

Bebauungsplan: „Erweiterung Haarland - BA II“

Gemeinde: Kirchham

Landkreis: Passau



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d. F. d. Bekanntmachung vom 23.Sept.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Mai 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 14. August 2007, zuletzt geändert durch Art. 83. Abs. 1,2 und 5
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. v. 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 d. Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 (1) BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 1.2.1 Geschoßflächenzahl GFZ = 0,6 bei den Parzellen 2 bis 18
GFZ = 0,7 bei Parzelle 1
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine
geringeren Werte ergeben.
Aufenthaltsräume im DG und der zu ihnen gehörigen
Treppenträume, einschl. ihrer Umfassungswände sind bei
der Geschoßfläche mit einzurechnen
- 1.2.5 Grundflächenzahl GRZ = 0,30 bei den Parzellen 2 bis 18
GRZ = 0,35 bei Parzelle 1,
soweit sich aus der überbaubaren Grundfläche keine
geringeren Werte ergeben.

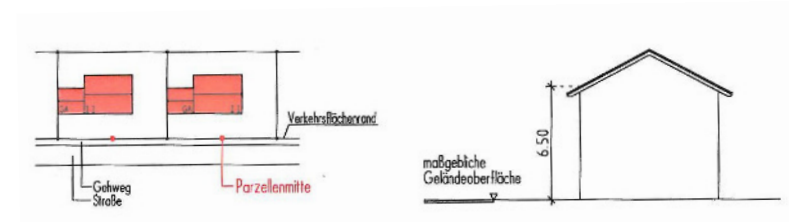
- 1.2.7 Zahl der Vollgeschosse II zwei Vollgeschosse
II + DG zwei Vollgeschosse u. ausgeb. Dachgeschoss
(Dachgeschoss als Vollgeschoss)

- 1.2.8 Wandhöhen
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Gegenpult

traufseitig	bei zwei Vollgeschossen	H =	max. 6,50 m
	bei zwei Vollgeschossen und ausgeb. Dachgeschoss	H =	max. 8,00 m
Pultdach			
traufseitig	bei zwei Vollgeschossen	H =	max. 6,50 m
	bei zwei Vollgeschossen und ausgeb. Dachgeschoss	H =	max. 8,00 m
firstseitig	bei zwei Vollgeschossen	H =	max. 9,00 m
	bei zwei Vollgeschossen und ausgeb. Dachgeschoss	H =	max. 10,50 m

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

Als Geländeoberfläche wird der Verkehrsflächenrand auf Höhe der jeweiligen Parzelle angenommen.



Das bestehende und das geplante Gelände mit nächstliegender Straße sind im eingabeplan darzustellen.

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gem. § 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 Einzelhaus Parz. 2 -18 2 Wohnungen maximal
Einzelhaus Parzelle 1 6 Wohnungen maximal

2 FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

gem. Art. 91 BayBO

2.1 Gebäude

Für max. II Vollgeschosse

Dachform	Satteldach, Walmdach Ausnahmsweise werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Walmfläche darf bei der Ausnahme max 1/3 der Giebelfläche betragen. Pulldach, abgesetztes Pulldach (Gegenpult), Versatz über gesamtes Gebäude
Dachneigung	20 bis 30° Pulldach und Gegenpult 6 bis 16°
Dachgauben	zulässig bei 30° Dachneigung, als stehende Giebelgaube. Abstand vom Ortgang und untereinander 2,00 m. Die Ansichtsfläche der Gaube darf 2,0 m² nicht überschreiten.

Für II Vollgeschosse + DG als Vollgeschoss

Dachform	Satteldach, Ausnahmsweise werden auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Die Walmfläche darf bei der Ausnahme max 1/3 der Giebelfläche betragen. Pulldach
Dachneigung	30 bis 35° bei Pulldach 6 bis 16°
Dachgauben	zulässig als stehende Giebelgaube. Abstand vom Ortgang mind. 2,00 m. Abstand untereinander bzw. zu evtl. Zwerchgiebel mind. 1,00 m Die Ansichtsfläche der Gaube darf 3,5 m² nicht überschreiten.
Zwerchgiebel	zulässig als Einzelform Die Breite darf max, 5,00 m betragen Der Abstand von der Gebäudeaußenkante muss mind. 2,50 m betragen. Der First muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen, der Zwerchgiebel darf max. 1.75 m aus der Fluch der Hauptfassade hervortreten. Dachform und Dachneigung der Dachgauben und Zwerchgiebel müssen dem Hauptdach entsprechen.

2.2 Garagen/Carports und Nebenanlagen

Die Zufahrt muss mindestens 5,50 m tief und darf max. 6,00 m breit sein.
Garagen/Carports sind nur auf den hierfür festgelegten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren 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/-Carports sind nur zulässig, wenn sie dem Art. 6 (9) BayBO entsprechen.

2.3 Stellplätze

Pro Wohnung sind mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.

Stellplätze sind nur auf den hierfür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche 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 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur ohne durchlaufende Zaunsockel über Gelände zulässig.

2.5 Ökologische Maßnahmen

- 2.5.1 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz sollen die Bewerber 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 Regwassersammelbehälter, erreicht.
- 2.5.2 Unter dem Gesichtspunkt der größtmöglichen Energieeinsparung bzw. einer rationellen Energienutzung in privaten Haushalten werden die Bauherren angehalten, soweit als möglich, Konzepte wie z.B. aktive und passive Solarenergienutzung, Abwärmenutzung bzw. Wärmerückgewinnung in der Eigenheimplanung zu berücksichtigen.

2.6 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.

2.7 Wasserschutzgebiet

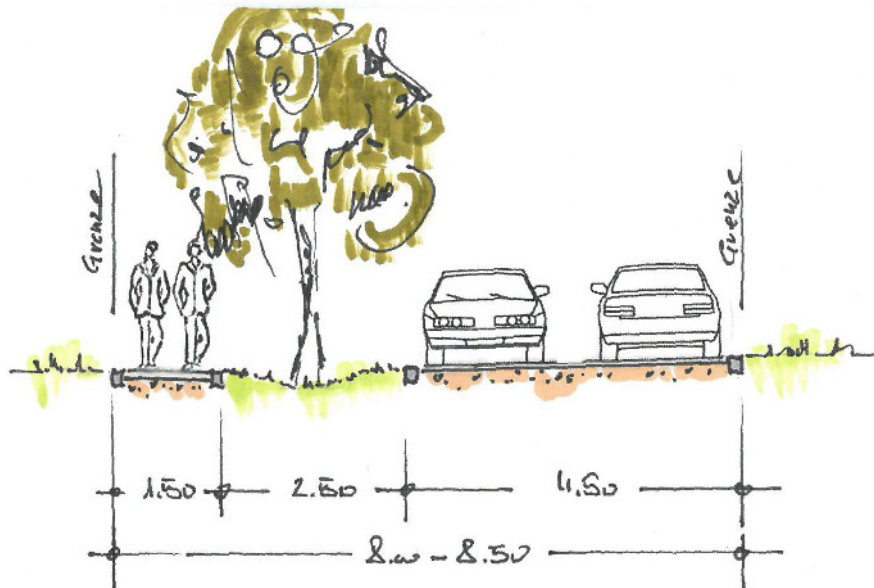
Der Planungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Safferstetten“ des Zweckverbandes Bad Füssing – jetzt Gemeinde Bad Füssing.
Auf die Schutzgebietsverordnung vom 12.04.1995 wird verwiesen.
Auf die Einhaltung der darin enthaltenen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen, insbesondere auf § 3 Abs. 1 Nr. 6.

2.8 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
Für die Versickerung besteht eine generelle Erlaubnispflicht (Wasserschutzgebiet).
Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist sowohl von jedem Bauherrn als auch von der Gemeinde für die jeweilige Versickerungsmaßnahme beim Landratsamt Passau zu beantragen.

2.9 Erschließung

2.9.1 Regelschnitt – Erschließungsstrasse



3 BEPFLANZUNG

3.1 Zulässige Gehölzarten

Auf den öffentlichen Grünflächen sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher (siehe Pflanzliste in den Hinweisen) zu pflanzen. In den Baugrundstücken sind Nadelbäume über 6,0 m Wuchshöhe sowie Thujenhecken nicht zulässig.

3.2 Pflanzgrößen / Pflanzqualität

Bei Hochstämmen mind. 3xv., m. B. 14 – 16 cm Stammumfang, bei Stammbüschen bzw. Heistern 3xv., m. B. 200 – 225

3.3 Bäume in öffentlichen Flächen

Die in der Planzeichnung angegebenen Standorte für Gehölze auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind bindend und dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, zu entnehmen. Von der Pflanzstelle standortgebundener Bäume kann aufgrund von Leitungen etc. bis zu 3 m abgewichen werden.

3.4 Bepflanzung von Baugrundstücken

Die nicht überbaute private Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 600 m² Fläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
In den Flächen für Anpflanzungen gemäß Planzeichen sind je Baugrundstück 3 Stück Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme in lokalen Sorten zu pflanzen.
Sollte ein Baum ausfallen, muss dieser nachgepflanzt werden. Für Rasenansaat sind möglichst artenreiche Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden.

3.5 Leitungen / Bepflanzung

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht näher als 2,5 m zu Baumpflanzungen verlegt werden.
Bäume dürfen unter dieser Voraussetzung nicht näher als 2,5 m zu vorhandenen Leitungen gepflanzt werden.

3.6 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 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 Bayernwerk AG 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, zu dulden.

5 PFLANZLISTE FÜR ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

5.1 Bäume (I.-III. Ordnung)

Malus, Pyrus, Prunus usw.
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Crataegus i.A.
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Obstbäume
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Hainbuche
Weißdorn in Arten
Gemeine Esche
Walnuss
Vogel-Kirsche
Traubenkirsche
Stiel-Eiche
Mehlbeere
Vogelbeere, Eberesche
Winter-Linde

5.2 Sträucher

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa i. S.
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Roter Hartriegel
Haselnuss
Pfaffenhütchen
Gewöhnlicher Liguster
Heckenkirsche
Rose in Sorten
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Haarland - BA II“ Gemeinde Kirchham



Begründung mit Umweltbericht



Abb. Übersichtsplan ohne Maßstab, Fin View Bayern 2013



Ingenieurbüro Würmseher

Hochstraße 20 94099 Ruhstorf a.d. Rott
Tel. 08531/9315-0 Fax 08531/32981
e-mail: info@architekt-wuermseher.de



LINDGRÜN

Edhofstraße 10, 94140 Ering a. Inn
Tel 08573 3484444
Fax 03212 7855463
Mobil 0163 8100678
email kl@lindgruen.cc

Fassung vom 29.07.2014

1. Planungsanlass

Die Gemeinde plant im Nord-Westen des Ortes Kirchham das Baugebiet „Am Haarland“ mit dem Bauabschnitt II zu erweitern.

Zur Schaffung des Baurechts ist ein verbindlicher Bauleitplan erforderlich.

Am 14.11.2013 wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Kirchham der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Erweiterung Haarland - BA II“ gefasst und die Einleitung des Verfahrens zur Durchführung des Vorhabens bestimmt.

Als Planziel wurde die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Bau NVO formuliert.

Damit kommt die Gemeinde der regen Nachfrage an Baugrundstücken nach.

2. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchham ist das Planungsgebiet bereits als WA (allgemeines Wohngebiet) dargestellt.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurnummern 109 der Gemarkung Kirchham.

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Süd-und Nordwesten durch die Feldwege mit der Flurnummer 113 und 110.

Im Nordosten durch das best. Baugebiet „Am Haarland BA. I“, sowie im Südosten durch die Fl.Nr. 109/1 bzw.die Hofer Straße.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,70 ha

4. Bestand / Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit eine landwirtschaftliche Fläche.

Die vorhandene, angrenzende Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einzelhäusern. Die Giebelstellungen variieren.

Höhenlage: Das Gelände ist weitgehend eben.

Das mittlere Geländeniveau befindet sich etwa bei 336 m ü. NN

Das Planungsgebiet ist derzeit eine landwirtschaftliche Fläche.

5. Konzeption

Das Plangebiet wird im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an den Ort angeschlossen.

Neben der Schaffung von Bauparzellen ist der Ausbau bzw. die Weiterführung des bestehenden Geh- und Radweges entlang der Hofer Straße vorgesehen. Die geplante bauliche Nutzung sieht mit einer GRZ von 0,3 eine geringe bauliche Dichte bzw. einen geringen Versiegelungsgrad vor.

Auf Parzelle 1 sind maximal 6 Mietwohnungen für Familien geplant.

Als Abgrenzung zur freien Landschaft werden innerhalb der Parzellen Obstbäume konzipiert.

6. Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (Hofer Straße) erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit einer Gesamt-Ausbaubreite von etwa 8,50m. Davon sind etwa 4,50 m Fahrbahn, 2,50m Grünmulde und 1,50m Gehsteig. Des weiteren über eine Verbindungsstraße mit 4,50m Breite.

Die Verkehrsflächen werden asphaltiert.

6.2 Wasserversorgung / Wasserschutzgebiet

Der Anschluss erfolgt an das Netz des ZV Wasserversorgung „Ruhstorfer Gruppe“.

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Safferstetten“, für welches die Gemeinde Bad Füssing die Planungshoheit hat. Auf die Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.04.1995 und die Einhaltung der darin enthaltenen Bestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen, insbesondere auf § 3 Abs. 1 Nr. 6

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Die best. 20kV-Freileitung über Fl.Nr. 109 wird lt. Aussage des Betreibers im Rahmen der Erschließung teilabgebaut und entlang der Hofer Straße bzw. auf Feldweg Fl.Nr.113 zum Trafo als 20kV-Erdkabel neu erstellt bzw. ersetzt.

6.4 Entwässerung / Grundwasser

Das Plangebiet erhält eine Trennkanalisation.

Das Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung innerhalb des Gebietes gesammelt und dem vorh. Pumpschacht zugeführt und von dort dem Ortskanal übergeben.

Das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird versickert. Für die Versickerung besteht eine generelle Erlaubnispflicht (Wasserschutzgebiet).

Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist sowohl von jedem Bauherrn als auch von der Gemeinde für die jeweilige Versickerungsmaßnahme beim Landratsamt Passau zu beantragen.

Auf die einschlägigen Regelwerke, Vorschriften etc. wie

- DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser,
- DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser

wird verwiesen. Für den öffentlichen Bereich insbesondere:

- TRENGW Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser
- RiStWag Richtlinien für Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten

Gemäß dem Grundwassergleichenplan für die „Pockinger Heide“ fließt das Grundwasser im Plangebiet von West nach Ost.

Der Mittelwasserstand liegt im Plangebiet etwa bei 327 m ü. NN. Der Abstand zwischen Mittelwasserstand und dem 100-jährigem Hochwasser (HQ_{100}) kann mit 2 m angenommen werden.

7. Grünordnung

Das Plangebiet wird im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung an den Ort angeschlossen. Hierbei sollen die Belange von Natur und Landschaft Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teils gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung dieses Konflikts, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in den Bebauungsplan integriert.

Aufgrund der ausgeräumten Kulturlandschaft ist eine intensive Durchgrünung des neuen Baugebiets mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern wichtig.

Hohe Priorität wird hierbei auf die Ortsrandeingrünung gelegt. Dazu sind auf den privaten Grünflächen Flächen für die Anpflanzung von Obstbäumen ausgewiesen, die als optische Trennung zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Gebiet dienen, aber auch zur Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft beitragen. Es müssen auf der ausgewiesenen Fläche pro Parzelle mindestens drei Obstbäume lt. Pflanzliste gepflanzt werden.

Durch das Straßenbegleitgrün entlang der Hofer Straße und der Durchfahrtsstrasse, die festgesetzte Anzahl an Laubbäumen I.-III. Ordnung lt. Pflanzliste auf öffentlichen und privaten Grünflächen, das Verbot von Nadelbäumen mit höherem Wuchs als 6m sowie von Thujenhecken, soll eine ortstypische Durchgrünung des Wohngebiets mit Laubbäumen und –sträuchern erzielt werden. Neben der positiven Auswirkung auf das Ortsbild tragen die zu

pflanzenden Laubbäume erheblich zur Sicherung eines guten Mikroklimas bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität.

Durch die Festsetzung einer Mindestqualität für die Bäume soll eine Sicherung der Pflanzqualität gewährleistet werden.

Im Planungsgebiet sind mindestens 50 % der Gesamtfläche der Baugrundstücke zu begrünen. Diese Flächen sollen gärtnerisch gestaltet und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um so die versiegelten Flächen sinnvoll zu ergänzen und eine gute Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten.

Bei der Auswahl der Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen werden die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse berücksichtigt und soweit möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten verwendet.

Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Eine sockelfreie Einfriedung gewährleistet die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere.

Um vorhandene und geplante Leitungen im Planungsgebiet nicht zu beschädigen, ist bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern der festgesetzte Mindestabstand einzuhalten.

Private Zufahrten und Wege, Stellplätze und Terrassen sollen, soweit dies möglich ist, mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten und einen positiven Beitrag zum kleinklimatischen Austausch zu leisten.

UMWELTBERICHT

„Erweiterung Haarland - BA II“

INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG	7
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes	7
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan.....	8
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	9
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
2.1.1	Schutzgut Mensch	9
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	10
2.1.3	Schutzgut Boden.....	12
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	13
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	15
2.1.6	Schutzgut Landschaft	17
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	18
2.1.8	Wechselwirkungen.....	19
2.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	19
2.3	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
3.	EUROPARECHTLICHE ANFORDERUNGEN	20
3.1	Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten	20
3.2	Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung (saP)	20
4.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	21
5.	ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN.....	23
6.	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	25
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	25
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren.....	25
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Verbesserung der Umweltauswirkungen	25
8.	ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG.....	26

1. EINLEITUNG

Nachfolgend wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sowie die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB durchgeführt, die sich auf den aktuellen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung mit Datum vom 10.12.2013 beziehen.

1.1 *Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungs- und Grünordnungsplanes*

Im BA I des Bebauungsplanes Haarland wurden bereits ca. 1,24 ha Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dieses wird nun um das Allgemeine Wohngebiet (WA) Haarland BA II mit ca. 1,66 ha auf der Flurstücksnummer 109, Gemarkung Kirchham der Gemeinde Kirchham erweitert.

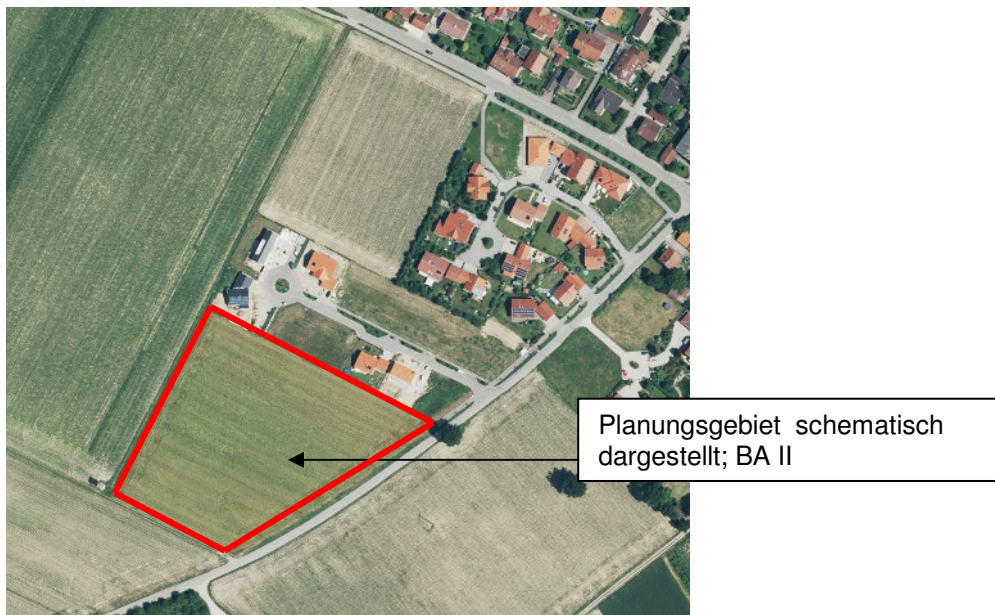


Abb. Auszug Luftbild - FinView, LfU 2013

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Kirchham. Derzeit wird die Fläche innerhalb des Planungsgebietes landwirtschaftlich genutzt. Nördlich schließt es an das Wohngebiet „WA Haarland BA I“ an. Im Osten wird es durch die Hofer Straße begrenzt. Südlich und westlich des Geltungsbereichs befindet sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt und wird - bedingt durch die Art der Erschließung und die Festsetzungen im Bebauungsplan- so gering wie möglich gehalten. Durch die Wohnbebauung, hier nur Einzelhäuser, kommt es bei Parz. 1 zu einer max. GRZ von 0,35 bzw. GFZ von 0,7 und bei den Parz. 2 bis 18 zu einer max. GRZ von 0,30 bzw. GFZ von max. 0,6.

Auf der Fläche im Geltungsbereich befindet sich kein Biotop oder Schutzgebiet.

Außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7645-0065-001, eine ehemalige Kiesgrube südwestlich von Kirchham (Baggersee in aufgelassener Kiesgrube). Siehe hierzu Kap. 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Topographische Auffälligkeiten oder Merkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans stehen zur Bearbeitung der Eingriffsregelung das vereinfachte Verfahren oder das Regelverfahren zur Verfügung.

Die Erfassung und Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB. Die Zustandsbewertung der betroffenen Fläche, bzw. Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, wurde gemäß Leitfaden in drei Stufen durchgeführt:

- Geringe Bedeutung
- Mittlere Bedeutung
- Hohe Bedeutung

Bedingt durch die Gegebenheiten und die Größe des Baugebietes, in der das geplante Maß der baulichen Nutzung bei einer berechneten durchschnittlichen GRZ von 0,3 festgesetzt wurde, kommt das vereinfachte Verfahren zur Anwendung.

1.2 *Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan*

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung ist für das Bebauungsplanverfahren die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. §14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) heranzuziehen. Ebenso §§ 15 und 16 BNatSchG, da Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden die landwirtschaftlichen Flächen reduziert.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Umweltzustand wird auf die einzelnen Schutzgüter bezogen dargestellt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Ziel: Erhaltung und Entwicklung gesunder Wohnverhältnisse einschließlich der Erholung

Beschreibung/Bestand:

Das Plangebiet, welches komplett von Gehölzstrukturen ausgeräumt ist, wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist für Naherholungszwecke weniger geeignet, da es nur eine geringe Aufenthaltsqualität bietet. So auch die angrenzende Flur, die ebenfalls aus intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche besteht. Südwestlich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereichs, befindet sich ein Baggersee (ehemalige Kiesgrube), der zur Freizeitnutzung als Badesee zur Verfügung steht. In einem Abstand von mindestens 200 m verläuft nördlich, hinter dem bereits bebauten BA I, die Kreisstraße PA 60.

Südwestlich des Planungsgebietes ist in einem Abstand von ca. 50 m eine Asphaltstockanlage. Sie wurde von der Fa. ACCON Environmental Consultants bereits schalltechnisch untersucht und beurteilt (11.11.2010).

„Das Heranrücken der Wohnbebauung wie im vorliegenden Entwurf vorgesehen ist somit aus schalltechnischer Sicht verträglich, sofern der Trainings- bzw. Spielbetrieb in der Halle um spätestens 22 Uhr endet“ (ACCON Environmental Consultants, S. 2).



Abb. Auszug Luftbild - FinView, LfU 2013

Auswirkungen/Bewertung:

a) Wohnen und Erholung

Da das geplante Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist, ist keinerlei Veränderung bezüglich der Wohn-/Erholungssituation zu verzeichnen. Aufgrund der oben beschriebenen Bestandssituation ist somit das Plangebiet für Naherholungszwecke wenig geeignet.

b) Verkehrslärm

Der Verkehrslärm ist durch die bereits östlich angrenzende Hofer Straße und die im Norden befindliche PA 60/Tuttinger Straße gegeben.

Weitere temporäre Lärmbelastungen sind durch die maschinelle Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes findet von Südenwesten her über die Hofer Straße bzw. nördlich über das bereits bestehende „WA Haarland BA I“ statt.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Im Planungsgebiet befindet sich nach der Bebauung keine landwirtschaftliche Nutzung mehr, da eine wohnliche Nutzung hinzukommt.

Von den umliegend angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Immissionen wie Lärm, Geruch, Staub u.a. sind aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Ergebnis:

Da es zu keinerlei Veränderung der Verhältnisse kommt, kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ziel: Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt

Beschreibung/Bestand:

Die Ausweisung des Bebauungsplangebietes findet auf landwirtschaftlich genutzter Fläche statt, die frei von Bebauung ist.

Der Landschaftsraum ist stark ausgeräumt. Schützenswerte Gehölzarten und anderweitige Gehölzbestände gibt es im Geltungsbereich des Planungsgebietes nicht. Bedingt durch die maschinelle, landwirtschaftliche Bearbeitung sind kaum dauerhafte Lebensräume für wild lebende Tiere und Pflanzen vorhanden.

Wie bereits erwähnt gibt es keine Biotope oder Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets. Auf einem angrenzenden Flurstück der Asphaltstockanlage ist ein amtlich kartiertes Biotop Nr. 7645-0065-001, eine ehemalige, aufgelassene Kiesgrube (siehe Abb. S.7) südwestlich von Kirchham/ Baggersee zu verzeichnen (mit sehr steilen, im nördlichen Bereich erodierten Böschungen mit ruderalisierter Altgrasflur, einzelnen Gehölzen bzw. Gehölzgruppen von Esche, Holunder und flächigen Brombeerbeständen).

Die potentielle natürliche Vegetation (pnV) bezeichnet die Vegetation, die sich aufgrund der natürlichen Umweltbedingungen entwickeln würde, wenn der Mensch die derzeitige Nutzung beenden würde und die Vegetation die Zeit fände, sich bis zu ihrem Klimaxstadium zu entwickeln.

In dem betroffenen Gebiet würde sich ein Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald entwickeln (pnV, lt. LfU Fin View).

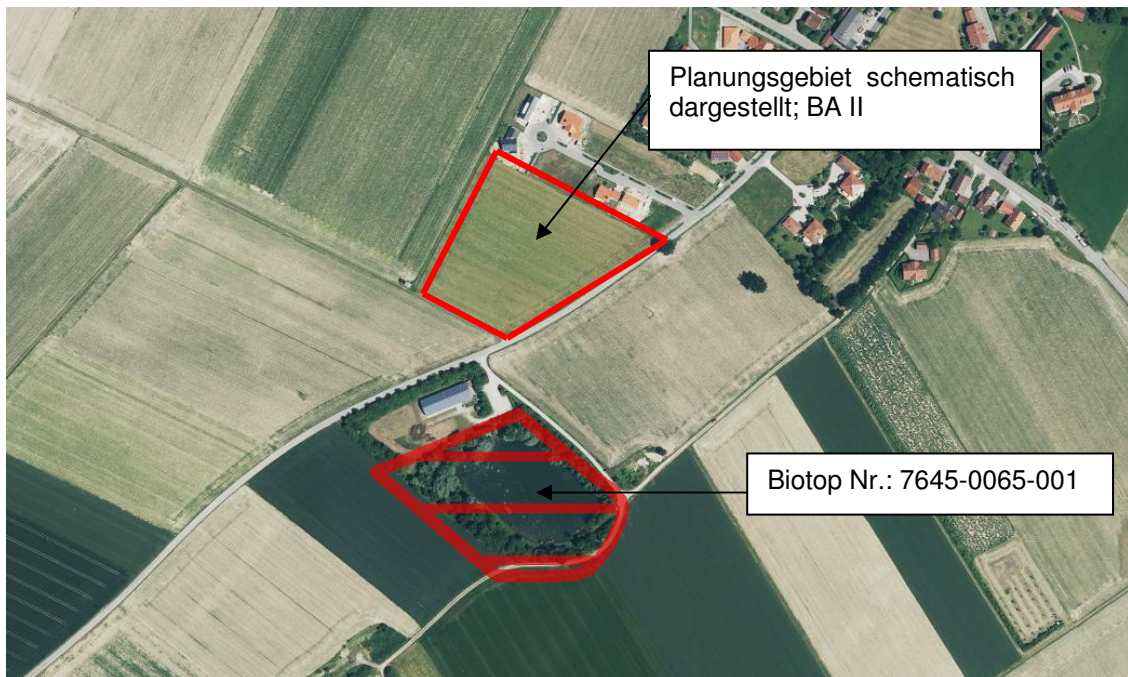


Abb. Auszug amtlich kartierte Biotope FinView – LfU 2013

Auswirkungen/Bewertung:

a) Flächenverlust und Barrierewirkung

Mit der Umwidmung der derzeit offenen Fläche (landwirtschaftlichen Fläche) in Allgemeines Wohngebiet (WA) durch die geplante Bebauung erfährt das Baugebiet eine Bodenversiegelung und führt somit zu einem Verlust der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche, unversiegelte Fläche.

Gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind die betroffenen Flächen allerdings insgesamt einheitlich als Gebiet mit geringer Bedeutung zu bewerten.

Durch die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche in „Allgemeines Wohngebiet“ ist kein Verlust an Lebensraum für schützenswerte Tier- und Pflanzenarten, wie Kleinsäuger, Vögel und Insekten zu verzeichnen. Auf der Planfläche konnte sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung voraussichtlich kein dauerhafter Lebensraum für jene Arten entwickeln.

Eine Ausweisung einer Ausgleichsfläche ist aufgrund des vereinfachten Verfahrens nicht notwendig. Die Ausweisung zu „Allgemeinem Wohngebiet“ kann als Aufwertung für das Gebiet betrachtet werden, da dauerhaft neue Lebensräume und Nahrungshabitate für Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen werden (Privatgärten, Straßenbegleitgrün).

b) Verlärmung, Störung

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Im weiteren Umfeld befindet sich süd-östlich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7645-0065-001. Das Biotop besitzt jedoch keine Verbindung zum Plangebiet, da dieses durch die Hofer Straße vom Plangebiet getrennt wird.

Durch die Hofer Straße und derzeit bestehende Asphaltstockanlage sowie durch die temporären landwirtschaftlichen Immissionen ist das Plangebiet im Hinblick auf Lärm bereits stark vorbelastet.

Bedingt durch den Baubetrieb kann es in der angrenzenden Umgebung zu temporären Störung bzw. Vergrämungen kommen, die sich jedoch nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder minimieren.

Aufgrund der geringen Artenvielfalt im gesamten Plangebiet sind jedoch keine nennenswerten Störungen von wertvoller Flora und Fauna durch die geplanten Baumaßnahmen zu erwarten (UNB Passau, 26.11.2013).

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

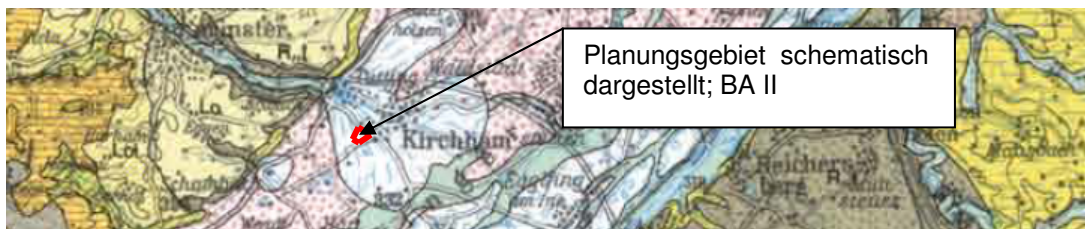
2.1.3 Schutzgut Boden

Ziel: Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen, Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf den Boden, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB

Beschreibung/Bestand:

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Geologisch ist das Plangebiet Teil vom eiszeitlich geprägten tertiären Unteren Inntal, weshalb durchlässige Terrassenschotter im Untergrund zu erwarten sind.



Postglazialterrassenschotter, oft mit Flußmergel-Auflage; fluviale Ablagerungen

Abb. Auszug aus Geologischer Übersichtskarte – Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe, 1999

Vorherrschende Bodentypen im Plangebiet sind fast ausschließlich Parabraunerden und Braunerden aus Hochflutlehmdecke über carbonatreichem, wärmzeitlichem Schotter. Außerhalb des Planungsgebietes sind vor allem Kalkgleye, Gleye, kalkgründig, und Braunerde-Gleye sowie verbreitet Pararendzina-Gleye und gering verbreitet Gley-Braunerden aus Flußmergel oder lehmigen Talablagerungen zu finden.

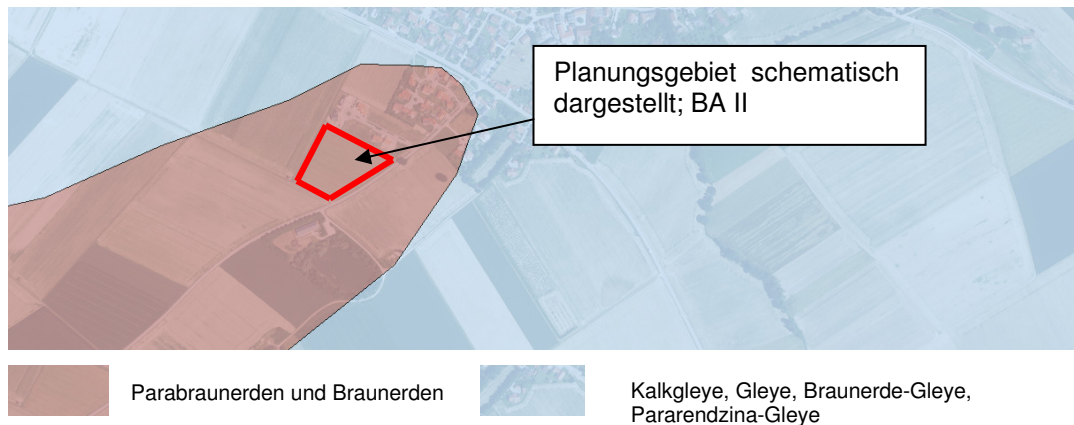


Abb. Auszug aus Bodenübersichtskarte – GeoFachdatenAtlas (BIS), 2013

Auswirkungen/Bewertung:

a) Versiegelung

Durch die Ausweisung der Bebauung des Plangebietes mit einer GRZ von 0,3 wird eine Versiegelung von ca. 50 % verursacht, bei der die Lebensraum- und Ertragsfunktion des Bodens verloren gehen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zur Oberflächenversiegelung, wie Einsatz und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie durch gezielte grünordnerische Festsetzungen, wird versucht, den Eingriff in den Bodenhaushalt auf das Notwendigste zu beschränken.

Im Gegenzug ist zu erwähnen, dass sich durch die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche zukünftig der Dünge- und Pestizideintrag wesentlich reduzieren wird.

b) Schadstoffbelastungen, Altlasten

Durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung sind Schadstoffbelastungen in Form von organischen und anorganischen Düngemitteln im Boden zu erwarten. Ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen sind nicht bekannt.

Zukünftige Einträge von Schadstoffen sind im neu zu schaffenden „Allgemeinen Wohngebiet“ zu vermeiden.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Ziele: Erhalt und Reinhaltung der Oberflächengewässer, Erhaltung oder Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft, Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers

Beschreibung/Bestand:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer, weder Fließ- noch Stillgewässer, vorhanden. Jedoch befindet sich das Planungsgebiet in der Zone III B des

Wasserschutzgebietes „Safferstetten“ (Gemeinde Bad Füssing). Auf die Wasserschutzgebietsverordnung vom 12.04.1995 wird verwiesen, insbesondere auf § 3 Abs. 1 Nr. 6.

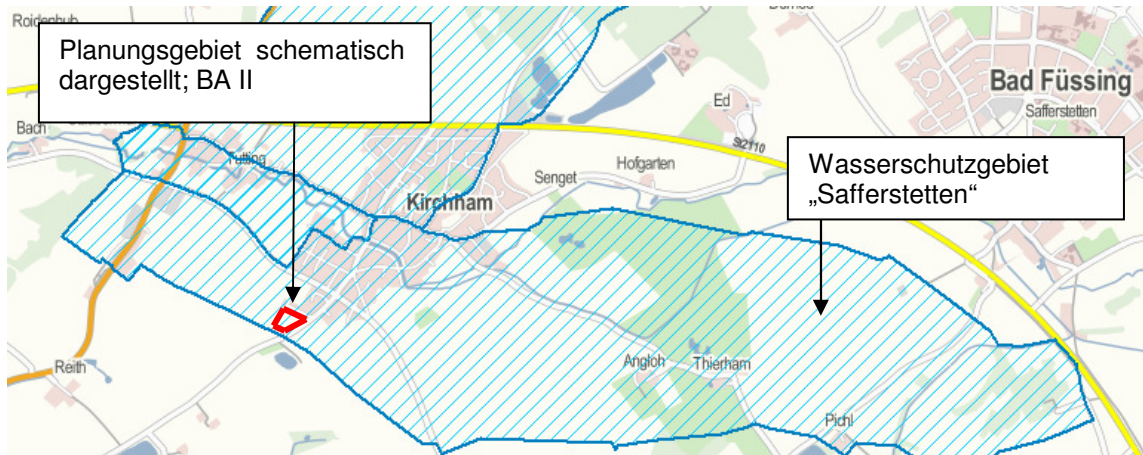


Abb. Auszug – Wasserschutzgebiete, Bayern Atlas (Stand 2013)

Die Grundwasserspiellagen schwanken in diesem Bereich zwischen ca. 326 m ü.NN und 328,50 m ü.NN. Der mittlere Grundwasserstand kann mit ca. 327 m ü. NN angenommen werden. Der Abstand zwischen Mittelwasserstand und dem 100-jährigem Hochwasser (HQ100) kann mit 2 m angenommen werden.

Gemäß dem Grundwassergleichenplan für die „Pockinger Heide“ fließt das Grundwasser im Plangebiet von West nach Ost.

Da die hydraulische Pufferfunktion des Bodens auf ca. 50 % der Fläche durch die geplante Bebauung verloren geht, wird sich die Grundwasserneubildung reduzieren.

Auswirkungen/Bewertung:

a) Veränderung des Flurabstands

Eine Veränderung des Geländeniveaus im Plangebiet ist nicht vorgesehen und eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserstandes ist nicht zu erwarten. Unverschmutzte Niederschlagswässer werden möglichst breitflächig in Mulden und/oder Rigolen, die entsprechend nach den Regeln der Technik anzulegen sind, versickert.

Durch gezielte Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (z.B. versickerungsaktive Beläge, Versickerung vor Ort, Regenrückhaltung) kann das Verschmutzungspotential minimiert werden.

b) Schadstoffbelastungen

Eine Einleitung von Fremdstoffen ist bei der geplanten Nutzung nicht vorgesehen. Dementsprechend sind Schadstoffeinträge unwahrscheinlich.

Jedoch sind während der Bauzeit temporär unbeabsichtigte Eintragungen von Fremdstoffen nicht auszuschließen, da selbst bei großer Sorgfalt und hohem technischen Aufwand gefährliche Verunreinigungen des Grundwassers geschehen können. Unfälle, technische Mängel und menschliches Versagen können selbst bei Einhaltung hoher Sicherheitsstandards vorkommen.

Mögliche Risiken:

- Baumaßnahmen können die Deckschicht beschädigen und ihre Schutzfunktion dadurch verringern. Wassergefährdende Stoffe können so leichter in das Grundwasser gelangen.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Abwasser und die erhöhte Verkehrstätigkeit bedrohen das Grundwasser. Bsp. aus undichten Tanks oder Leitungen können wassergefährdende Stoffe in das Grundwasser gelangen.
- Überdüngung und intensiver Pflanzenschutz in Hausgärten können das Grundwasser gefährden.
- Abrieb von Bremsen, Reifen und Asphalt, Öl und Streusalz können über das Sickerwasser ins Grundwasser gelangen.
- Bei Unfällen können wassergefährdende Stoffe ins Grundwasser gelangen und besonders große Schäden verursachen.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **mittel** eingestuft werden.

2.1.5 Schutzgut Klima/Luft

Ziel: Vermeidung von Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas, Vermeidung von Emissionen und nachteiliger Auswirkungen auf die lufthygienische Situation und Verbesserung belasteter Situationen, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Beschreibung/Bestand:

Das Planungsgebiet der Gemeinde Kirchham liegt auf Höhe 336 NN.

Ein ausgeglichenes Klima und Frischluft sind von herausragender Bedeutung für das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen und stehen im funktionalen Zusammenhang mit anderen Schutzgütern.

Dabei sind größere Raumzusammenhänge bei klimatischen Austauschprozessen zu betrachten. Faktoren wie Vegetation und Geländeform wirken sich z. B. auf Kaltluftproduktion und -abfluss in der Region aus und beeinflussen damit Luft und Klima.

Die Plangebietserweiterung ist frei von Bebauung und wird als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Gleichzeitig dienen diese zur Kaltluftproduktion.

Laut Wetterstation Bad Griesbach (Deutscher Wetter Dienst (DWD)) ergibt sich in der Umgebung von Kirchham ein Jahres-Niederschlagsmittelwert von 890 ml.

Durchschnittliche Lufttemperatur im Jahresverlauf siehe Grafik nächste Seite:

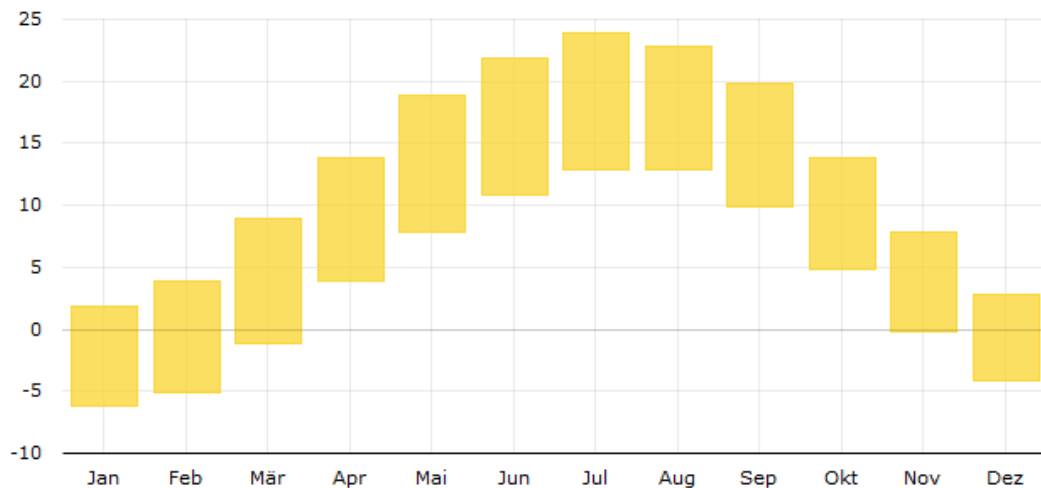


Abb. Wetterdaten zur Verfügung gestellt vom Norwegian Meteorological Institute und Norwegian Broadcasting Corporation

Durchschnittliche Anzahl von Regentagen pro Monat und Sonnenstunden pro Tag:

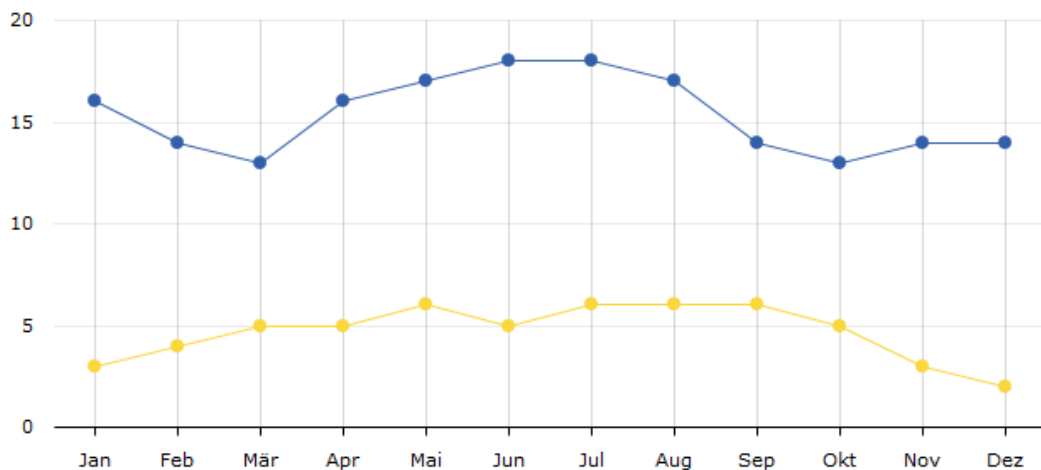


Abb. Wetterdaten zur Verfügung gestellt vom Norwegian Meteorological Institute und Norwegian Broadcasting Corporation

Siehe auch Klimakarten des Landesamt für Umwelt:

<http://www.lfu.bayern.de/wasser/klimakarten/index.htm>

Auswirkungen/Bewertung:

Die Bebauungen verändern die örtlichen Windverhältnisse. Durch die Flächenversiegelungen werden sich zwangsweise Temperaturerhöhungen ergeben. Zusätzlich gibt es in neuen Baugebieten Beeinträchtigungen aufgrund von Verkehrsemissionen und Heizanlagen. Durch den Entfall der landwirtschaftlichen Flächen wird die Entstehung von Kaltluft reduziert. Bio- und kleinklimatische Veränderungen sind zu erwarten.

a) Thermische Belastungen

Durch die Dichte der Bebauung sind thermische Belastungen zu erwarten. Soweit möglich sollten unter dem Aspekt von thermischen Belastungen zumindest Wandbegrünungen an allen Haupt- und Nebengebäuden vorgesehen werden.

b) Belastungen durch Schadstoffe und Gerüche

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung ist eine Belastung durch Schadstoffe und Gerüche nicht zu befürchten. Das Verkehrsaufkommen wird sich erhöhen.

c) Kaltluft

Die Bildung von Kaltluft wird reduziert.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **mittel** eingestuft werden.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Ziel: Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft, Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile, Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes

Beschreibung/Bestand:

Das Gelände ist weitgehend eben mit minimalen Höhenunterschieden. Markante Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt ist das Landschaftsbild bereits geprägt von ausgeräumter Agrarlandschaft und dem Ortsrand einer stadtnahen, bäuerlichen Kulturlandschaft.

Auch sind keine Biotope oder Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets zu verzeichnen.

Auswirkungen/Bewertung:

Aufgrund der exponierten Randlage direkt neben der Hofer Straße und inmitten der ausgeräumten Landschaft, ist das Plangebiet derzeit von diesen Seiten voll einsehbar.

Störungen, sonstige Beeinträchtigungen:

Die naturräumliche Einbindung ist von großer Bedeutung.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Einbinden des Baugebietes in die Umgebungsbebauung und in die Landschaft initiiert.

Soweit im Bauablauf möglich, sollten pflanzentechnische Maßnahmen speziell im südlichen, sowie im westlichen und östlichen Randbereich, den Hochbaumaßnahmen zeitlich vorgezogen werden.

Eine weitere Ausdehnung der Bebauung nach Westen ist eventuell möglich, jedoch bisher nicht vorgesehen.

Der Charakter sowie das Maß und die Art der vorgesehenen Bebauung passen sich der Umgebungsbebauung an und führen diese entlang der Hofer Straße weiter.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziel: Erhaltung von Denkmälern und Ensembles, Erhaltung von Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung, Erhaltung der Umgebung von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern

Beschreibung/Bestand:

Kultur- und Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nach Angabe des Energie Atlas Bayern nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind optisch nicht erkennbar, können aber in diesem Gebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Bebauungsplan sind in den Festsetzungen entsprechende Hinweise gegeben.

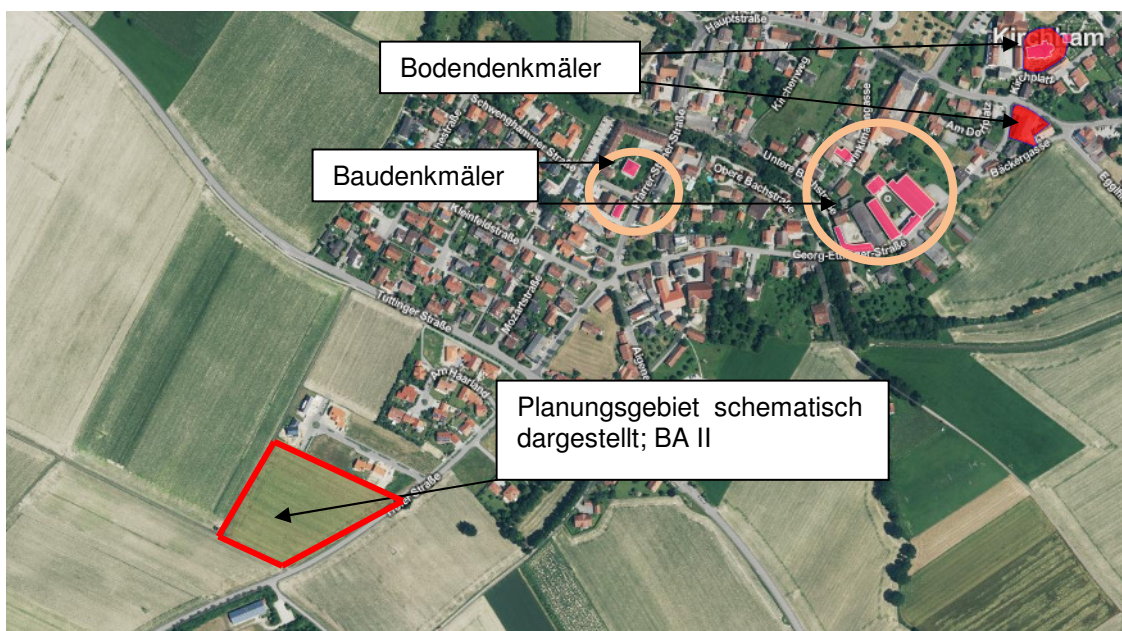


Abb. Auszug – Denkmäler, Energieatlas (Stand 2013)

Auswirkungen/Bewertung:

- a) **Zerstörung, Beseitigung, Beschädigung**
für das Planungsgebiet nicht relevant.
- b) **Beeinträchtigung der optischen Wirksamkeit**
für das Planungsgebiet nicht relevant.

Ergebnis:

Somit kann die Erheblichkeit mit **gering** eingestuft werden.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu untersuchenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Erhebliche Wechselwirkungen sind jedoch nicht zu erwarten. Die Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen führt zu einem Verlust der Funktionen der Böden (Schutzgut Boden). Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ist eine Bebauungsfläche mit Durchgrünung vorgesehen.

Es kommt zwar zu einer Neuversiegelung und damit zu einer möglichen Veränderung der Luftströme, jedoch wird durch die Grünordnung das Plangebiet wieder aufgewertet (Erholung - Schutzgut Mensch; Lebensraum - Schutzgut Pflanzen und Tiere). Umweltfolgen mit möglichen negativen Wechselwirkungen sind daher als gering bis mittel einzustufen. Eine Verstärkung von erheblichen Umweltauswirkungen sind im Baugebiet nicht zu erwarten und nicht erkennbar.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung kommen die vorgenannten Umweltauswirkungen zum Tragen.

2.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und die Siedlungserweiterung an anderer Stelle vorgenommen werden. Bezüglich des Landschaftsbildes bliebe es weiterhin ein strukturarmer, ausgeräumter Bereich.

Die derzeitige Situation hinsichtlich der Kaltluftproduktion wäre weniger beeinträchtigt. Zugleich würden die Durchlässigkeit des Bodens und die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Schutzgut Wasser erhalten bleiben.

Eventuell vorhandene Kultur- und Sachgüter blieben erhalten.

3. EUROPARECHTLICHE ANFORDERUNGEN

3.1 *Betroffenheit von Natura 2000 Gebieten*

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

3.2 *Spezielle Artenschutzrechtliche Untersuchung (saP)*

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Passau ist die Erstellung eines Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für das Plangebiet nicht erforderlich.

4. **GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Folgende Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung getroffen:

Schutzgut Arten und Lebensraum

- Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen oder Bauteile.
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder.
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen.
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge.

Schutzgut Wasser

- Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerung in möglichst breitflächigen Versickerungsmulden und/oder Rigolen, die entsprechend nach den Regeln der Technik anzulegen sind.
 - ➔ Das anfallende Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen wird versickert.

Für die Versickerung besteht eine generelle Erlaubnispflicht (Wasserschutzgebiet).

Die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis ist sowohl von jedem Bauherrn als auch von der Gemeinde für die jeweilige Versickerungsmaßnahme beim Landratsamt Passau zu beantragen.

Auf die einschlägigen Regelwerke, Vorschriften etc. wie

- DWA-A 138 Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser,
- DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser

wird verwiesen.

Für den öffentlichen Bereich insbesondere:

- TRENGW Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser
- RiStWag Richtlinien für Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

- Belastetes Oberflächenwasser/Hausabwässer dürfen nicht versickert werden und müssen über eine zentrale Abwasseranlage, Kanalisation und Kläranlage entsorgt werden.
 - ➔ Das Plangebiet erhält eine Trennkanalisation. D.h. das Schmutzwasser wird über eine Freispiegelleitung innerhalb des Gebietes gesammelt und dem vorh. Pumpschacht zugeführt und von dort dem Ortskanal übergeben.
 - ➔ Der Anschluss erfolgt an das Netz der ZV Wasserversorgung „Ruhstorfer Gruppe“.
- Zum höchsten Grundwasserstand ist ein Sicherheitsabstand einzuhalten.
- In Wasserschutzgebiets Zone III B müssen zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden, wie z. B. Ausleiten von Straßenwässern über dichte Abflussrinnen/-leitungen, besondere Leitplanken, Sperrung für den Transport wassergefährdender Stoffe.
- Zum Lagern wassergefährdender Stoffe dürfen nur zugelassene Behälter verwendet werden. Abfüllen und Umfüllen solcher Stoffe finden auf gesicherten Flächen statt, z. B. in einer Auffangwanne.
- Tanks (auch oberirdische, z.B. Kellertanks) müssen besondere Sicherheitseigenschaften haben, z. B. doppelwandig oder mit Auffangwanne und durch Sachverständige auf Dichtheit regelmäßig kontrolliert werden (alle 5 Jahre).
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmittel zur Unkrautbekämpfung ist zu unterlassen.

Schutzgut Boden

- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegung sowie von Veränderungen von den Oberflächenformen.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen.
- Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Vermeidung von Bodenkontamination, von nicht standortgerechten Bodenveränderungen.
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.
- Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung.

Schutzgut Klima/Luft

- Ein- und Durchgrünung des Plangebiets mittels Pflanzgebote.
- Erhaltung und Entwicklung Grünvernetzung West-Ost und Nord-Süd.
- Vermeidung von unnötigen Emissionen.

Grünordnerische Maßnahmen für das Allgemeine Wohngebiet

- Festsetzung von Flächen zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzungen zur Eingrünung privater und öffentlicher Flächen.
- Pflanzgebot für einen Baum auf nicht überbauter Grundstücksfläche pro angefangenen 600 m² Fläche.
- Nicht überbaute private Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Obstgehölzen entlang der Baugrenzen und zur Bereicherung der ausgeräumten Naturlandschaft.
- Bei Rasenansaat ist auf einen hohen Kräuteranteil zu achten.

5. ERMITTLUNG DES UMFANGS DER ERFORDERLICHEN AUSGLEICHSFLÄCHEN

Wie bereits für Bauabschnitt BA I wurden auch für BA II die gleichen Umstände ermittelt und mit der unteren Naturschutzbehörde Passau abgestimmt.

Aufgrund der Lage und der Anbindung zum BA I wird sich das neue Wohngebiet BA II sehr gut in die Landschaft integrieren.

Die zulässige GRZ liegt bei max. 0,35.

Um das Ortsbild des BA II dem des BA I anzupassen wird zur Ortsrandeingrünung wieder eine Bepflanzung aus Obstbäumen vorgesehen, um eine bessere Verbindung zwischen Siedlung und Landschaft zu schaffen. Die Anpflanzfläche befindet sich auf den Privatgrundstücken.

Grundsätzlich ist je 600 m² Fläche ein Laubbaum auf den Grundstücken zu pflanzen. Die zur Ortsrandeingrünung gepflanzten Obstbäume werden diesbezüglich den Grundstücken angerechnet.

Der Straßenraum wird ebenfalls mit Bäumen bepflanzte.

Die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere wird durch eine sockelfreie Einfriedung gewährleistet.

Mit versickerungsfähigen Belägen wird auf den Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens geachtet (z.B. bei KFZ-Stellplätze).

Die Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist vorzunehmen.

Belastetes Oberflächenwasser/Hausabwässer werden über eine zentrale Abwasseranlage, Kanalisation und Kläranlage entsorgt.

In Wasserschutzgebiets Zone III B müssen zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen getroffen werden, wie z. B. Ausleiten von Straßenwässern über dichte Abflussrinnen/-leitungen, besondere Leitplanken, Sperrung für den Transport wassergefährdender Stoffe.

(Siehe ausführliche Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen Kap. 4, S. 17 f).

Laut Leitfaden zur Eingriffsregelung im Bauleitverfahren „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 01/2003) und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Passau kann das „Regelverfahren“ ausgeschlossen und das „Vereinfachte Verfahren“ angewandt werden (siehe Leitfaden S. 6 f), da

- der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt wird.
- es sich beim Vorhaben um ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) handelt.
- die festgesetzte GRZ nicht größer als max. 0,35 sein wird.
- im Baugebiet nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, liegen. Flächen höherer Bedeutung, wie
 - Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anhang)
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG
 - gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächenwerden nicht betroffen.
- im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen sind.
- der Versiegelungsgrad durch geeignete Maßnahmen begrenzt wird.
- ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt und die Baukörper nicht in das Grundwasser eindringen.
- Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) unberührt bleiben.
- im Baugebiet geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen sind (möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge).
- bei der Planung des Baugebietes auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet wurde. Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.
- das Baugebiet an eine bestehende Bebauung angrenzt.
- die Planung exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche berücksichtigt. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.
- für die landschaftstypische Einbindung geeignete Maßnahmen vorgesehen sind (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes).

Aufgrund dieser Kriterien kann ein weiterer Ausgleichsbedarf ausgeschlossen werden.

6. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Durch die Planung kommt die Gemeinde der regen Nachfrage an Baugrundstücken nach und leistet für die Gemeindeentwicklung Kirchham einen Beitrag zur Festigung der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Baulandbedarf an anderer Stelle gedeckt werden (z.B. Kleinfeld). Die Umweltauswirkungen blieben die gleichen wie bei gewählten Standort „Haarland“.

7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.1 ***Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren***

Die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde zur Ausarbeitung dieses Umweltberichtes herangezogen. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Bzgl. der südwestlich des Planungsgebietes liegenden Asphaltstockanlage wurde ein Lärmschutzgutachten durch die Fa. ACCON Environmental Consultants erstellt (11.11.2010). Das Planungsgebiet wurde bereits schalltechnischen untersucht, beurteilt und das Ergebnis im Umweltbericht berücksichtigt.

Weitere Untersuchungen oder Gutachten waren zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen und Bewertung von zusätzlichen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes nicht erforderlich.

7.2 ***Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Verbesserung der Umweltauswirkungen***

Die Ausführung der Festsetzungen und Pflanzgebote, insbesondere auf den "Flächen zur Pflanzung von Obstbäumen als Ortsrandeingrünung", wird durch die Gemeinde Kirchham nach Herstellung der Maßnahmen im Abstand von 7 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft, bewertet und protokolliert.

8. ALLGEMEINE ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan "Erweiterung Haarland - BA II" beinhaltet die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Bau NVO auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Eine Erweiterung wäre nach Westen hin möglich, ist jedoch derzeit nicht geplant. Damit kommt die Gemeinde der regen Nachfrage an Baugrundstücken nach.

Als voraussichtliche Umweltauswirkung mit mittlerer Erheblichkeit ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Luft/Klima“ durch die Reduzierung der Kaltluftproduktion und des Schutzgutes „Wasser“ aufgrund des ausgewiesenen Wasserschutzgebietes „Safferstetten“ Zone B III zu nennen.

Verkehrstechnische Immissionen können aufgrund der Lage des Baugebietes nicht ausgeschlossen werden und sind als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Dem Verlust der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Durchgrünung gemäß Pflanzgeboten der Freiflächen bzw. von nicht überbauten Bauflächen innerhalb der Baugrenze entgegengewirkt werden.

Baugebietsausweisungen stellen immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Um die Auswirkungen für die Umwelt möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich im Bebauungsplan getroffen und im Umweltbericht dokumentiert. Insbesondere werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft getroffen. Des weiteren enthalten Bebauungspläne Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen, zum Grad der Versiegelung und zum Umgang mit Grund und Boden.

Im Rahmen der Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie mit Abstimmung an der Unteren Naturschutzbehörde Passau wurde das Planungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren bewertet.

Insgesamt kann für dieses geplante „Allgemeine Wohngebiet“ festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

tabellarische Zusammenfassung siehe nächste Seite

Schutzgut	Bau- bedingte Auswirkungen	Anlage- bedingte Auswirkungen	Betriebs- bedingte Auswirkungen	Ergebnis - bezogen auf die Erheblichkeit
<i>Mensch/Lärm</i>	mittel	gering	gering	gering
<i>Mensch/ Erholung</i>	gering	gering	gering	gering
<i>Tiere und Pflanzen</i>	mittel	gering	gering	gering
<i>Boden</i>	mittel	gering	gering	gering
<i>Oberflächen- und Grundwasser</i>	hoch	mittel	mittel	mittel
<i>Klima/Luft</i>	gering	mittel	mittel	mittel
<i>Landschaft</i>	mittel	gering	gering	gering
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	gering	gering	gering	gering

Tabellarische Zusammenfassung

Gez.
Katja Lind
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur

Ruhstorf/Rott den 18.03.2014
Fassung vom 29.07.2014