

GEMEINDE
KIRCHWEIDACH

Hauptstraße 21 – 84558 Kirchweidach



Begründung

zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Nr. 2 "Auer Feld"

im Bereich der Flurstücke
Nr. 278/1, 280, /1, /6, 281, /3, /7, /9, 286, /5, /6
der Gemarkung Kirchweidach

BSM

INGENIEURE GmbH & Co.KG
Robert-Bosch-Straße 82
D-83374 Traunwalchen
Telefon 0 86 69 35 70 89-0
Telefax 0 86 69 35 70 89-50
Mail info@bsm-planung.de



Begründung	3
1 Räumlicher Geltungsbereich	3
2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel	4
3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung	6
3.1 Lage	8
3.2 Derzeitige Nutzung	8
3.3 Bodenverhältnisse	9
4 Erschließung	10
5 Geplante bauliche Nutzung	11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:	11
5.2 Bauliche Gestaltung:	11
5.3 Flächenbilanz	12
6 Auswirkungen der Planung	12
6.1 Auswirkungen auf Nachbarn	12
6.2 Orts- und Landschaftsbild	12
6.3 Immissionen	12
7 Schutzgebiete	13
8 Natur- und Artenschutz	13
9 Immissionsschutz	13

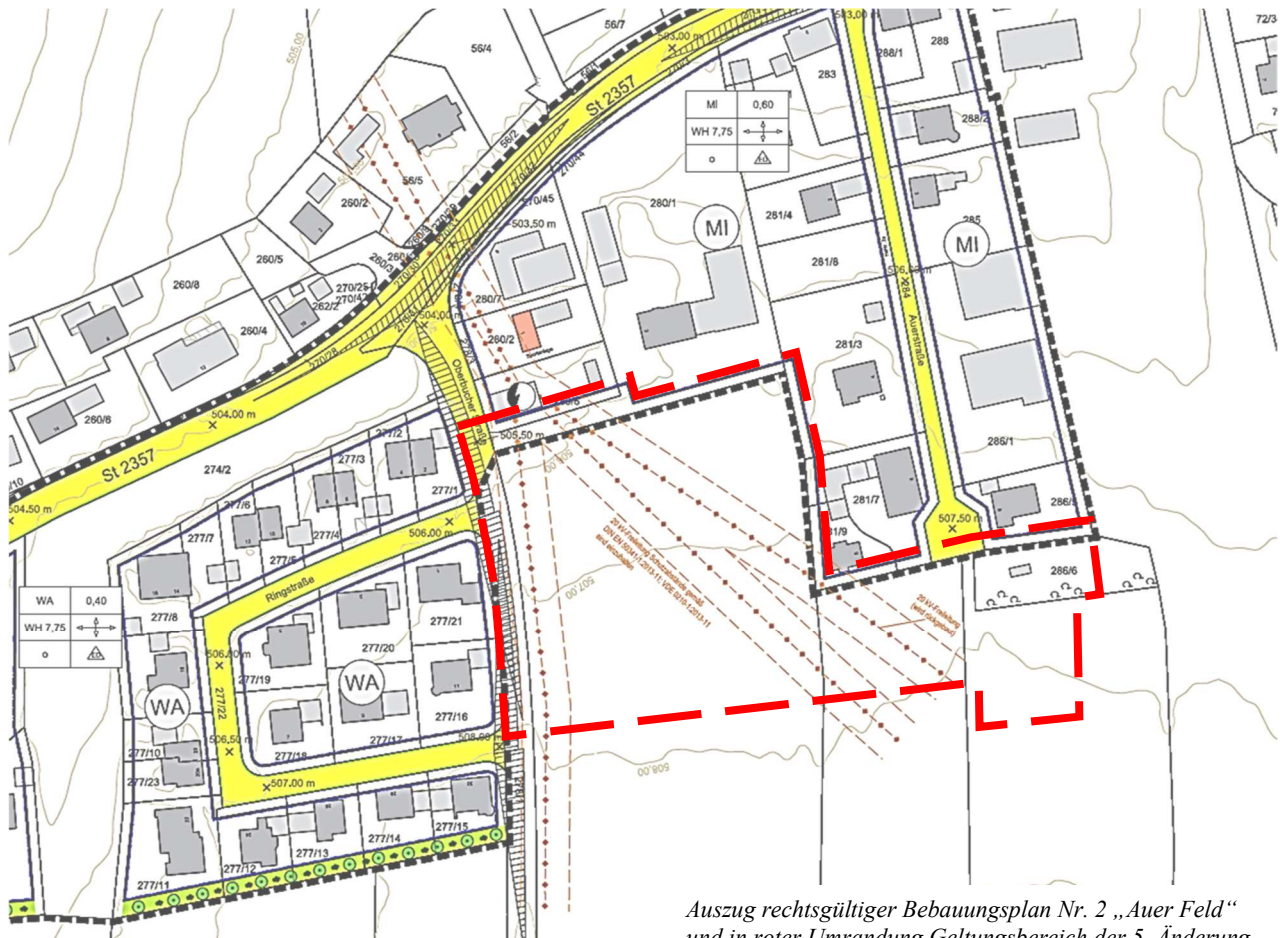


Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erweiterung betrifft die Grundstücke Nr. 278/1, 280, 281, 286, /6 und durch Änderung sind die Grundstücke Nr. 280/1, /6, 281/3, /7, /9, 286/5 betroffen.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von 1,592 ha auf.



Auszug rechtsgültiger Bebauungsplan Nr. 2 „Auer Feld“
und in roter Umrandung Geltungsbereich der 5. Änderung



2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel und Bedarf

2.1 Anlass und Erforderlichkeit:

Im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahme im Ortskern ist es erforderlich ein geeignetes Grundstück zum Bau einer Lagerhalle für einen Möbelhändler als Ersatz zur Verfügung zu stellen. Außerdem liegt eine konkrete Bauabsicht eines ortsansässigen Unternehmens vor, das hier seinen Firmensitz errichten will. Der auf Fl.Nr. 281/7 ansässige Unternehmer möchte seine Produktionsanlagen erweitern und der Eigentümer von Fl.Nr. 286 möchte im Südosten ein Privathaus zur Eigennutzung errichten.

Um die Erschließung des Gebietes zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.01.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2 „Auer Feld“ im Regelverfahren als 5. Änderung zu erweitern.

2.2 Auftrag:

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro *BSM Ingenieure GmbH&Co.KG, Robert-Bosch-Str. 82, D- 83374 Traunwalchen* beauftragt.

2.3 Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl:

Das bestehende Mischgebiet das derzeit eine ausgewogene Nutzung von Wohnen und Gewerbe beherbergt soll städtebaulich sinnvoll und vertretbar in Richtung Süden erweitert werden. Die Schutzbedürftigkeit angrenzender Wohngebiete sollen dabei berücksichtigt werden. Ermöglicht wird die Gebietserschließung auch durch den Umstand das die Bayernwerke bis Mitte des Jahres 2021 ihre Freileitungen, die über das Erweiterungsgebiet führen und das Umspannwerk auf Flurstück Nr. 280/6 zurückbauen.

Die Freileitungen waren bisher der Hinderungsgrund den Standort städtebaulich zu entwickeln, obwohl es sich dabei um eine Lage handelt, die eher dem Innenbereich als dem Außenbereich zuzuordnen ist. Da grundsätzlich eine Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen ist, wurden keine weiteren Standorte untersucht. Durch die Anbindung des neuen Baugebietes an bestehende Mischgebietsbebauung im Norden werden eine günstige Erschließung, eine nahtlose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung und eine ortsabrundende Wirkung ermöglicht.

Ziel ist, bauleitplanerisch ein attraktives Mischgebiet zu entwickeln, das eine Nutzung für Büros, mischgebietsverträgliches Gewerbe und Wohnen in einem ausgewogenen Verhältnis ermöglicht, um den dringenden Bedarf der Gemeinde an Grundstücken zu Umsiedelungszwecken und der Erweiterung ortsansässiger Betriebe bereitzustellen. Die Umsiedlung von Lagergebäuden mit untergeordnetem Schreibereibetrieb eines Möbelhändlers aus dem Ortskern ist notwendig, um in der Ortsmitte zukunftsfähige Wohnbaukonzepte mit sozialer Infrastruktur (Wohnen im Alter, öffentliche Einrichtungen, ärztliche Versorgung) zu schaffen und die Attraktivität der Ortsmitte von Kirchweidach mit seinen Unternehmen zur Nahversorgung zu steigern.



2.4 Bedarfsbegründung:

Für die Parzellen 1, 2, 3, 9, 10 und 11 liegt bereits einem konkreter Baubedarf vor, diese würden 61 % der gesamten Baugebietes belegen. Auf Parzelle 1 soll aufgrund der Umstrukturierung im Ortskern eine Ersatzlagerhalle mit untergeordnetem Schreinereibetrieb entstehen. Auf Parzelle 2 würde sich ein Schreinereibetrieb ansiedeln. Parzellen 3 und 9 dienen der Erweiterung eines angrenzenden Produktionsbetriebes. Auf den Parzellen 10 und 11 sollen Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung entstehen.

Die Gemeinde Kirchweidach liegt mitten im sogenannten „südostoberbayerischen Chemiedreieck“. Durch die schwungvolle Entwicklung der Industrie- und Gewerbebetriebe und zahlreiche Neuansiedlungen im „Chemiedreieck“ sind in den letzten Jahren im Gemeindebereich und im Umfeld von Kirchweidach zahlreiche zusätzliche Arbeitsplätze entstanden. Viele Bürger Kirchweidachs sind in nahe gelegenen Industrie- und Gewerbebetrieben beschäftigt und daher auf Dauer an die Region gebunden. Die Attraktivität Kirchweidachs als Wohnstandort beruht vorrangig auf die gute Arbeitsmarktsituation im Chemiedreieck, aber auch das naturräumlich/ landschaftliche Wohnumfeld zieht Bauwerber an und die vorhandenen infrastrukturellen, kulturellen sowie sozialen Einrichtungen und Angebote werden geschätzt. Derzeit wird zur Nahversorgung ein Vollsortimenter (Lebensmittelmarkt) gebaut, der Bahnhof erweitert und die Bahnlinie Tüßling - Freilassing zweigleisig ausgebaut. In zentraler Lage befindet sich ein Busbahnhof mit eng getackter Anbindung an alle größeren Städte im Umfeld.

Das statistische Landesamt prognostiziert einen Wohnzuwachs auf Grundlage des Demographie-Spiegels von jährlich 6,3 % für den 14-Jahres-Zeitraum bis zum Jahr 2034 für die Gemeinde. Die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs (Eingabe in die Flächenmanagement-Datenbank 4.2 des LfU) mit den statistischen Ausgangsdaten und unter Berücksichtigung eines durchschnittlichen jährlichen Auflockerungsbedarf von 0,3% ergibt für das Prognosejahr 2034 einen Wohnlandbedarf von 8,9 ha. Die Schätzung des Wohnbaulandbedarfs ist allerdings als zu niedrig einzustufen, da das Landesamt für Statistik besondere ortsspezifische Entwicklungen, insbesondere den lokal sehr hohen Zuzug von auswärtigen Bauwerbern aufgrund der Arbeitsplatzentwicklung im Umfeld, in der Berechnung nicht berücksichtigt. Daher ist von einem stärkeren Bevölkerungswachstum auszugehen, auch entgegen dem bayernweiten Trend und der Vorausberechnung für den Landkreis Altötting insgesamt.

Derzeit hat die Gemeinde 2668 Einwohner. Gemäß den Grundlagedaten des Statistischen Landesamts ist im Gemeindebereich von 1025 Wohnungen auszugehen (384 Wohnungen je 1000 Einwohner, Belegungsdichte 2,603 Einwohner/Wohnung).

Die Flächenauswertung der verfügbaren ALKIS-Daten (tatsächliche Nutzung) der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung ergibt für den Gemeindebereich von Kirchweidach 53 ha Wohnbaufläche sowie 7 ha Fläche für Industrie u. Gewerbe und 37 ha für Handel u. Dienstleistung.

Innerhalb des Prognosezeitraum (2020-2034) konnten bisher 4,4 ha als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt werden.

Der Bedarf an Baugrundstücken ist in der Gemeinde Kirchweidach seit Jahren ungebrochen hoch. Das im Jahr 2020/2021 ausgewiesene Baugebiet „Rosenstraße“ mit



insgesamt 30 Bauparzellen ist bereits vollständig veräußert. Bei der Ausschreibung dieser Baugrundstücke lagen der Gemeinde insgesamt 81 Bewerbungen vor.

Die Gemeinde Kirchweidach kann aktuell keine Gewerbeflächen zum Verkauf anbieten. Das letzte Gewerbegebiet „GE Oberaign West“ wurde 2013 ausgewiesen. Die hier bereitgestellten Flächen sind bereits vollständig veräußert.

Mit der geplanten Ausweisung eines Mischgebiets wird in angebundener Lage eine Weiterentwicklung an dieser Stelle erreicht. Die Fläche bietet sich als gewerbliche Fläche an, da der Geltungsbereich im Westen und im Osten an bestehende Erschließungsstraßen angrenzt. In einer Standortuntersuchung wurde festgestellt, dass sich nur wenige Standorte für eine Mischgebietsausweisung eignen. Dabei wurde ersichtlich, dass sich der vorliegende Geltungsbereich für eine Mischnutzung eignet, da in unmittelbarer Nähe weitere Mischflächen bereits vorhanden sind und diese Fläche als angebunden bewertet werden können.

Die vorliegende Planung sieht ein bedarfsgerechtes Bereitstellen einer Entwicklungsfläche für eine Mischgebietserweiterung entsprechend dem örtlichen Bedarf (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) mit Anbindung an bestehende gewerbliche Bebauung als geeignete Siedlungseinheit (angebundene Lage) vor. Eine Zersiedelung wird somit vermieden. Zudem erfolgt eine ressourcen-schonende Umsetzung mit wirtschaftlicher Erschließungsplanung unter Einbeziehung vorhandener Straßen und Wege.

Kirchweidach möchte nicht nur Wohnraum zur Verfügung stellen, sondern auch vor allem Möglichkeiten für das kleinräumige und eher stillere Gewerbe (z.B. Büro, kleinere Handwerksbetriebe) am Ort weiterentwickeln um dadurch das vorhandene Gewerbe weiter zu stärken. Attraktivität durch Vielfalt ist Ziel. Eine nachhaltige Siedlungs- und Ortsentwicklung soll auch Arbeitsmöglichkeiten am Ort erzeugen.

Derzeit stehen im Gemeindegebiet keine Bauflächen zur Verfügung, die für eine gemischte Nutzung geeignet sind. Die Entwicklung des Gebiets erfolgt für die überwiegende Fläche bereits mit konkretem Bezug. Für die übrigen Bauparzellen ist angedacht diese an Bauwerber zu vergeben, die „nicht-zentrenrelevante Sortimente“ anbieten oder eine kombinierte Nutzung anstreben z.B. Büro/Wohnen. Reine Wohnnutzung z.B. in Form von Mehrfamilienhäuser ist nicht primäres Ziel der Gebietsentwicklung.

3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung

Landes- und Regionalplanung:

Die Gemeinde Kirchweidach liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung zu entwickeln. Kirchweidach will zunehmend als Zentralort der Grundversorgung im ländlichen Raum wahrgenommen werden.

Die Planung entspricht den im Landesentwicklungsprogramm Bayern aufgeführten Zielen und den Grundsätzen nachhaltige, effiziente und attraktive Siedlungsstrukturen zu schaffen und damit auch bestehende zu stärken. Es wird unter Berücksichtigung des demografischen Wandels und den Anforderungen des Klimaschutzes eine integrierte



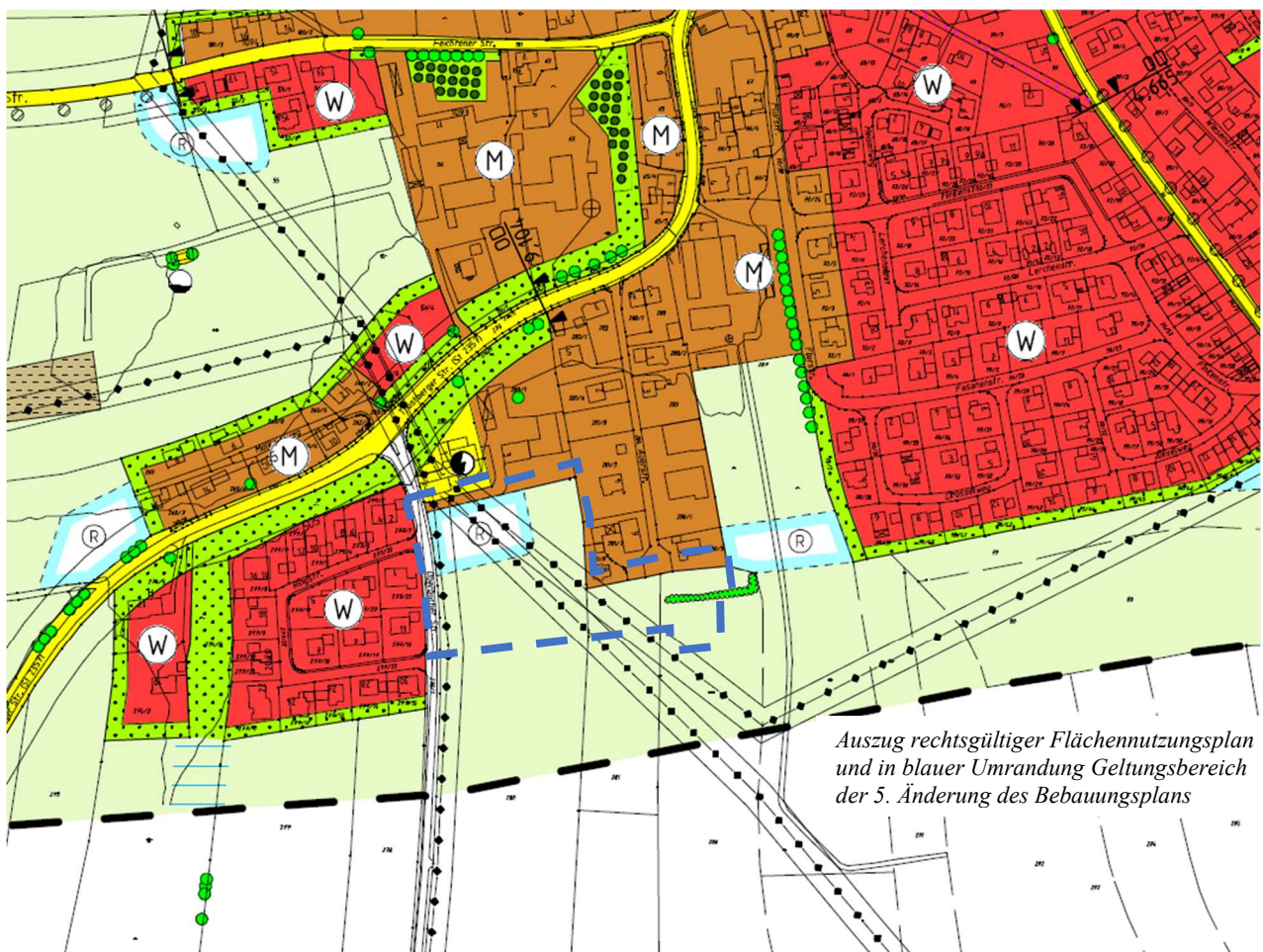
Siedlungs- und Verkehrsentwicklung an bereits vorhanden Siedlungsbereiche angelehnt. Vorhandene Infrastrukturen werden genutzt und durch neue kostengünstig zu realisierenden Infrastrukturen ergänzt.

Eine Anbindung an die örtliche bzw. überörtliche Raumordnung ist gegeben. Die Erweiterung ist mehr der Innen- als der Außenentwicklung zuzuordnen, da sich damit der Ortsrand von Ost nach West zukünftig abgeschlossen darstellt. Die Planung wird durch seine angemessene Eingrünung und die an das Umfeld angepasste Baukörpergestaltung und -form, den Erfordernissen im Hinblick auf eine schonende Einbindung von Bebauung in die Landschaft gerecht.

Damit entspricht die geplante Entwicklung auch den Vorgaben des Regionalplan (18 Südostbayern) in vielen Belangen.

Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich überwiegend „Fläche für die Landwirtschaft“, eine „Retentionsfläche“ zur Regelung des Wasserflusses sowie eine „vorhandene Gehölzgruppe“ definiert. Die Retentionsfläche wurde bisher nicht baulich umgesetzt.



Mit dem parallellaufenden Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kirchweidach wird der gesamte Bereich entsprechend des künftigen Bebauungsplanes dargestellt. Die bisher dargestellte Retentionsfläche ist nicht umgesetzt und stellt sich zukünftig südwestlich der Bebauungsplanerweiterung an der Oberbacher Straße dar. Bezüglich der Gehölzgruppe ist festzustellen, dass die derzeit geplante



Wohnbebauung eine Rodung der Gehölze nicht erforderlich macht. Den Bauwerbern ist der vollständige Erhalt als Durchgrünung wichtig.

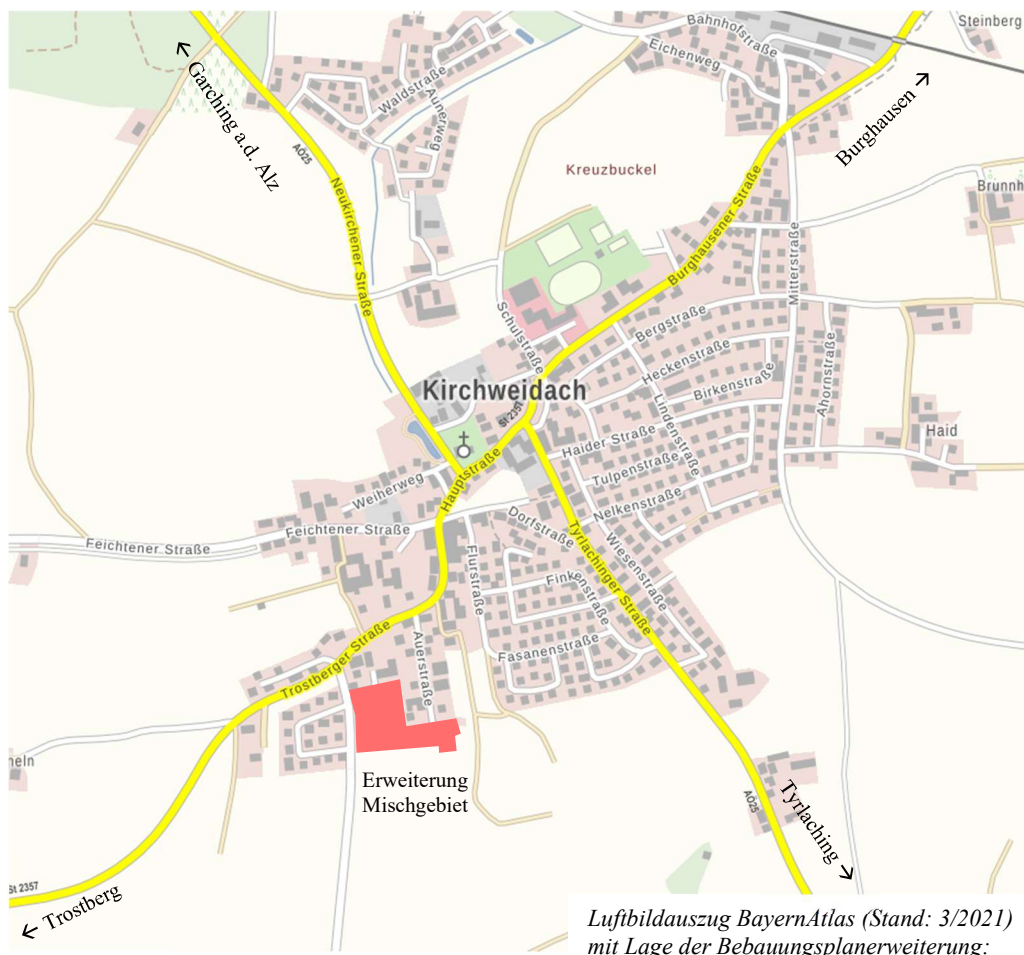
Bebauungsplan:

Die 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Für die Änderung wird das Regelverfahren zur Erweiterung eines qualifizierten Bebauungsplanes angewandt. Die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung ist erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist dabei anzuwenden.

3.1 Lage

Das Planungsgebiet am südlichen Ortsrand von Kirchweidach liegt in ca. 500 m Entfernung zur Ortsmitte. Straßenverkehr zum oder aus dem Mischgebiet kann über die Oberbucher Straße nach ca. 110 m auf die Staatsstraße Trostberg – Burghausen (St 2357) auffahren.



3.2 Derzeitige Nutzung

Umfeld der Erweiterung:

Im Norden und Osten grenzt reine Mischnutzung an, derzeit ist dort die Verträglichkeit zwischen Wohn- und Gewerbenutzung gegeben. Sowohl qualitativ als auch quantitativ ist



ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen zu nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gegeben.

Es sind dort die folgenden Gewerbebetriebe untergebracht:

- Hans Baumann GmbH (Senfproduktion)
- Takethephone (Elektronikbauteile)
- Lagerhalle der Schreinerei Ströber GmbH (aus Tittmoning)
- Montagetischlerei Köhler
- 2S Werbung Stefan Seibl
- Pauliparts Stefan Pauli (Einzelhandel für Werkzeuge)
- Steinmetzbetrieb

Das Umspannwerk der Bayernwerke auf Fl.Nr. 280/6 wird derzeit zurückgebaut. Bei der Gemeinde ist dazu noch kein Antrag auf Nutzungsänderung eingegangen.

Im Westen der Erweiterung grenzt ein allgemeines Wohngebiet an.

Die Dachlandschaft ist überwiegend durch Satteldächer bestimmt. Vereinzelt sind Wohngebäude mit Walm ausgeführt. Quergiebel oder Dachgauben sind vertreten. Gewerblich genutzte Bauten sind teils mit Flachdach.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Erweiterung:
Landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland.

3.3 Bodenverhältnisse

Untergrund:

Laut der digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern (diGK25) ist mit bindigem, feinkörnigem Lockergestein, mäßig bis gut konsolidiert zu rechnen. Lehmige und schluffige Bodengruppen weisen eine geringe bis mittlere Tragfähigkeit auf und sind wasser- und setzungsempfindlich

Im Auftrag der Gemeinde erstellte die IGEWA GmbH, Waldkraiburg das Gutachten Nr. 21218 vom 26.01.2022. Dabei wurde in allen Schürfen im Baugebiet festgestellt, dass direkt unter dem Mutterboden flächig hellbrauner bis gelbbrauner Lösslehm mit einer überwiegend weichen bis teils beginnend steifen Zustandsform ansteht. Der Lösslehm reicht dabei in Tiefen zwischen 1,2 m und 2,5 m unter Gelände. Darunter wurde bindige Moräne festgestellt. Ab Tiefen von 2,80 m sind sehr wechselhaft teils stark schluffige Moränekiese aufzufinden.

Für Baukörper kann überschlägig angenommen werden, dass sofern Sie nicht mittels Keller bereits auf dem Moränenkies gründen, ein Bodenaustausch oder Tiefgründungsverfahren erforderlich ist. Die Abdichtung erdberührter Bauteile von Gebäuden, die tiefer gründen als 2 m unter Gelände, muss gegen von außen drückendem Wasser (mäßige Einwirkung) erfolgen. Niederschlagswasser kann wegen der geringen Durchlässigkeit der Böden nicht versickert werden.



Bodendenkmal:

Innerhalb des Geltungsbereiches ist kein Bodendenkmal in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege registriert. In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes ist enthalten, dass die entsprechenden Behörden zu informieren sind, falls bei Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf Denkmäler hinweisen.

Geländestruktur:

Das Plangebiet weist ein geringes Bodenrelief auf. Die Geländehöhen fallen von Südosten in Richtung Nordwesten ab und bewegen sich circa zwischen 508,0 mNN und 505,80 mNN.

Altlasten:

In den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes ist enthalten, dass das Landratsamt Altötting zu informieren ist, sobald bei Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf Altlasten o.ä. hinweisen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind im Altlasten-Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) keine Altlastenverdachtsflächen registriert. Im Zuge der Bodenaufschlüsse für das Bodengutachten wurden keine auffälligen Veränderungen festgestellt.

4 Erschließung

Verkehrsflächen:

Das Plangebiet wird im Osten über die Weiterführung der Auerstraße und im Westen über eine Stichstraße mit Wendehammer (Wendekreis 18m), die auf die Oberbacher Straße führt, an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Im Hinblick auf eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit nach Süden kann die Auerstraße später auch weitergeführt werden. Die Erweiterung im Bereich der Auenstraße wird vorwiegend einer Wohnnutzung dienen, daher wird die bestehende Wendeanlage als ausreichend erachtet.

Es sind keine straßenbegleitenden Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen. Bauwerber müssen ihren Stellplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück sicherstellen und dementsprechend nachweisen.

Ver- und Entsorgung:

Das Baugebiet wird an das örtliche Energieversorgungsnetz (Bayernwerk) angeschlossen. Die zur Stromversorgung notwendigen Kabelverteilerschränke sind im Privatgrund aufzustellen und so in die Einfriedungen zu integrieren, dass sie von außen zugänglich sind. Die Kommunikationsversorgung ist über die Telekom und der Elektrizitäts-Genossenschaft Tacherting Feichten e.G. sichergestellt.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung kann durch den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger Gruppe“ ausreichend sichergestellt werden.

Anschlussmöglichkeiten, zur Entsorgung von Abwässern über die gemeindliche Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation werden hergestellt. Bauwerber dürfen Niederschlagswasser nur über eine Zisterne an die Regenwasserkanalisation anschließen.

Die Kirchweidacher Energie GmbH wird das Baugebiet mit regenerativ betriebener Fernwärme versorgen. Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Altötting sichergestellt.



5 Geplante bauliche Nutzung

Ziel ist eine vielfältige und nachhaltige Mischnutzung im Erweiterungsbereich zu ermöglichen unter Anlehnung an die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung:

Das Erweiterungsgebiet wird im Anschluss an das bereits bestehende Mischgebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung:

Der bisher rechtsgültige Bebauungsplan regelt im Mischgebiet die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,60 und die maximale traufseitige Wandhöhe mit 7,75 m. Diese Werte sind auch Bestandteil der Erweiterung. Das Konzept der offen bestimmten Baugrenze mit seiner offenen Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche wird fortgeführt.

5.2 Bauliche Gestaltung:

Die zukünftig zulässige Baugestaltung orientiert sich an den Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans und sichert eine ortstypische Baugestaltung.

Dächer:

Wohnbebauung ist mit Sattel-, Walm- oder begrünten Flachdächern zu bedachen. Gewerblich genutzte Gebäude oder untergeordnete Anbauten und Nebengebäude können mit Sattel-, Pult- oder begrüntem Flachdach ausgeführt werden. Die Firstrichtung ist frei wählbar. Dachneigung, Dachüberstände, Farben und Materialien sind bestimmt, um eine ortstypische Dachgestaltung und Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen.

Gebäude, Einfriedung:

Als Gebäudeform sind klare, ruhige, rechteckige Baukörper innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zusammenhängende Gebäude sind einheitlich zu gestalten.

Um den Naturschutz und die Biologische Vielfalt zu stärken müssen Einfriedungen sockellos ausgeführt werden.

Garagen, Stellplätze:

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf einen ausreichenden Stauraum zum öffentlichen Raum ist zu achten. Stellplätze sind im Sinn des § 4 der GaStellV (Garagen- und Stellplatzverordnung) auszuführen und in ausreichender Anzahl (der Nutzung entsprechend) nachzuweisen.

Geländemodellierung:

Um den Charakter des Ortsbildes bestmöglich zu erhalten sind Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländes nur im unumgänglichen Maß zur Einfügung der Baukörper zulässig.

Grünordnung:

Eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist durch Planzeichen und Textlicher Festsetzung bestimmt, dabei sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze



und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.

5.3 Flächenbilanz

Umgriff Geltungsbereich:	16.471 m ²	1,636 ha	
davon im bisherigen Geltungsbereich enthalten:	1.746 m ²		
<u>Bruttobauland (Erweiterungsbereich):</u>	<u>14.725 m²</u>	<u>1,473 ha</u>	<u>= 100 %</u>
<u>davon entfallen auf:</u>			
Baugrenzen	10.798 m ²	1,080 ha	= 73,3 %
bestehende Straßenverkehrsflächen	889 m ²	0,089 ha	= 6,1 %
neue Straßenverkehrsflächen	982 m ²	0,099 ha	= 6,7 %
private Ortsrandeingrünung (davon sind 184 m ² 3 m breit)	1.048 m ²	0,105 ha	= 7,1 %
son. private Flächen außerhalb der Baugrenzen	1.008 m ²	0,100 ha	= 6,8 %

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Nachbarn

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Abstandsflächen gem. BayBO einzuhalten sind. Damit soll eine verträgliche Anbindung in die seit Jahrzehnten bestehende umliegende Bebauung sichergestellt sein.

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass mit Einhaltung der nach aktueller BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen eine ausreichende Belichtung und Belüftung gegeben ist und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Baugebiet ist nördlich, östlich und westlich von bestehender Bebauung umschlossen. Die bisher landwirtschaftliche Fläche wird von Süden betrachtet, derzeit als Lücke in der ansonsten sehr durchgängigen Wirkung mit seinem abgeschlossenen Ortsrand wahrgenommen. Deshalb ist die Entwicklung auch eher dem Innenraum zuzuordnen als dem Außenraum. Durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung wird der Ortsrand zukünftig als dieser wahrgenommen. Aufgrund der Eingrünung und auch der vorhandenen Geländestruktur, die leicht Richtung Bebauung abfällt, ist eine ortsbildverträgliche Einbindung gesichert.

6.3 Immissionen

Die Firma Accon GmbH, Büro Nördlingen erstellte ein digitales Rechenmodell des Untersuchungsgebietes mit vorhandener Bebauung und der geplanten Topografie des Geländes. Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht (Bericht-Nr. ACB-0821-9606/02 vom 13.08.2021).



7 Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, Natur-, Landschaftsschutz-, Natura2000 oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und im Umfeld dessen nicht vorhanden. Auch sonstige Natur- oder Landschaftsschutzflächen nach BayNatSchG, Flächen der Biotopkartierung oder Ökoflächen sind in dem vom Intensivlandwirtschaft dominierten Bereich nicht berührt.

8 Abwägung der Umweltauswirkungen

Ein gesonderter Umweltbericht ist Bestandteil der Bebauungsplanerweiterung mit integriertem Grünordnungsplan.

9 Immissionsschutz

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts auf der ganzen Baufläche eingehalten und überwiegend deutlich unterschritten werden. Einschränkungen für außerhalb des Plangebiets vorhandene Gewerbebetriebe durch eine heranrückende Wohnbebauung sind nicht zu erwarten. Aufgrund der deutlichen Unterschreitung der Orientierungswerte ist eine Nutzung der Fläche als Mischgebiet, die mit zusätzlichen Geräuschemissionen verbunden ist, möglich.

Erforderliche Maßnahmen des baulichen Schallschutzes ergeben sich aus der baurechtlich eingeführten Normenreihe DIN 4109.

10 Artenschutz

Der Geltungsbereich, welcher auf einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche liegt, weist eine nur geringe Strukturvielfalt auf. Ackerrandstreifen oder Saumstrukturen fehlen. Entsprechend ist von einer geringen Lebensraumeignung für artenschutzrechtlich prüfrelevante Tiergruppen und Pflanzenarten auszugehen. Aufgrund der nördlich, östlich und westlich angrenzenden Bebauung mit seiner Kulissenwirkung sowie Störwirkung der angrenzenden Straße ist im Bereich der geplanten Bebauung eine Eignung für Wiesenbrüter auszuschließen.



Gemeinde Kirchweidach
Kirchweidach, 26.03.2021
19.04.2022
30.05.2022

Robert Moser, 1. Bürgermeister