

VERFAHRENSVERMERKE :

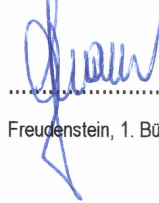
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.09.2011
die Änderung des Bebauungsplanes durch Deckblatt Nr. 27 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 28.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 27 wurden die Grundstücksnachbarn und die Träger
öffentlicher Belange mit Schreiben vom 28.09.2011 beteiligt.

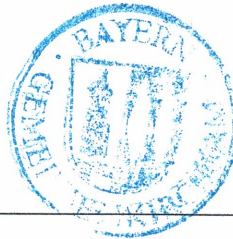
Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2011
das Deckblatt Nr. 27 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Deckblatt Nr. 27 wurde am 16.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Kirchham, den 16.01.2012



Freudenstein, 1. Bürgermeister



Deckblatt Nr. 27

Bebauungsplan Ortskern I

Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau
Regierungsbezirk : Niederbayern



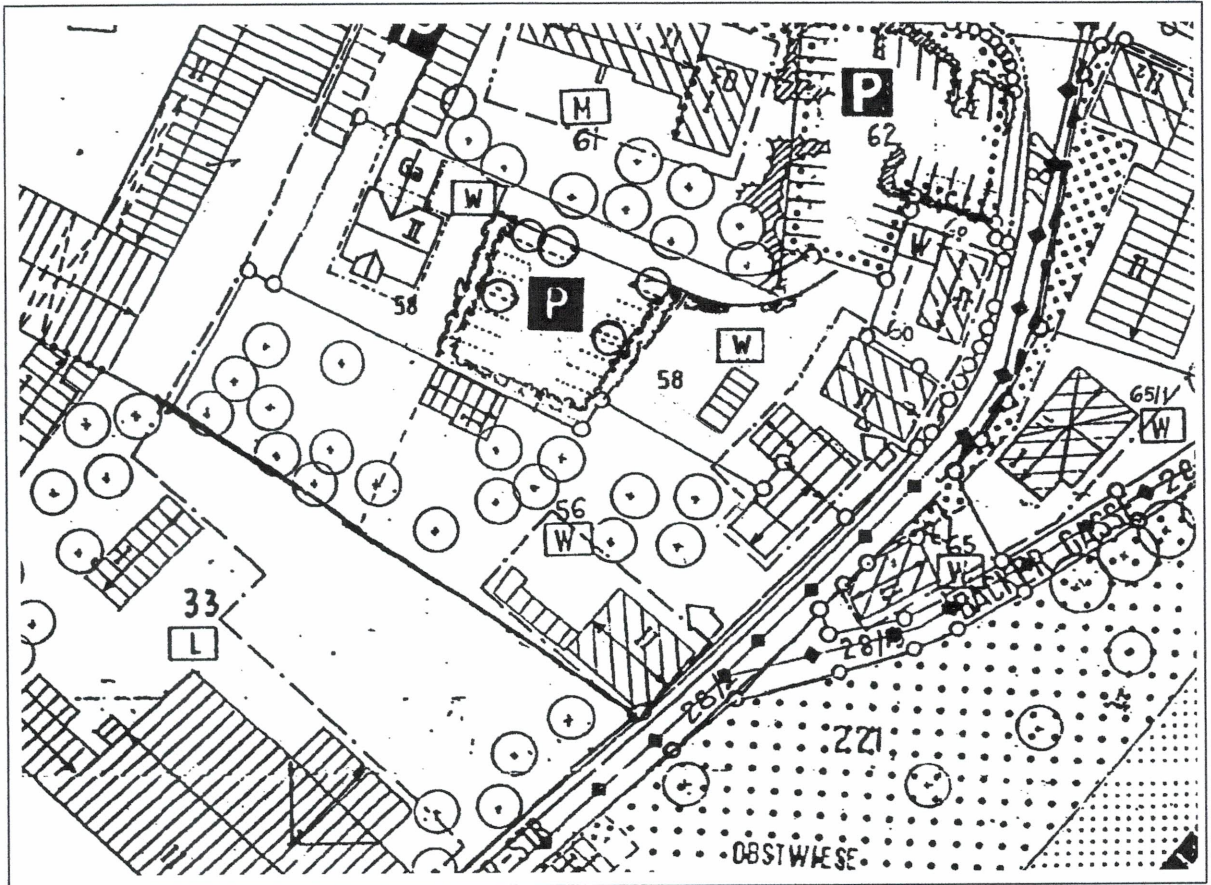
desch architekten+ingenieure

Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Energieberatung
94148 Kirchham, Bad Füssinger Straße 8, T. 0 85 33-96 47 0, F. 0 85 33-95 47 25
84364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6, T. 0 85 63-96 47 0, F. 0 85 63-96 47 25
mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de

Kirchham, 09.09.2011

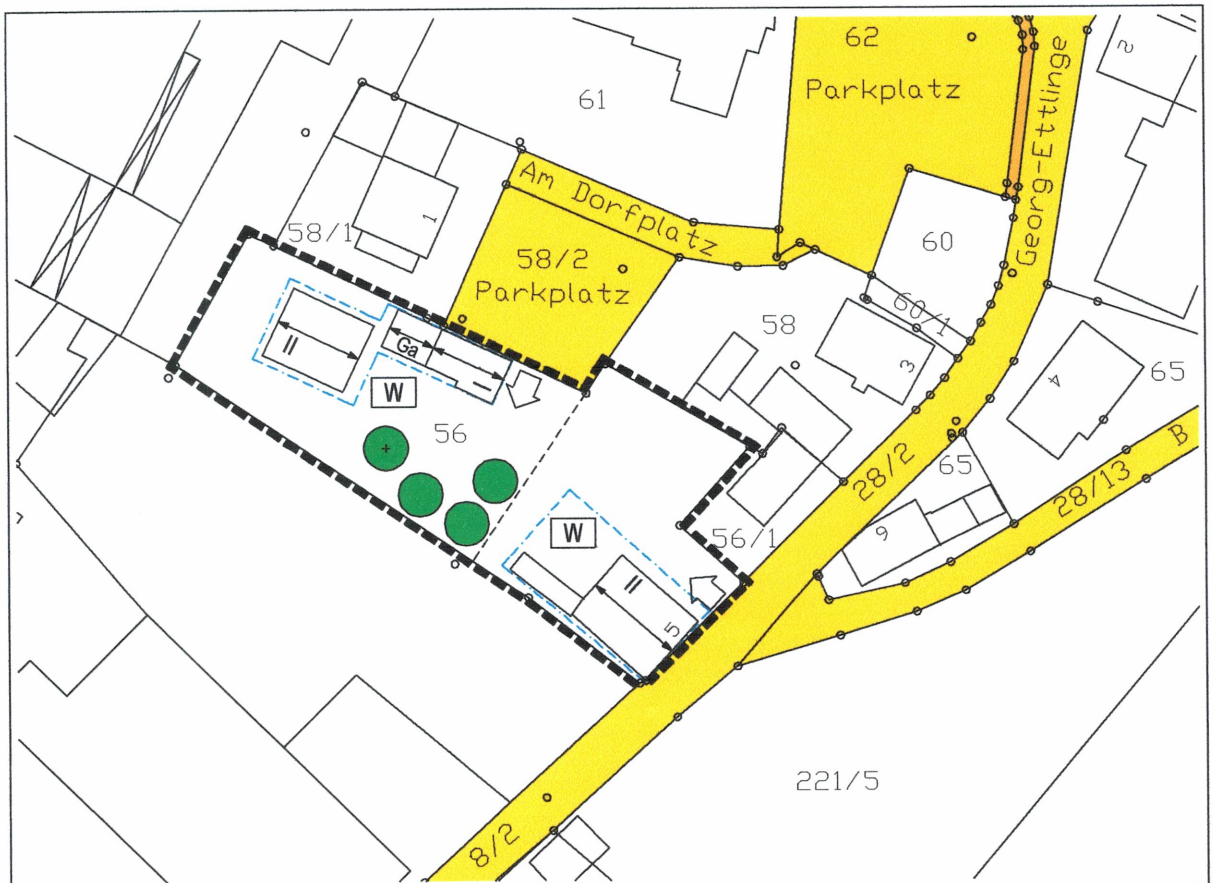
GÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN

Ortskern I



BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

Deckblatt Nr. 27



desch architekten+ingenieure

Hochbau | Tiefbau | Stadtplanung | Energieberatung

Bebauungsplan „Ortskern I“

Gemeinde : Kirchham
Landkreis : Passau

Begründung

zum Deckblatt Nr. 27

Zugrunde liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Ortskern I“ mit seiner derzeit gültigen Satzung.

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft das Grundstück Fl. Nr. 56.

Die Grundeigentümer beabsichtigen das Grundstück zu teilen um im westlichen Bereich eine Bebauung mit Wohnhaus und Garage zu ermöglichen.

Hierfür ist eine entsprechende überbaubare Fläche, sowie eine Grundstückszufahrt über den öffentlichen Parkplatz am Dorfplatz festzusetzen.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Für Deckblatt Nr. 27 gelten im übrigen die Erläuterungen und die Textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sowie die der dazugehörigen Begründung, sinngemäß.

Würdigung der naturschutzrechtlichen Belange :

Die laut Bebauungsplan vom 30.09.1985, geändert am 19.04.1986, und Deckblatt 21 vom 01.09.2000 festgesetzte GRZ von 0,40 wird durch das Deckblatt 27 nicht geändert. Bei der Bebauung eines großen Grundstücks kann bei einer GRZ von 0,4 auf einen vorhandenen Baumbestand viel besser Rücksicht genommen werden als auf einer gleich großen Fläche mit zwei Parzellen. Außerdem ist bei zwei Parzellen die Fläche, die zur Erschließung benötigt wird, größer als bei einer großen Parzelle.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind auf dem gesamten Grundstück 18 bestehende Bäume eingezeichnet, im Deckblatt 27 jedoch nur noch ein einziger bestehender Baum. Auf dem Luftbild von 2010 ist auf dem Grundstück noch Baumbestand erkennbar, jedoch lassen sich Anzahl, Art und Zustand nicht genau ermitteln. Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan unter Punkt 9.6 aufgeführten vorhandenen Bäume gilt laut Punkt 7: „Die das Ortsbild prägenden Freiflächen und deren Bepflanzung gemäß 9.1 bis 9.9 sind zu erhalten. Die Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes ist nur aus Altersgründen zulässig. In diesem Fall ist für jeden geschlagenen Baum ein gleichartiger Jungbaum zu pflanzen.“

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind, bezüglich der Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten der Kategorie II unterer Wert, Obstwiesen mit einem Baumbestand jünger als 30 Jahre der Kategorie II oberer Wert und Obstwiesen mit einem alten Baumbestand älter als 30 Jahre der Kategorie III zuzuordnen.

Eine GRZ von 0,40 ist gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dem Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen, jedoch im unteren Bereich.

Bei der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes würde für das Planungsgebiet eine Einordnung in Feld All mit einem Kompensationsfaktor von 0,8 bis 1,0 vorgeschlagen. Es gibt aber bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan mit einer gleich hohen GRZ.

Der Geltungsbereich des Deckblatts 27 umfasst ca. 2.062 m². Zusätzliche Versiegelung gegenüber dem jetzigen Zustand weist jedoch nur die hintere ca. 1.174 m² große Parzelle auf. Die vordere Parzelle mit etwa 888 m² bleibt unverändert. Hier ist im rechtskräftigen Bebauungsplan durch die Baugrenzen ein Baufenster ausgewiesen, in dem sich Gebäude befinden. Auf der hinteren Parzelle sind im rechtskräftigen Bebauungsplan keine Baugrenzen festgesetzt, jedoch ein bestehendes etwa 62 m² großes Gebäude.

Es wird deshalb folgender Vorschlag gemacht:

Spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten (Bezugsfertigkeit der Gebäude) sind auf der hinteren Parzelle mindestens drei Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen. Die Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Gehölzen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen.

Deckblatt 27 weist auf der hinteren Parzelle Baugrenzen mit einem ca. 295 m² großen Baufenster auf.

$295 \text{ m}^2 - 62 \text{ m}^2 = 233 \text{ m}^2$.

$233 \text{ m}^2 \times \text{Faktor } 0,8 = 186 \text{ m}^2$.

Es sind also, je nach dem Faktor der Ausgleichsfläche, etwa 186 m² vom Ökokonto der Gemeinde Kirchham abzulösen.