwassermulden oder –gräben, bzw. Böschungen breitflächig zu versickern.

2.8 ERSCHLIESSUNG

2.8.1 Regelschnitt - Erschließungsstraße



3. BEPFLANZUNG

3.1 Zulässige Gehölzarten

Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher, (siehe Pflanzenliste in den Hinweisen) zu pflanzen. In den Baugrundstücken dürfen gelb, gelbgrün, blaugrün oder sonst wie auffällig gefärbte Nadelgehölze, Nadelbäume über 6,0 m Wuchshöhe, sowie auffällig geformte Laubgehölze im Abstand von 10 Meter zur Grundstücksgrenze nicht gepflanzt werden.

3.2 Pflanzgrößen in öffentlichen Flächen

Bei Hochstämmen mind. 3xv., m. B. 16 – 18 cm Stammumfang, bei Stammbüschen bzw. Heistern 3xv., m. B. 200 – 225

3.3 Bäume in öffentlichen Flächen

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Bäume und Sträucher auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen **sind bindend**, geringfügige Abweichungen sind zulässig.

- 3.4 **Bepflanzung von Baugrundstücken**
Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. In den Flächen für Anpflanzungen gemäß Planzeichen sind je Baugrundstück 3 Stück Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme in lokalen Sorten zu pflanzen; sie werden auf die Pflanzpflicht nach Satz angerechnet.
- 3.5 **Sichtflächen**
Im Bereich der Sichtflächen ist jede Bepflanzung, Bebauung, Stapelung und sonstige Sichtbehinderung auf eine Höhe von max. 0,80 m zu begrenzen. Einzelbäume sind dann keine Sichthindernisse, wenn sich der Kronenansatz höher als 2,50 m befindet.
- 3.6 **Leitungen / Bepflanzung**
Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht näher als 2,5 m zu festgesetzten Baumpflanzungen verlegt werden.
Bäume dürfen unter dieser Voraussetzung nicht näher als 2,5 m zu verlegten Leitungen gepflanzt werden.

4. HINWEISE

4.1 BODENDENKMÄLER

Sollten bei Erdarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zutage kommen, ist umgehend das Landratsamt Passau oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu benachrichtigen.

4.2 UNFALLVERHÜTUNGSVORSCHRIFTEN

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes wird gebeten, die E.ON in Eggenfelden zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

4.3 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

In unmittelbarer Umgebung muss mit, von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen, wie z. B. Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, gerechnet werden.

Im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Immissionen, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, auch in Zukunft zu dulden.

4.4 GRÜNFLÄCHENNACHWEIS IM BAUANTRAG

Die Grundstücke sind aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl gärtnerisch so anzulegen, dass die reine Grünfläche mind. 50% der Grundstücksfläche beträgt. Hierzu zählen nicht die befestigten Flächen, einschl. der begrünten Stellplätze usw. (z. B. Rasengittersteine oder ähnlich). Dies ist bei der Planvorlage nachzuweisen.

4.5 PFLANZLISTE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

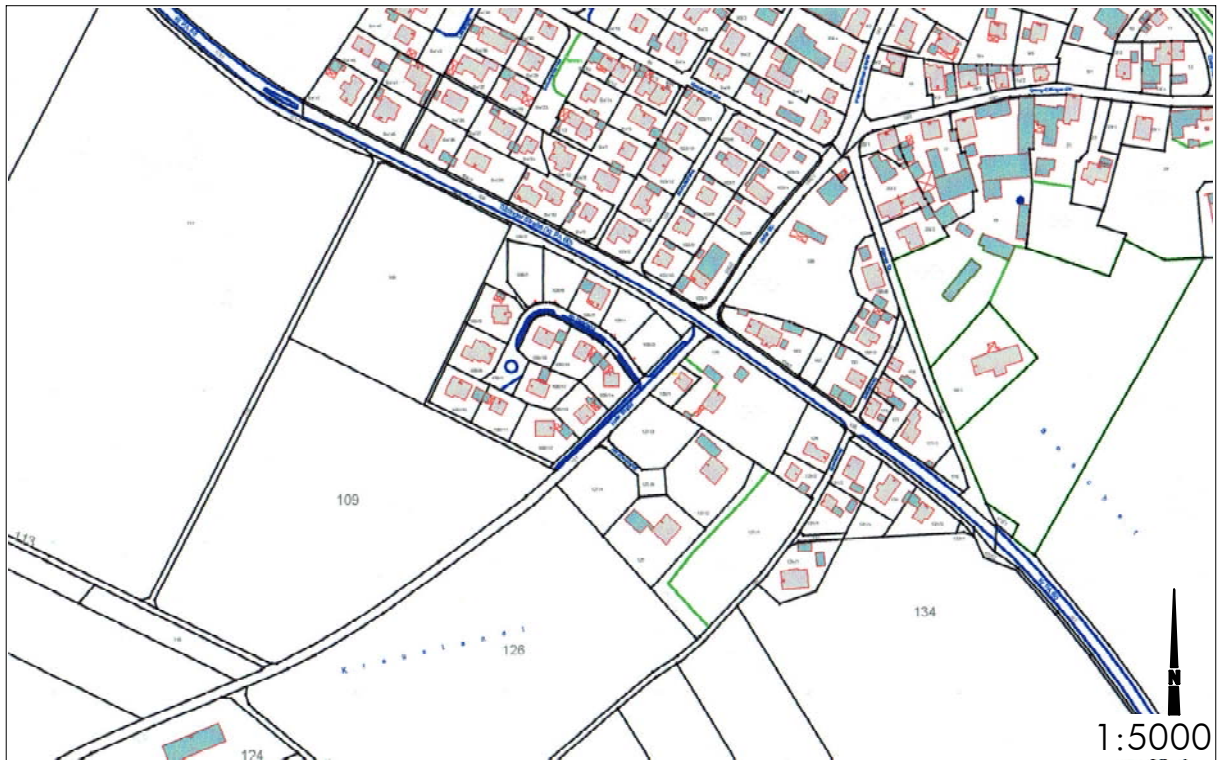
4.5.1 Bäume:

Malus, Pyrius, Prunus usw.	Obstbäume
Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Punus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Salix caprea	Salweide
Tilia Cordata	Linde

4.5.2 Sträucher

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Ligusterarten
Rosa i. S.	Wildrose
Sambucus nigra	Holunder
Vibumum lantana	Schneeballarten
Vibumum opulus	Schneeballarten

Vorentwurf	:	14.09.2010
Entwurf 1	:	14.12.2010
Entwurf 2	:	15.02.2011
Entwurf 3	:	31.05.2011
Satzungsfassung	:	05.07.2011



TEIL C: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN KIRCHHAM, ERWEITERUNG HAARLAND BA I



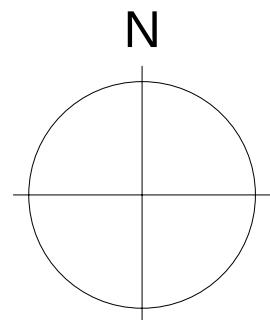
GEMEINDE : KIRCHHAM
LANDKREIS : PASSAU
REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN

ARCHITEKT:

ARCHITEKT BDA
DIPL.-ING. MARTIN BERGER
MATTHIAS-FINK-STRASSE 5
94094 ROTTHALMÜNSTER
TEL. 08533/1896
FAX 08533/1898

LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
DIPL.-ING. JOSEF GARNHARTNER
DIPL.-ING. UDO SCHÖBER
BÖHMERWALDSTRASSE 42
94469 DEGGENDORF
TEL. 0991/4028
FAX 0991/4633

Vorentwurf	14.09.2010	
Entwurf 1	14.12.2010	
Entwurf 2	15.02.2011	
Entwurf 3	31.05.2011	
Satzungsfassung	05.07.2011	



1. GRUND FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Grundstücke Fl.-Nr. 108 und 109, Gemarkung Kirchham, grenzen nordwestlich bzw. südlich an das bestehende Baugebiet „Am Haarland“ an und werden in drei Bauabschnitten als „Erweiterung Haarland“ ausgewiesen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

Das Baugrundstück für den 1. Bauabschnitt mit einer Gesamtfläche von ca. 1,24 ha ist eine Teilfläche des Grundstückes Fl.-Nr. 109 und grenzt im Nordwesten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Nordosten an das bestehende Baugebiet „Am Haarland“ sowie Grundstück Fl.-Nr. 108 (vorgesehen für den 3. Bauabschnitt), im Südosten an die Hofer Straße. Im Südwesten befindet sich die restliche Grundstücksfläche, die für den 2. Bauabschnitt der „Erweiterung Haarland“ vorgesehen ist.

3. GRUNDLAGE DER PLANUNG

3.1 ERSCHLIEßUNG

Das Grundstück wird von Südosten über die Hofer Straße erschlossen.

3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind unzulässig.

3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ (Grundflächenzahl)	0,3 als Höchstgrenze
GFZ (Geschoßflächenzahl)	0,6 als Höchstgrenze

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Fläche kein geringerer Wert ergibt.

Anmerkung:

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

3.4 BAUWEISE

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen festgelegt.

3.5 WAND- UND FIRSTHÖHEN

Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf das vorhandene Gelände bzw. das vom Landratsamt festgesetzte Niveau.

Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.6 DACHFORM

Es sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 – 30° zulässig.

Ausnahmsweise werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Walmfläche darf bei der Ausnahme max. 1/3 der Giebelfläche betragen.

Ab 30° Dachneigung sind stehende Giebelgauben erlaubt. Abstand vom Ortgang und untereinander 2.00 m. Die Ansichtsfläche darf 2,0 m² nicht überschreiten.

4. UMWELT UND LANDSCHAFT (UMWELTBERICHT)

Der nachfolgende Umweltbericht legt die Grundlagen und Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar und bezieht sich auf die mit Datum vom 14.09.2010 aktuelle Planfassung. Darüber hinaus ist auch die planerische Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB hier wiedergegeben.

4.1 PLANINHALT

Der Bebauungsplan setzt 1,24 Hektar Allgemeines Wohngebiet (WA) als 1. Bauabschnitt eines später zu erweiternden Wohngebietes fest. Außerdem ist der entsprechende Abschnitt der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße mit einbezogen; hier ist der weiterführende Ausbau des nördlich bereits begonnenen Radweges vorgesehen (ca. 200 m²). Die südlich des bestehenden Baugebietes Haarland bestehende Hecke wird in Baugrundstücke mit einbezogen.

4.2 PRÜFUNGSMETHODEN UND PROBLEME

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs¹. Die Erfassung und Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen zwischen Systemelementen). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientiert sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden² in drei ordinalen Stufen³. Dessen Katalog der Wert- und Funktionselemente wurde soweit erforderlich um weitere relevante Merkmale ergänzt.

¹ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

² Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl.. 2003.

³ 1 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt / Landschaftsbild

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgte insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen („Wirkfaktoren“). Maßstab für die verbalargumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht / mäßig / stark) waren dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt in mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

4.3 UMWELTZIELE

Als einschlägige umweltfachliche Ziele im Umgriff des Planungsgebietes im Naturraum Unteres Inntal sind zu nennen:

Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert und auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden; Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B.VI.1 LEP⁴). Diesem Ziel wird Rechnung getragen durch Angliederung des geplanten Wohngebietes an die vorhandene Bebauung.

4.4 UMWELTZUSTAND UND UMWELTAUSWIRKUNGEN

Der vorliegende Umweltzustand wird nachfolgend beschrieben und bewertet. Dies erfolgt planungsorientiert entlang möglicher Einwirkungen. Im Anschluss werden die durch die Planung hervorgerufenen Wirkungen auf die Umwelt („Auswirkungen“) analysiert, beschrieben und bewertet. Die Analyse und Bewertung der Auswirkungen erfolgt nach Abschluss des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB / Scoping.

4.4.1 Schutzgut Menschen:

Zustand:

Die geplante Baufläche weist aufgrund ihrer ackerbaulichen Nutzung keine wesentliche Funktion für die Erholungsvorsorge auf. Als Wohnumfeld hat sie aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung, der geringen Dichte baulicher Nutzung in der Umgebung und der relativ geringen Bevölkerungsdichte (127 E/km²) keine wesentliche Funktion. Der Abstand zur Kreisstraße PA 60 beträgt mindestens 142 Meter; Daten zur dortigen Verkehrsstärke und deren Schallauswirkungen liegen bislang derzeit noch nicht vor. Die bestehende Stockbahn (Gebäude) mit angrenzendem Parkplatz weisen einen Abstand von mindestens 180 Metern auf und sind deutlich tiefer gelegen als das geplante Gelände, sie wurden in einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung beurteilt⁵.

Zustandsbewertung der Fläche: geringe Bedeutung, geringe Empfindlichkeit.

⁴ Landesentwicklungsprogramm Bayern.

⁵ Accon. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 34 der Gemeinde Kirchham; Schalltechnische Untersuchung Asphaltstockanlage. ACCON Bericht Nr.: ACB-1110-5380/02. 29. November 2010.

Auswirkungen:

Wesentliche Veränderungen der Wohnumfeldfunktionen und Erholungseignung sind aufgrund der bislang und auch zukünftig geringen Eignung nicht zu erwarten. Eine Gesundheitsgefährdung der im Planungsgebiet lebenden oder arbeitenden Bevölkerung durch Altlasten ist nicht anzunehmen. Die planungsbedingte Zunahme des Verkehrs durch Ziel- und Quellverkehr auf der Kreisstraße PA 60 dürfte gegenüber dem bestehenden untergeordnet sein. Aufgrund Entfernung, Höhenunterschied, der eingehausten Nutzung und der anzunehmenden Nutzungszeiten sind keine erheblichen Belästigungen im Baugebiet durch die bestehende Stockbahn zu erwarten (siehe auch Schalltechnische Untersuchung).

Bewertung: Keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

4.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Vorkommen bedrohter oder empfindlicher Tierarten in der Fläche oder ihrer unmittelbaren Umgebung sind bislang nicht bekannt⁶. Die nächsten naturnahen Lebensräume (Gehölzbestände) befinden sich im Bereich des Baggerweiheres sowie am Kößlerner Bach und einem Fließgewässer im Süden (Entfernung jeweils ca. 600 m). Die beplante Fläche hat keine wesentliche Bedeutung für den Biotopverbund.

Zustandsbewertung der Fläche: geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Auf bis zu 60% der Fläche gehen die sehr begrenzt vorhandenen Lebensraumfunktionen weitgehend verloren; der Biotopverbund wird nicht beeinträchtigt. Insgesamt sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf die wildlebende Tierwelt, die Vegetation oder die biologische Vielfalt zu erwarten.

Bewertung: keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

4.4.3 Schutzgut Boden

Zustand:

Der Boden ist durch Nutzung anthropogen überprägt. Die Lebensraumfunktion ist eingeschränkt. Über die Kreislauf- und Regelungsfunktionen liegen keine verwertbaren Erkenntnisse vor. Besondere Archivfunktionen sind nicht bekannt.

Zustandsbewertung der Fläche: geringe Bedeutung.

⁶ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP. Landkreis Passau. Stand März 2004.

Auswirkungen:

Die Lebensraum- und Ertragsfunktion des Bodens wird auf bis zu 60% der Fläche durch Überbauung und Versiegelung verloren gehen. Die hydraulische Pufferfunktion wird beim Schutzgut Wasser behandelt. Die stoffliche Regelungsfunktion (Schwermetalle, nichtsorbierbare Stoffe, Versäuerungspuffer) wird nur noch in dauerhaft nicht überbauten oder jedenfalls nicht wesentlich versiegelten Bereichen erhalten bleiben. Die Archivfunktion wird bei Kulturgütern beschrieben.

Bewertung: erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.

4.4.4 Schutzgut Wasser

Zustand:

Über den Grundwasserflurabstand liegen derzeit keine verwertbaren Erkenntnisse vor.

Zustandsbewertung der Fläche: geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Die hydraulische Pufferfunktion des Bodens und damit die Veränderung des oberflächennahen Niederschlagsabflusses werden durch die Überbauung und Versiegelung auf bis zu ca. 60% der Baufläche verloren gehen. Die Grundwasserneubildung wird sich dadurch reduzieren. Die entsprechenden Niederschlagsfrachten gelangen für den Fall einer Entwässerung im Trennsystem über Sicheranlagen beschleunigt in das Grundwasser. Die Gefahr eines schädlichen Eintrags nicht sorbierbarer Stoffe ins Grundwasser wird verringert. Depositionen aus der Luft sowie teilweise aus den Verkehrsflächen können mit der Entwässerung in das Grundwasser gelangen; allerdings ist ihr Verschmutzungspotential gering. Dennoch haben Maßnahmen der Eingriffsvermeidung durch versickerungsaktive Beläge, Versickerung vor Ort, Regenrückhaltung im Zuge weiterer Planung größere Bedeutung.

Bewertung: mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

4.4.5 Schutzgüter Luft und Klima

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Luftleitbahnen zur Versorgung von Siedlungsbereichen mit Frischluft sind nicht betroffen. Die beplanten Flächen weisen keine wesentliche Funktion im lokalen Klimahaushalt auf.

Zustandsbewertung der Fläche: geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Aufgrund der relativ geringen Größe der geplanten Baufläche sind keine wesentlichen planungsbedingten Veränderungen der Funktionen im Klima- und Lufthaushalt zu erwarten.

Bewertung: keine erheblichen Auswirkungen.

4.4.6 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Die Landschaft ist geprägt durch den Siedlungsbereich und -rand des Ortes Kirchham und die Ackerflur. In Richtung Westen ist die bewaldete Hangkante zum benachbarten Naturraum Tertiärhügelland sichtbar.

Zustandsbewertung der Fläche: geringe bis mittlere Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch das geplante Wohngebiet werden den prägenden Elementen der Landschaft keine neuen hinzugefügt. Trotz des weiteren Auskragens des Siedlungsgrundrisses wird die Struktur der Landschaft nicht grundlegend verändert.

Bewertung: mäßig erhebliche Beeinträchtigungen der visuellen Erscheinung der Landschaft.

4.4.7 Kulturgüter, Sachgüter

Zustand:

Boden- oder Baudenkmale oder sonstige Kulturgüter oder Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Mangels Betroffenheit keine erheblichen Auswirkungen.

Tabelle 1: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Geringe Bedeutung	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biol. Vielfalt	Geringe Bedeutung	Nicht erheblich
Boden	Geringe Bedeutung	Erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	Geringe Bedeutung	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Luft, Klima	Geringe Bedeutung	Nicht erheblich
Landschaft	Geringe bis mittlere Bed.	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich

4.5 UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG, PLANUNGSAalternativen

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Baulandbedarf an anderer Stelle gedeckt werden. Möglicherweise würde der Standort Kleinfeld weiter entwickelt; die Umweltauswirkungen wären dabei nicht günstiger.

4.6 VERMEIDUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Die Lage der neu eingeplanten Wohnbaufläche ist grundsätzlich verträglich mit der Landschaft. Zur Einbindung ist am westlichen Ortsrand eine in der Tiefe etwas gestaffelte Bepflanzung aus Obstbäumen vorgesehen. Diese Anpflanzzone erstreckt sich zur Verzahnung von Siedlung und Landschaft auch in die Grundstückstiefe. Ansonsten sind allgemein die Grundstücke mit einem Laubbaum je 600 m² Fläche zu bepflanzen. Der Straßenraum wird mit Bäumen bepflanzt; dies trägt ebenfalls zur Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft bei und verbessert die Aufenthaltsqualität. Kfz-Stellplätze sind zur Vermeidung übermäßiger Versiegelung wasserdurchlässig zu befestigen. Die Entwässerung ist laut Bebauungsplan im Trennsystem vorgesehen mit einer breitflächigen Versickerung vor Ort; dies würde hydraulische Beeinträchtigungen im Grundwasserhaushalt weitgehend vermeiden. Die zulässige Grundfläche ist mit dem 0,3-fachen der Baugrundstücksfläche knapp gehalten, so dass sich die Versiegelung und Überbauung in engen Grenzen hält. Eine sockelfreie Einfriedung gewährleistet die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere.

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Bedingungen ist für die Planung ein „Vereinfachtes Vorgehen“ nach Ziffer 3.1 des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung angemessen⁷.

- 1) Ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt.
- 2) Es handelt sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauN-VO.
- 3) Die festgesetzte GRZ wird nicht größer als 0,30 sein.
- 4) Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung, wie Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang), Schutzgebiete im kSinne der Abschnitte III und IIIa Bay-NatSchG, Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.
- 5) Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.
- 6) Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.
- 7) Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 8) Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.
- 9) Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.
- 10) Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

⁷ Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl. 2003

- 11) Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanganlagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.
- 12) Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen.

Angesichts der oben genannten Bedingungen sind keine weiteren Maßnahmen zu Ausgleich erforderlich.

4.7 MONITORING

Hierzu sind bislang noch keine Hinweise ergangen. Sollten bei Erdarbeiten im Zuge der Erschließungsmaßnahmen Bodenfunde auftreten, so ist nach den einschlägigen Richtlinien zu verfahren. Sollten sich die Nutzungszeiten der Asphaltstockanlage ändern und damit deutlich von denjenigen in der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten in ungünstiger Richtung unterscheiden so wäre dem im Falle von diesbezüglichen Klagen der Anwohner nachzugehen.

Gegebenenfalls sind nach Abschluss des Verfahrens noch ergehende Hinweise seitens der Behörden zu beachten.

4.8 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan setzt 1,24 Hektar Allgemeines Wohngebiet als einen ersten Bauabschnitt einer größeren Entwicklung fest. Die Umwelt ist vergleichsweise unempfindlich gegenüber den zu erwartenden Einwirkungen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden festgesetzt. Dennoch sind erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die Bebauung insbesondere für die natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Der Wasserhaushalt sowie die Landschaft werden jeweils mäßig erheblich beeinträchtigt. Im Zuge des Monitoring sollte die nahe gelegene Asphaltstockanlage hinsichtlich sich gegebenenfalls ändernder Nutzungszeit beobachtet werden.