

# 1. ÄNDERUNG des BEBAUUNGSPLANES "KIRCHDORF"

GEMEINDE  
KIRCHDORF

PLANFERTIGER,

PLANUNGSBURO -- BAULEITUNGEN  
REICHENSPURNER JOSEF, DIPL.-ING. ARCHITEKT  
MUHLDORFERSTR.21 84419 SCHWINDEGG  
TEL, 08082/94313 oder 94314 FAX, 08082/94315

M 1:1000

Schwindegg : 10.01.2006  
geändert : 31.08.2006

GEMEINDE KIRCHDORF

LANDKREIS MÜHLDFORF a. INN

# 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „KIRCHDORF“

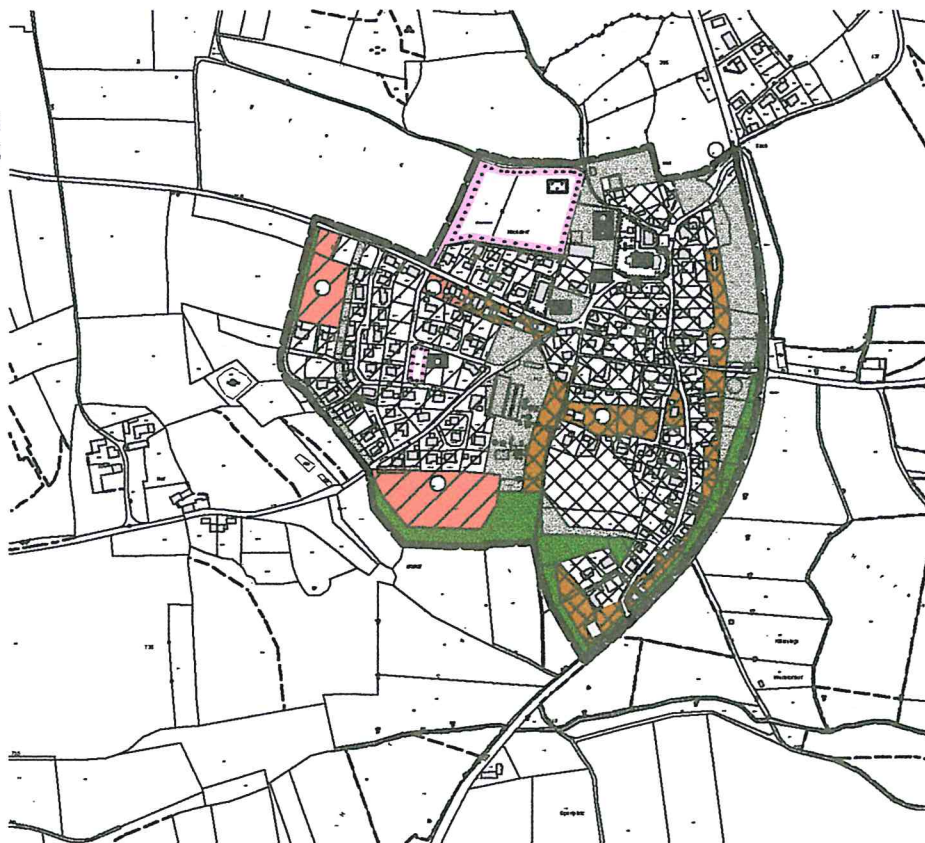
Maßstab : 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des Geltungsbereichs gekennzeichneten Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Kirchdorf erlässt auf Grund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 4, 8 und 9 des Bau-Gesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3 u. 4, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchdorf“ als Satzung.

Plandatum:

gefertigt: Schwindegg, 10.01.2006  
geändert: 31.08.2006

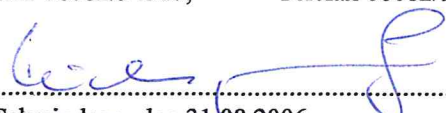


PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO BAULEITUNGEN  
GEORG HUBER/REICHENSPURNER JOSEF  
GdbR

Mühdorfer Str. 21, 84419 Schwindegg  
Tel. 08082/94313, Telefax 08082/94315

Auszug aus Entwurf zur 11. Änderung  
Flächennutzungsplans der Gemeinde  
Kirchdorf (ohne Maßstab)

  
Schwindegg, den 31.08.2006

**A) Festsetzungen:**

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

**1. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung**

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.
- 1.2 E+D Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max. 0,35  
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) max. 0,60
- E+I Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) max. 0,35  
Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) max. 0,50
- 1.3 E+D 1 Vollgeschoss u. Dachgeschoss; das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss zulässig.
- E+I 2 Vollgeschosse (Erd- u. Obergeschoss) als Höchstgrenze zulässig, wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden darf.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden (BauNVO § 4).

**2. Bauweise**

- 2.1 Es ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 ----- Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO.
- Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone, etc.) in geringfügigen Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1.0 m zulässig. Es sind die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten.
- 2.2 ← → Firstrichtung – diese ist bei den geplanten Baukörpern jeweils in Gebäudelängsrichtung anzuordnen.
- 2.3 Nebengebäude nach § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Gesamtgrundfläche von 12.00 m<sup>2</sup> und einer max. Firsthöhe von 3.00 m, sind auch außerhalb der Baugrenzen, je Grundstück zulässig.

**3. Garagen / Carports, Stellplätze**


- 3.1 Ga Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen u. Carports an Grundstücksgrenzen sind, soweit im Bebauungsplan vorgesehen, zulässig und bei Satteldach mit der Giebelseite an der Grenze zu errichten. An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen od. Carports sind in Lage und Bauform profil- und deckungsgleich zu errichten. Die zuerst errichtete Garage gibt die Lage und die Bauform vor. Abweichend von dieser Festsetzung können Garagen auch im Hauptbaukörper integriert werden.

Bei neu zu errichtenden Garagen sind Satteldächer vorzusehen.

- ⇒ Garagenzufahrt in Pfeilrichtung, Stauraumtiefe mind. 5.00 m ab Straßenrand gemessen.

#### 4. Verkehrsfläche u. Erschließung

4.1  Private Zufahrtsstrasse

4.2  Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen in Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung und Bepflanzung sowie Ablagerung über 1.00 m Höhe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Baumkrone auf einer Höhe von 2.00 m beginnt.

#### 5. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

5.1 Garagenvorplätze, Einfahrten u. Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken mit Kalksplitt, Schotterrasen).

6. ./.

#### 7. Flächen für Abgrabungen und Aufschüttungen


7.1 Beim vorhandenen, natürlichen Geländeverlauf dürfen nur im geringen Umfang von jeweils max. 50 cm Veränderungen vorgenommen werden. Voraussetzung hierfür ist die Höhenfestsetzung der Baukörper im Baugrundstück. Bei erforderlichen Böschungen sowie Abgrabungen sind diese harmonisch mit dem ursprünglichen Gelände in Einklang zu bringen. Dem Geländeverlauf widersprechende größere Geländeaufschüttungen bzw. -abgrabungen sind unzulässig. Stützmauern sind nicht zulässig.

7.2 Bei allen Bauanträgen ist der exakte Geländeverlauf des ursprünglichen, sowie des geplanten Geländes, in der Planzeichnung, in mindestens einem Längs- bzw. Querschnitt, sowie bei allen Ansichten darzustellen.

#### 8. Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB


8.1 Das Anpflanzen von nicht heimischen, exotischen Bäumen oder Sträuchern, sowie von blauenadeligen Nadelhölzern ist unzulässig.

#### 9. Geltungsbereich

9.1  Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

- \* - \* - Aufzuhebender Geltungsbereich aufgrund Anpassung an vorh. Gegebenheiten.

#### 10. Vermessung

 Vermessung in Meter, z.B. 4.5 m

#### 11. Bauliche Gestaltung

Zur baulichen Gestaltung werden in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und gem. Art. 91 BayBO folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

11.1 Höhenentwicklung der Gebäude.

11.1.1 Höhenfestpunkt (Bezugspunkt)



HP 1 560.44 m ü. NN (OK westl. Kanalschacht KIR 139 im Kreuzungsbereich Siedlungsstr. – Heckenstrasse).



HP 2 552.66 m ü. NN (OK nördl. Kanalschacht KIR 158 im Kreuzungsbereich Heckenstr. – Hofer Str.).

W 560.50 Max. zulässige Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens beim Wohngebäude, z.B. max. 560.50 über NN. Eine Unterschreitung der festgesetzten, max. Höhen, ist möglich.

Ga 560.50 Max. zulässige Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bei Garagen, z.B. max. 560.50 m über NN. Eine Unterschreitung der festgesetzten, max. Höhen, ist möglich.

11.1.2 Als Wandhöhe gilt das Maß von der max. zulässigen Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Aussenkante-Umfassungsmauerwerk mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

E+D max. 4.10 m

E+I max. 6.30 m

Die traufseitige Wandhöhe bei Garagen darf 3 m im Mittel nicht überschreiten.

Abstandsflächen sind nach BayBO, Art. 6, einzuhalten !

11.2 **Dachgestaltung**

E+I Für die Hauptgebäude und Garagen sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel zw. 22° u. 30° zulässig.


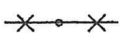
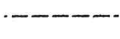





E+D Für die Hauptgebäude und Garagen sind Satteldächer mit einem Neigungswinkel zw. 26° u. 35° zulässig.

11.3 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die max. Größe von Einzelgauben beträgt 2.0 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche. Dachgauben in Zusammenhang mit Zwerch- od. Quergiebel auf einer Dachfläche sind unzulässig.

11.4 Aussenwandbündige Gauben, sogenannte Zwerchgiebel, sind zulässig. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Der First des Zwerchgiebels muss mind. 0.50 m unter Hauptgebäudefirst liegen. Zwerchgiebel müssen dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.

11.5 **Einfriedungen:** Die Satzung „Örtliche Bauvorschrift der Gemeinde Kirchdorf“, Punkt 5, ist zu beachten !

## **B) Nachrichtliche Übernahmen u. Hinweise:**

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.  Bestehende Bebauung
- 4.1  Abzubrechende Bebauung
5.  Vorgeschlagene Bebauung
6.  Flurstücksnummer, z.B. 98/7
7.  Höhenbezugspunkt, z.B. HP 1 = 560.44 üB. NN
8. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Meldepflicht für Bodendenkmäler nach Art. 8 DschG besteht !
9. Durch ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können Immissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind ortsüblich und als zumutbar einzustufen und somit zu dulden.
10. Erschließungsvoraussetzungen: Neu zu errichtende Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
11. Kartengrundlage: Digitale Flurkarte im Maßstab 1 : 1000  
Höhenfestsetzung aus Bestandsplan Kanal der Gem. Kirchdorf, v. 11.01.06, zur Verfügung gestellt durch die Gemeinde.
12. Maßentnahme: Planzeichnung nach Kopie zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßgenauigkeit !

# Verfahrensvermerke


## 1. Änderung Bebauungsplan Kirchdorf West I

### 1. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **06.09.2005** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **27.10.2005** ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den..09.03.2007.....




  
\_\_\_\_\_  
Haslberger, 1. Bürgermeister

### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom **15.05.2006** bis einschließlich **19.06.2006** stattgefunden.

Ort, den...09.03.2007 .....



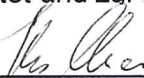
  
\_\_\_\_\_  
Haslberger, 1. Bürgermeister

### 2. Beteiligung der Behörden:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **15.05.2006** bis einschließlich **19.06.2006** unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert

Ort, den...09.03.2007 .....




  
\_\_\_\_\_  
Haslberger, 1. Bürgermeister

### 3. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom **31.08.2008** mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom **11.09.2006** bis einschließlich **11.10.2006** öffentlich ausgelegt. Dies wurde am **31.08.2006** ortsüblich bekannt gemacht.

Ort, den..09.03.2007.....




  
\_\_\_\_\_  
Haslberger, 1. Bürgermeister

### 4. Beteiligung der Behörden:

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **11.09.2006** bis einschließlich **11.10.2006** Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ort, den..09.03.2007.....




  
\_\_\_\_\_  
Haslberger, 1. Bürgermeister

### 5. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom **07.11.2006** den Bebauungsplan in der Fassung vom **31.08.2006** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ort, den..09.03.2007.....



  
\_\_\_\_\_  
Haslberger, 1. Bürgermeister


## 6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am **09.03.2007**. Der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde **Kirchdorf** zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Kirchdorf, den.13.03.2007.



  
\_\_\_\_\_  
Haslberger, 1. Bürgermeister



**BEGRÜNDUNG zur 1. ÄNDERUNG des  
Bebauungsplanes „KIRCHDORF“ der Gemeinde Kirchdorf.**

**1. Änderung des Bebauungsplanes „KIRCHDORF“, in der genehmigten vom 10.03.1972,  
der Gemeinde Kirchdorf, Landkreis Mühldorf a. Inn.**

- a) Der Bebauungsplan von 1972 ist bisher unverändert geblieben. Er entspricht aufgrund seines Alters nicht mehr den heutigen Anforderungen u. Sichtweisen, z.T. auch nicht mehr den Gegebenheiten vor Ort.

Die alten Festsetzungen dienen lediglich nur mehr als Grundlage und verlieren, soweit im neuen Festsetzungskatalog nicht mehr aufgenommen, ihre Gültigkeit; der Bebauungsplan wird demnach vollständig überarbeitet.

- b) Die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer u. Bauwerber sollen mit der 1. Änderung Berücksichtigung finden. Dazu gehören Erweiterungsmöglichkeiten bei bereits bebauten Grundstücken. Bei unbebauten Grundstücken wird mit der 1. Änderung die Möglichkeit einer aus heutiger Sicht vernünftigen Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung einer, zeitgemäßen baulichen Gestaltung, gegeben.

Zudem wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans auch eine gewisse Anpassung an die bereits vorhandene Bebauung erreicht.

- c) Belange der Erschließung werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.
- d) Die grundlegenden, ortplanerischen Überlegungen hinsichtlich des ursprünglichen Bebauungsplanes sind aufgrund d. 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.
- e) Das Wohnbaugebiet ist größtenteils bereits bebaut. Altlasten sind für dieses Gebiet der Gemeinde nicht bekannt.
- f) Ein Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kirchdorf“ ist beigelegt.

**2. Weitere Erläuterungen**

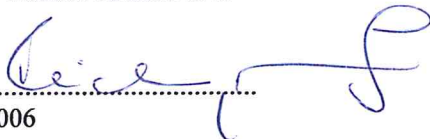
Änderung v. 31.08.2006: erfolgt aufgrund Anhörung TÖB  
- Berücksichtigung Schr. v. 02.06.2006, Landratsamt Mühldorf  
- Berücksichtigung Empfehlung Landwirtschaftsamt  
- Verzicht auf Gemeinbedarfsfläche (Spielplatz)

PLANVERFASSER:

PLANUNGSBÜRO            BAULEITUNGEN  
GEORG HUBER/REICHENSPURNER JOSEF  
GdbR

Mühldorfer Str. 21,            84419 Schwindegg  
Tel. 08082/94313,            Telefax 08082/94315

.....  
Schwindegg, den 10.01.2006  
geändert, 31.08.2006



GEMEINDE KIRCHDORF  
LANDKREIS MÜHLDORF

BEBAUUNGSPLAN, 1. ÄNDERUNG  
„KIRCHDORF“

UMWELTBERICHT

FASSUNG VOM .....31.8.06.....

Kirchdorf, den .....9.8.07.....  
.....  
(1. Bürgermeister Haslberger)

---

**MAX BAUER** Landschaftsarchitekt

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Würth, Tel. 08123 / 2363, Fax. 4941

E-Mail: [Max\\_Bauer@t-online.de](mailto:Max_Bauer@t-online.de)



## 1. Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Da der Bebauungsplan für den zentralen Bereich von Kirchdorf aus 1972 in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen und z.T. auch nicht mehr den örtlichen Gegebenheiten entspricht, soll nun mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans eine Anpassung an heutigen Standard erfolgen, bei der auch die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer und Bauwerber berücksichtigt werden.

So sind Erweiterungsmöglichkeiten durch moderate Aufstockungen für bereits bebaute Grundstücke geplant. In geringem Umfang wird neues Baurecht ausgewiesen. Grundlegende ortplanerische Belange oder Belange der Erschließungen werden von der Änderung nicht berührt.

## 2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben und Fachplanungen zum Umweltschutz

Da die Vorschriften des BauGB über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung gelten (§1 Abs. 8 BauGB), sind für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes die erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Grundlage dafür bildet die am 20.07.2004 in Kraft getretene Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Planungsgrundlage ist der ursprüngliche Bebauungsplan. Ferner wurde das Arten-Biotopschutz-Programm des Landkreises Mühldorf für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes verwendet. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich größtenteils bereits als Siedlungsfläche dargestellt. Die hier aufgenommenen Änderungen werden in die derzeit laufende 11. Änderung des Flächennutzungsplans integriert.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

## 3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Der Änderungsbereich liegt im westlichen Ortsteil von Kirchdorf südlich der Hacklthaler Straße. Im (Süd-)Osten verläuft ebenfalls eine Straße während das Areal im Westen von weiterer Wohnbebauung begrenzt wird.

Naturräumlich ist das Gebiet der Untereinheit 052-A „Isen-Sempt-Hügelland“ zuzuordnen. Geologisch ist das Gebiet durch vorwürmeiszeitliche, wechselnd schluffige, sandig-kiesige, z.T. stein- und blockführende pleistozäne Altmoränen geprägt. Diese präsentieren sich als hochaufragende, wellige Kuppen über der Niederterrasse – Kirchdorf liegt in so einem Hügel,

der nach Süden hin zum Rainbach abfällt. Die Altmoränen sind mit meist relativ mächtigen Lehmschichten überdeckt. Die Böden im Planungsareal sind sowohl durch die Bebauung als auch durch landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt.

Das Klima ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Das Kleinklima wird einerseits durch die Höhenlage (windexponiert) und andererseits durch das Siedlungsgefüge (Hausbrand, stärkere Aufheizung als in der freien Landschaft) geprägt. Das Grundwasser steht aufgrund des Reliefs eher tief an. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Kleinere Bäche bzw. Gräben verlaufen um den Ort mit Fließrichtung zum Rainbach, der sich ca. 500 m südlich des Geltungsbereiches befindet.

Hinsichtlich des Naturhaushaltes liegen im unmittelbaren Eingriffsbereich nur Flächen mit relativ geringer Bedeutung für den Naturhaushalt, da das Planungsareal schon zu ca. zwei Drittel bebaut ist. Es handelt sich fast ausschließlich um Einzelhausbebauung mit relativ großzügigen Hausgärten. Der Gehölzbestand dieser Hausgärten reicht von kleineren Laubbäumen über Obstgehölze und heimische Sträucher bis zu Ziergehölzen. Die bisher unbebauten Grundstücke werden derzeit als Grünland genutzt; Gehölze sind auf diesen Flächen nicht vorhanden. Es werden keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte III und III a des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen einbezogen. Potentielle natürliche Vegetation im Gebiet ist der Tannen-Buchen-Wald.

Laut Regionalplan liegt der Planungsbereich weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem anderen Schutzareal. Besondere Bedeutung für die Erholung liegt nicht vor. Der Ort ist eher ländlich geprägt. An den Ortsrändern schließen Landwirtschaftsflächen an.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kulturhistorischen Elemente oder besondere Sachgüter vorhanden. Vorbelastungen bestehen in geringem Maß durch die vorhandene Bebauung, die angrenzenden Straßen sowie im üblichen Rahmen durch Geruchs- und Lärmbelastungen von der Landwirtschaft.

#### **4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt**

Bei der bereits bestehenden Bebauung sind aufgrund der Planung lediglich moderate Aufstockungen möglich, die weder zu mehr Versiegelung noch zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt führen. Auch das Landschaftsbild erfährt keine Beeinträchtigung, da rund um die Neubauflächen weitere Gebäude bestehen.

Für die Neubebauung kommt es neben Eingriffen in den Boden zu unvermeidlicher Versiegelung. Geländemodellierungen sind nur in geringem Rahmen erforderlich. Es werden weder das Grundwasser noch Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete durch die Planung berührt. Es sind nur Areale mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt (Grünland) betroffen, d.h. negative Auswirkungen sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Das Landschaftsbild wird kaum beeinträchtigt, da sich die Neubauflächen mitten im Ort befinden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass derzeit öffentlich zugängliche, innerörtliche Grünflächen verloren gehen.

## 5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Minimierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Einfahrten und Stellplätze
- Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind nur in geringem Maß zulässig und müssen harmonisch an das natürliche Gelände angepasst werden, dadurch werden Bodeneingriffe minimiert
- Verbot der Pflanzung von Exoten bzw. blauen Nadelgehölzen, d.h. Förderung heimischer Gehölze, die meist robuster sind und damit Stärkung einer naturraumtypischen Grünstruktur
- Festsetzung von Gebäudemaximalhöhen und Satteldächern zur Erhaltung des ländlichen Ortsbildes
- Festsetzung sockelloser Zäune, um tiergruppenschädigende Trennwirkungen zu vermeiden

## 6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans anzuwenden.

Das Gebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen GRZ von 0,35. Es werden nur Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft für Neubebauung einbezogen und es sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung getroffen. So wird zugunsten der Anlage einer öffentlichen Grünfläche auf einen Bauraum verzichtet. Der Versiegelungsgrad wird durch verschiedene Maßnahmen begrenzt. Das Grundwasser wird nicht berührt. Es werden weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete berührt. Das Planungsareal wird an allen Seiten von Bebauung gerahmt. Für das Landschaftsbild bedeutsame Bereiche oder der Ortsrand werden nicht einbezogen.

Somit können bis auf die GRZ alle Fragen der Checkliste des Leitfadens mit „ja“ beantwortet werden. Da jedoch alle 9 Neubauparzellen bereits mit Baurecht belegt waren und es lediglich zu leichten Wohnraumerweiterungen durch die Ausbaumöglichkeit von Dachgeschossen bzw. der Umwandlung eines Einzelhauses in ein Doppelhaus kommt sowie ein Bauraum zugunsten einer Grünflächen komplett entfällt, besteht kein über die grünordnerischen Festsetzungen hinausgehender Ausgleichsbedarf.

## 7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung der Planung werden lediglich geringfügige Erweiterungen bestehender Wohngebäude bzw. die Bebauung bereits mit Baurecht belegter Parzellen innerhalb eines Ortsgefüges ermöglicht. Die dadurch entstehenden Umweltauswirkungen sind gering – es handelt sich v.a. um Neuversiegelung und Flächenverbrauch. Es werden jedoch geeignete Maßnahmen zur Minderung festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung der 1. Änderung können die Parzellen trotzdem bebaut werden, wenn auch mit etwas geringeren Gebäudehöhen und weniger nutzbarer Geschossfläche. Ferner bleibt der Bauraum auf Fl.Nr. 103/4 bestehen; die geplante Grünfläche entfällt somit.

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt, da ein bereits bestehender Bebauungsplan geändert wird und die Parzellen bereits mit Baurecht belegt sind.

### **8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)**

Besondere Gutachten oder spezielle technischen Verfahren kommen nicht zur Anwendung.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB) Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist bei der Umsetzung der 1. Änderung kein Monitoring erforderlich.

### **9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Es ist geplant, den Bebauungsplan für das Ortszentrum von Kirchdorf aus 1972 durch geringfügige Wohnraumerweiterungen sowie die Ausweisung einer Grünfläche an die heutigen Erfordernisse anzupassen. Negative Auswirkungen auf die Umwelt entstehen durch die Änderung selber nicht, lediglich bei der Realisierung sind gegenüber dem Ist-Zustand geringe Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Flächenverbrauch gegeben. Diese sind jedoch als nicht erheblich zu bezeichnen und es werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen. Somit sind keine über die Begrünung hinausgehenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.