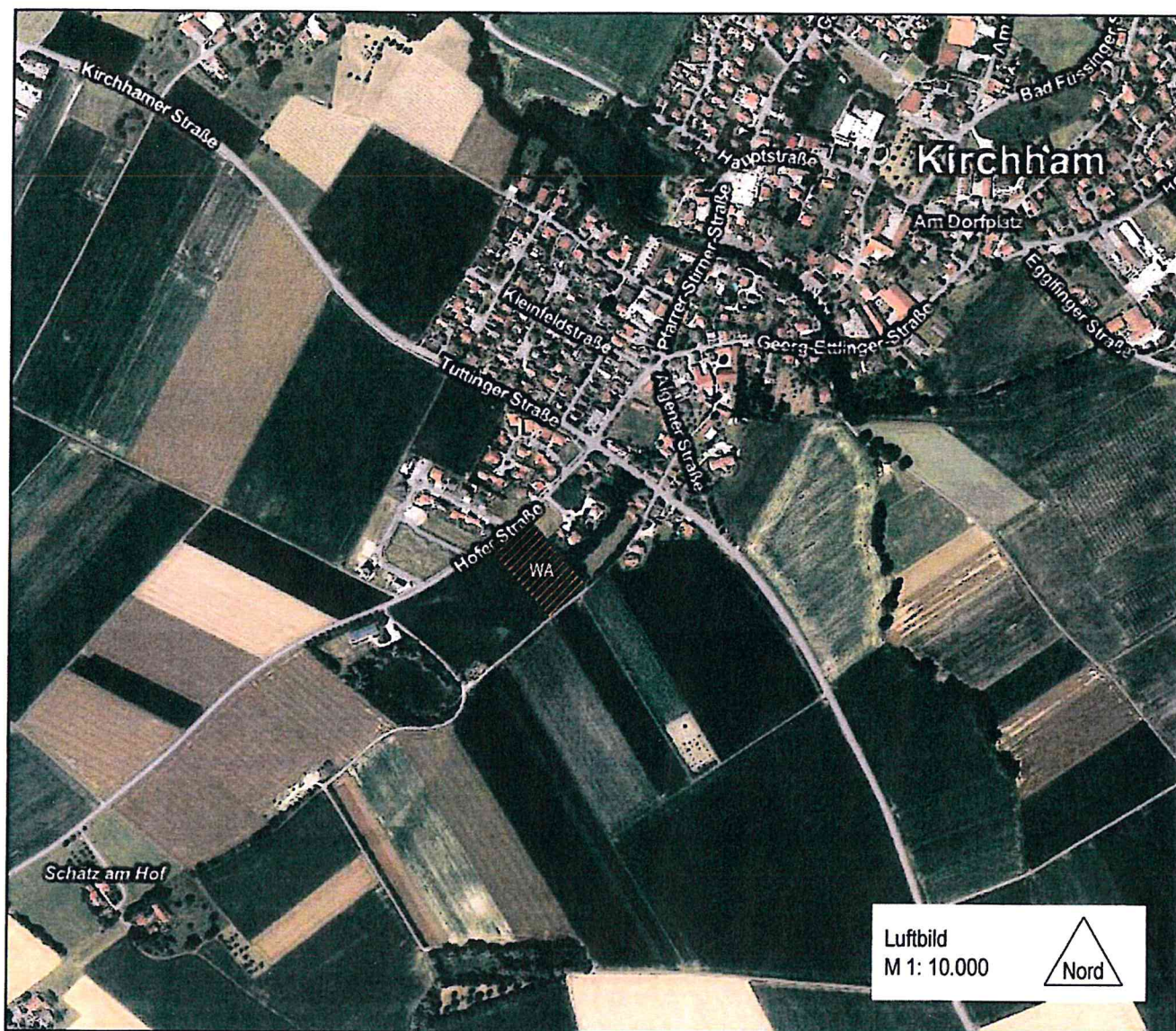




FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMEINDE : KIRCHHAM
 LANDKREIS : PASSAU
 REGIERUNGSBEZIRK : NIEDERBAYERN



Deckblatt Nr. 41

Städtebau

desch architekten+ingenieure

Hochbau|Tiefbau|Stadtplanung|Energieberatung
 94140 Kirchham, Bad Fussinger Straße 6, T. 0 85 33-95 47 0, F. 0 85 33-95 47 25
 94364 Bad Birnbach, Neuer Marktplatz 6, T. 0 85 83-95 47 0, F. 0 85 83-95 47 25
 mail@desch-architekten.de | www.desch-architekten.de

Grünplanung



LINDGRÜN
 Katja Lind
 Edholstraße 10
 94140 Eining am Inn
 Tel. 08573 348444
 Mobil 0163 8100678
 www.lindgruen.cc

Kirchham, 19.07.2018
 13.09.2018

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 41 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Änderung des Deckblatts Nr. 41 in der Fassung vom 07.09.2017 hat in der Zeit vom 17.01.2018 bis 19.02.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts Nr. 41 in der Fassung vom 07.09.2017 hat in der Zeit vom 17.01.2018 bis 19.02.2018 stattgefunden.
4. Zum Entwurf des Deckblatts Nr. 41 in der Fassung vom 19.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2018 bis 07.09.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts Nr. 41 in der Fassung vom 19.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2018 bis 07.09.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Zum Entwurf des Deckblatts Nr. 41 in der Fassung vom 03.09.2018 wurden die betroffenen Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1, 3 und 4 BauGB in der Zeit vom 20.09.2018 bis 10.10.2018 erneut beteiligt.
7. Die Gemeinde Kirchham hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.10.2018 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 41 in der Fassung vom 13.09.2018 festgestellt.

Gemeinde Kirchham, den 10.01.2019

Freudenstein, Erster Bürgermeister



8. Das Landratsamt Passau hat das Deckblatt Nr. 41 mit Bescheid vom 1.0.04.19 AZ 627P gemäß § 6 BauGB genehmigt.



9. Ausgefertigt

Gemeinde Kirchham, den 18. APR. 2019

Freudenstein, Erster Bürgermeister

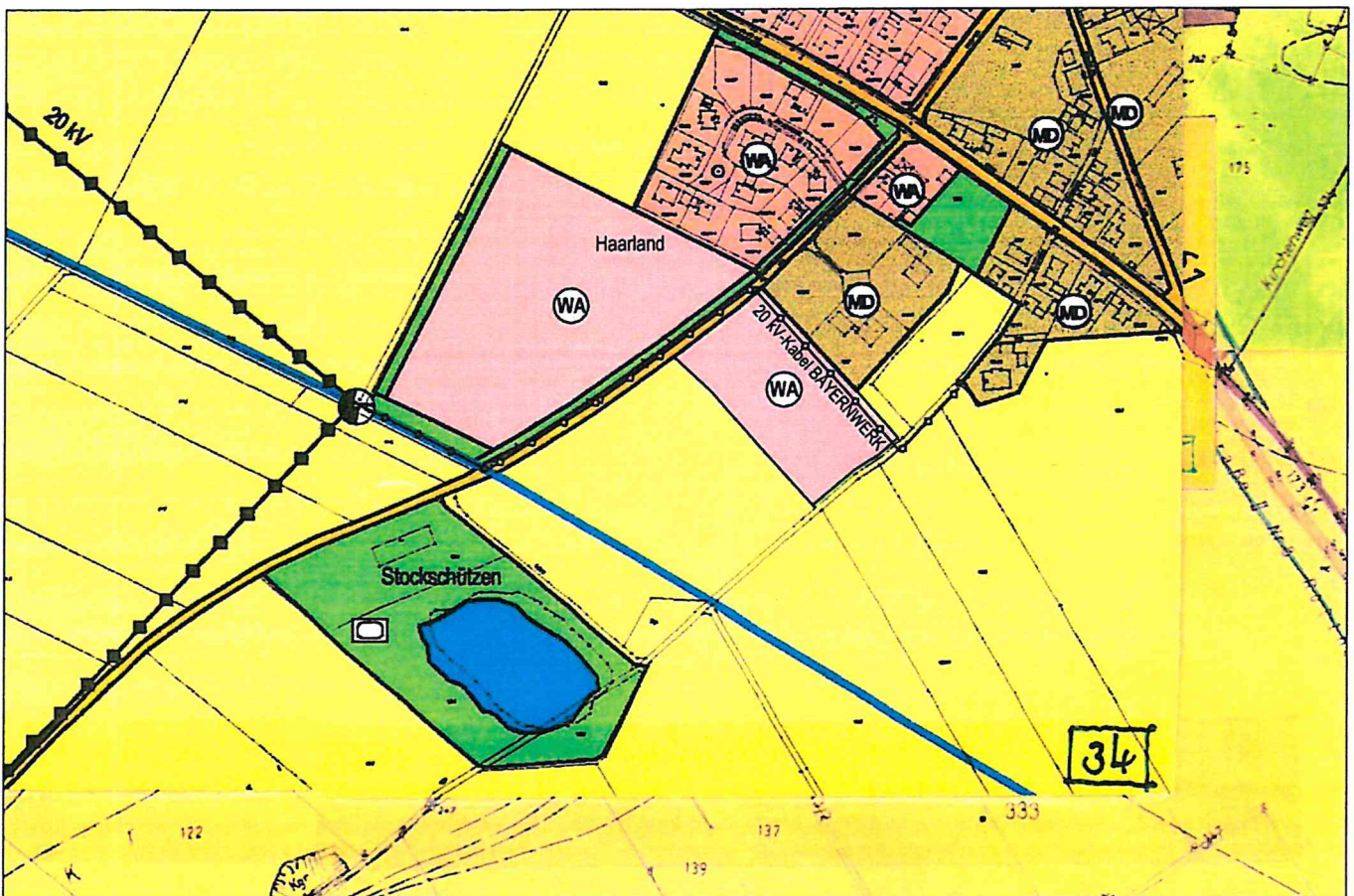
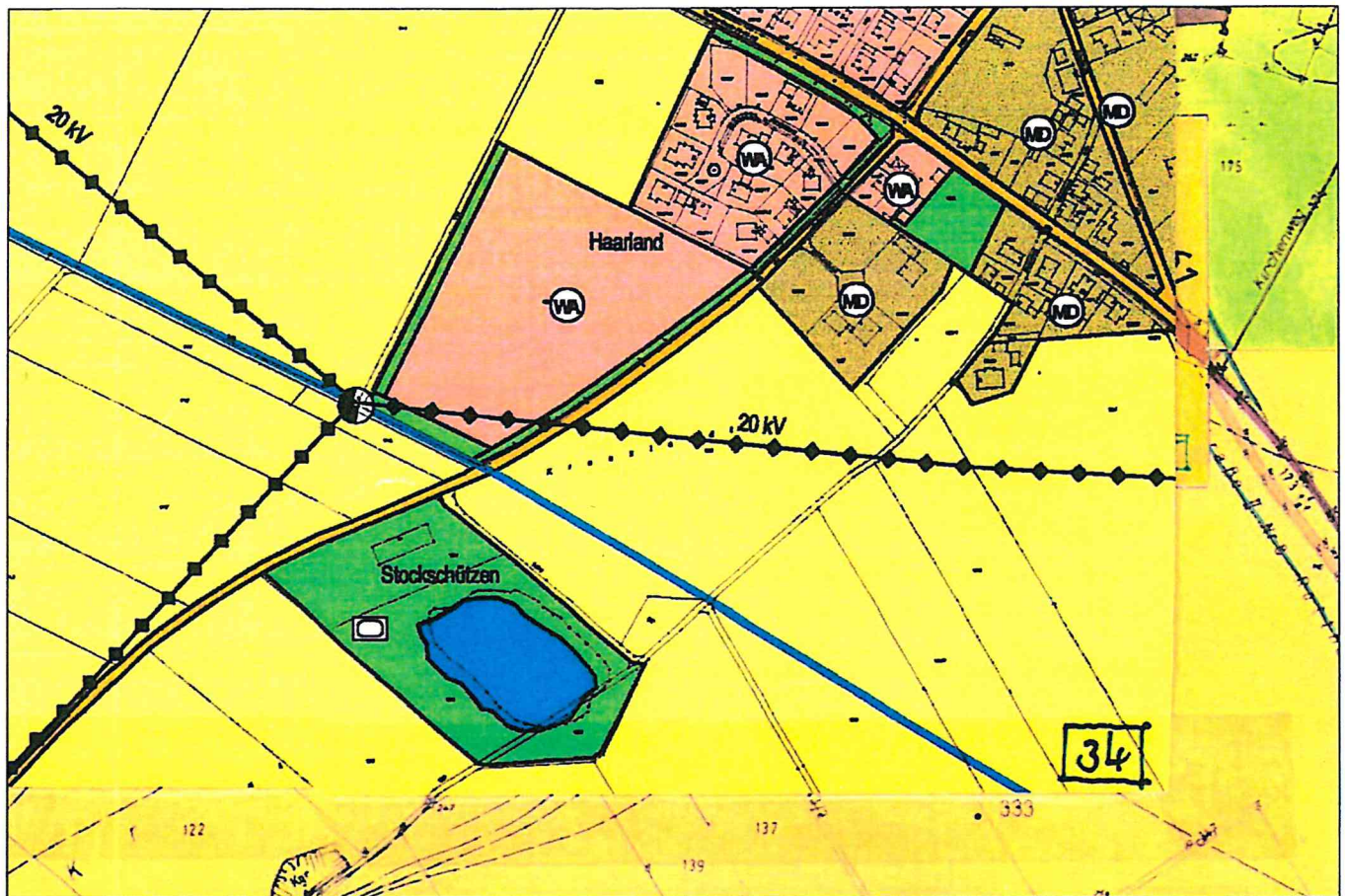


10. Die Erteilung der Genehmigung des Deckblatts Nr. 41 wurde am 18. APR. 2019 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 41 mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 41 ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Kirchham, den 18. APR. 2019

Freudenstein, Erster Bürgermeister





BEGRÜNDUNG

1. Grund für die Änderung des Flächennutzungsplanes

Nachdem die Nachfrage nach Baugrundstücken in der letzten Zeit zunahm, ist die Gemeinde Kirchham veranlaßt geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen.
Da innerorts keine Bauflächen und auch die laut Flächennutzungsplan vorgesehenen Grundstücke nicht zur Verfügung stehen, soll im südlichen Randbereich von Kirchham Baugrund erschlossen werden.

2. Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung

2.1 Die Ausweisung von Bauflächen soll nach LEP 2013 (Grundsatz 3.1) an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Die Bevölkerung in der Gemeinde Kirchham hat lt. Statistik in der Zeit von 2011 bis 2016 um ca. 6,6 % zugenommen. Für die Zeit bis 2028 wird vom Landesamt für Statistik eine Bevölkerungszunahme von ca. 4,4 % für Kirchham prognostiziert. Ebenso soll für die Zeit bis 2028 mit einer Zunahme von 31 % bei den über 65-jährigen und mit einer Abnahme von 2,5 % bei der Gruppe der 18 - 40-jährigen gerechnet werden (www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09275130.pdf).

Die Gemeinde hat im Rahmen der Bedarfsberechnung für die nach Art. 5 Abs. 1 BayKiBiG erforderlichen und bereitzustellenden Plätze im Kindergarten im Jahre 2017 eine Studie beim Institut Demosplan zur Bedarfsentwicklung in Auftrag gegeben. Die Studie belegt, dass demnach rein demographisch bedingt mit einem Bedarfsanstieg zu rechnen ist. Es ist mit einem Mehrbedarf von ca. 6 Plätzen in der Kinderkrippe bis ins Jahr 2020 und 20 Plätzen der 3 - 6-jährigen bis ins Jahr 2023 zu rechnen. Diese beiden demographischen Prognosen sollen eher als konservativ angesehen werden, da mit einer weiteren Zunahme der Frauenerwerbstätigkeit sowie der vermehrten Zuwanderung infolge der Entwicklung am Arbeitsmarkt im touristisch geprägtem Bäderdreieck zu rechnen ist. Durch die Nachfrage an Grundstücken von hauptsächlich jungen Familien wird dies bestätigt. Bereits 10 der 11 Bauparzellen des neuen Baugebietes "Kreuzland" sind für jungen Familien reserviert.

Um das Entstehen von "Spekulationsflächen" zu verhindern, wird in die notariellen Kaufverträge eine Bauverpflichtung aufgenommen.

2.2 Die vorrangige Innenentwicklung (Ziel 3.2 des LEP) wurde im Zuge der Planung berücksichtigt. Die Potenziale der Innenentwicklung wurden geprüft. Im Innenbereich von Kirchham sind Bauflächenreserven in Form von vereinzelt Grundstücken vorhanden. Diese befinden sich allerdings in privater Hand bzw. sind für Angehörige reserviert. Ein möglicher Erwerb dieser Grundstücke wurde von der Gemeinde geprüft, ist aber nicht realisierbar, da seitens der Privateigentümer keine Verkaufsbereitschaft besteht. Die ortsbildprägenden, privaten Grünflächen in Form von Obstwiesen sind als solche im Bebauungsplan "Ortskern Kirchham I + II" festgesetzt und ebenfalls nicht zu erwerben. Vorhandene Grundstücke im Bereich des Kößlarner Baches sind wegen der Lage im Überschwemmungsgebiet nicht bebaubar.

Ein Erwerb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbaufläche westlich des Baugebietes "Am Steinberger Feld" ist aufgrund der aktuellen Marktsituation bzw. den aktuellen Grundstückspreisen nicht realisierbar. Diese Wohnbaufläche wird zur Landwirtschaftlichen Nutzfläche geändert.

- 2.3 Das Plangebiet schließt sich im Nordwesten an die allgemeinen Wohngebiete "Erweiterung Haarland I + II" sowie Nordosten an das Dorfgebiet "Am Kreuzlandl" an. Die Baugebiete sind überwiegend zur Bebauung verkauft bzw. bebaut. Somit werden LEP Ziel und Grundsatz 3.3 erfüllt.

3. Lage

Das Plangebiet liegt im süd-westlichen Randbereich der Ortschaft Kirchham, und wird begrenzt :

im Nord-Osten	:	durch bestehende Wohnbebauung
im Süd-Osten	:	durch einen Feldweg
im Süd-Westen	:	durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
im Nord-Westen	:	durch die Hofer Straße

und umfaßt die Grundstücke :

Fl.Nr. 126/1 und 126/2

4. Größe, Verwirklichung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 10.058 m².
Es sollen Baugrundstücke von ca. 680 m² bis ca. 1.000 m² entstehen.

5. Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit noch zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

6. Verkehrsanbindung

Verkehrstechnisch wird das geplante Baugebungsgebiet von der Gemeindeverbindungsstraße (Hofer Straße) aus süd-östlicher Richtung, mit Anschluß an die Kreisstraße PA 60, erschlossen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch Einrichtungen der Gemeinde Kirchham und den zuständigen Zweckverbänden sichergestellt.

8. 20 KV Stromkabel

Entlang der nord-östlichen Grenze des Baugebietes ist ein 20 KV Mittelspannungskabel der BAYERNWERK AG verlegt.

9. Grünmaßnahmen

Mit der Umnutzung von Flächen für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sind neben Maßnahmen zur Grünordnung auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig. Die Gemeinde Kirchham gleicht den erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von 2.012 m² vollständig aus, indem sie Flächen aus dem gemeindeeigenen Ökokonto ablöst.

Durch Straßenbegleitgrün entlang der Erschließungsstraße, eine festgesetzte Anzahl an heimischen Laubbäumen auf öffentlichen und privaten Grünflächen und dem Erhaltungsgebot für eine ortsbildprägende Eiche, soll eine gute Durchgrünung des Wohngebiets erzielt werden.

Neben der positiven Auswirkung auf das Ortsbild tragen die Grünmaßnahmen erheblich zur Sicherung eines guten Mikroklimas bei und erhöhen die Aufenthaltsqualität für das Allgemeine Wohngebiet.

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

10. 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.

11. Grundwasser

Gemäß dem Grundwassergleichenplan für die „Pockinger Heide“ fließt das Grundwasser im Plan-gebiet von West nach Ost. Der Mittelwasserstand liegt im Vorhabensbereich bei ca. 327,00 m ü.NN. Der Abstand zwischen Mittelwasserstand und dem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) kann mit 2,00 m angenommen werden.

12. Wasserschutzgebiet

Der Planungsbereich liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Safferstetten“, der Gemeinde Bad Füssing. Auf die Schutzgebietsverordnung vom 12.04.1995 wird verwiesen.

Aufgestellt :

Kirchham, 19.07.2018
13.09.2018

desch architekten+ingenieure
Hochbau-Tiefbau-Stadtplanung-Energieberatung
94148 Kirchham · Bad Füssinger Str. 8
T. 0 85 33-96 47 0 · F. 0 85 33-96 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