Gemeinde Kirchdorf a.d. Amper

Begründung

zur

2.Bebauungsplanänderung

„Burghausen Nord“

mit integriertem Grünordnungsplan

Entwurf vom 10.12.2024
In der Fassung vom 07.07.2026
Gesatzt 15.09.2026

umfassend die Flurnummer 509/2, 509/4 und 511/4, Gemarkung Wippenhausen,

sowie als Teilfläche die Flurnummern
767, 705, 509/3, 511/3, 510, 510/5, 502, 498, und 498/4,
Gemarkung Wippenhausen

Inhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes ... 3
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 3
3. Planverfahren ... 4
4. Anlass, Zweck und Ziel der Planung ... 4
5. Geplante Art der baulichen Nutzung ... 5
6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung ... 5
7. Topographische Verhältnisse ... 6
8. Verkehrliche Erschließung ... 6
9. Versorgung und Entsorgung ... 6
9.1 Wasseranschluss ... 6
9.2 Kanalanschluss ... 6
9.3 Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung ... 7
9.4 Elektroversorgung ... 7
9.5 Abfallbeseitigung ... 7
9.6 Altlasten ... 7
9.7 Erneuerbare Energien ... 8
9.8 Denkmalschutz ... 8
10. Bodenmanagement ... 8
11. Flächenbilanz ... 9
12. Grünordnung ... 9
13.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Grundlagen des Baugebietes ... 9
13.2 Planungskonzept ... 9
13.3 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild ... 10
Verlust an Wiesenflächen, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt: ... 10
Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung: ... 10
13.4 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen: ... 11
13.5 Artenschutzrechtliche Belange: ... 11
13.6 Eingriffsregelung ... 12
13.7 Umweltbericht ... 13

1. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Ortsgebiet von Kirchdorf a. d. Amper Burghausen. Es ist im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper vom 10.11.1997, 1. Änderung rechtskräftig am 01.02.20001, als Ausgleichsfläche dargestellt, welche an ein Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO unmittelbar angrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurnummern 509/2, 509/4, und 511/4, Gemarkung Wippenhausen, sowie als Teilfläche die Flurnummern 705, 509/3, 767, 511/3, 510, 510/5, 502, 498, und 498/4, Gemarkung Wippenhausen. Das Planungsgebiet wird im Osten, Nordosten und teilweise im Süden von der bestehenden Bebauung begrenzt. Im nördlichen und westlichen Bereich des Baugebietes grenzt die „Kirchbergstraße“ als Erschließungsstraße der umliegenden Wohngebiete den Geltungsbereich der Planung ein.

Die Grundstücke sind derzeit nicht bebaut und werden als Ausgleichsfläche genutzt.

Die Größe des Planungsgebietes beläuft sich auf ca. 0,34 ha brutto.

Die Entfernung zum Ortskern Burghausen beträgt ca. 250 m.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper besitzt einen mit Bescheid vom 10.11.1997, 1. Änderung rechtskräftig vom 01.02.20001, genehmigten Flächennutzungsplan.
Die baurechtliche Situation ist derzeit im Bebauungsplan „Burghausen Nord“ manifestiert, der am 10.11.1997 Rechtskraft erlangte. Die 1. Änderung ist rechtskräftig seit dem 01.02.2001.

Geplant ist die Fläche im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit wohnlicher Nutzung für 2 Doppelhäuser mit max. 2 WE pro Wohngebäude auszuweisen. Die vorgesehene Fläche für den öffentlichen Spielplatz und die privaten Grünflächen sollen erhalten bleiben.

Der Bebauungsplan 2. Änderung „Burghausen Nord“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans wird als sog. qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ausgearbeitet.

Im Bebauungsplan vom 10.11.1997 ist der Geltungsbereich als Ausgleichsfläche vorgesehen. Aktuell ist die Fläche daher nicht bebaut. Im Zuge der 2. Änderung im Bebauungsplan „Burghausen Nord“ soll die bebaute Fläche städtebaulich neu geordnet werden. Durch die geänderte Nutzung zur Errichtung von Wohnhäusern ergibt sich eine städtebauliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, auf dem eine Ausgleichsfläche eingeplant ist.
Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2. Änderung „Burghausen Nord“ mit der Anpassung auf Parzellen mit Wohnnutzung wird in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Planverfahren

Das Verfahren zum Bebauungsplan 2. Änderung „Burghausen Nord“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben. Die im § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs im Ortsteil Burghausen dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Die zulässige Grundfläche liegt weit unter 20.000 m², so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Es werden mit dieser Änderung auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) befürchten lassen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist somit kein Ausgleich erforderlich.

Die Ausgleichsfläche, die sich bisher auf Parzelle 1-4 befand, wird an anderer Stelle ausgeglichen, s. Punkt 13.2, Verlegung der Ausgleichsfläche.

4. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 2. Änderung „Burghausen Nord“ liegt im Ortsteil Burghausen, der sich nördlich des Hauptortes der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper befindet und umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes vom 10.11.2001 mit der 1. Änderung vom 01.02.2001.
Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung im Ortsteil Burghausen zu schaffen und damit aktuell nicht genutzte Flächen sinnvoll wieder zu aktivieren sowie den Gesamtbereich aufzuwerten. Die Satzung soll eine geordnete und zielgerichtete weitere Entwicklung des Planungsbereiches ermöglichen.
Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 10.11.2001 und der 1 Änderung vom 01.02.2001 lassen die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben nicht zu, da die Nutzung der Ausgleichsfläche der Nutzung des Wohnens entgegensteht.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage und Anbindung des Planungsgebietes sowie des raumordnerischen Entwicklungsziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen, an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen für die Parzellen 1-4 im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung teilweise neu festgelegt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes 2. Änderung „Burghausen Nord“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 10.11.2001 und der 1 Änderung vom 01.02.2001 und überplant die darin ausgewiesene Fläche mit 4 Parzellen.
Die vorgesehene Fläche für den öffentlichen Spielplatz und die privaten Grünflächen sollen erhalten bleiben. Die privaten Gartenhütten auf Flurnummer 510/5 und 511/3 im Geltungsbereich sind analog der eingezeichneten Größe der Darstellung zulässig.

Anlass für die Änderung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist das private Begehren zur Nachverdichtung mit Bebauung von Flächen innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes. Die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet, die bereits unmittelbar im Nordosten an den Geltungsbereich anschließt, zu erweitern, erfolgt mit dem Ziel betrachtend den gesamten Bebauungsplan „Burghausen Nord“, aufzuwerten sowie mehr Wohnraum zu ermöglichen.
Inhalt des Bebauungsplanes ist daher die Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO zu verwirklichen.

5. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Schaffung von 4 Bauparzellen, die die Errichtung zweier Doppelhäuser mit 4 WE mit zugehörigen Stellplätzen ermöglichen sollen.
Das geplante Baugebiet ist im Bebauungsplan „Burghausen Nord“ als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und wird mit dieser Bebauungsplanänderung um 4 Bauparzellen erweitert.

6. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Die Bebauung im Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO erfolgt im Inneren der Baugrenzen. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzungen auf dem Lageplan oder folgend bestimmt.
Die Festsetzungen des seit dem 10.11.1997 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Burghausen Nord" und die 1.Änderung, rechtskräftig seit 01.02.2001, sind Bestandteil dieser Bebauungsplan Änderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

Unter Ziffer 1.121 wird das Höchstmaß der Grundfläche festgesetzt.
Die unter Ziffer 1.121 festgesetzte maximal zulässige GR für Hauptanlagen auf den Parzellen darf durch die Grundflächen, der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des WA im Bebauungsplan durch Festsetzung einer zulässigen maximalen Wandhöhe festgelegt.
Bei den Parzellen 1-4 wird die Wandhöhe auf maximal 4,60 m bei einer festgesetzten Dachneigung von 38° - 40° begrenzt.

Die Wandhöhe auf den Parzellen wird ab dem markierten Höhenbezugspunkt (s. Punkt 1.121) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur Anzahl der Wohneinheiten getroffen.
Pro Wohngebäude dürfen max. zwei Wohneinheiten errichtet werden.

Die Bauweise wird als offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Auf den Parzellen 1-4 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Die Doppelhäuser sind profilgleich zu gestalten.

Als Dachformen für die Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer zulässig.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf Parzellen 1-4 bis max. 2,00 m zulässig.

Die Gebäudestellung ist durch die Festlegung der Firstrichtung bei allen Wohngebäuden bestimmt. Garagen und Carports sind mit symmetrischen Satteldächern mit Dachneigung 38 – 40 Grad analog Wohnhaus oder extensiv begrünten Flachdach auszuführen.

7. Topographische Verhältnisse

Topographisch handelt es sich im Bereich der Bauparzellen um ein von Nord nach Süd ansteigendes Hanggelände.
Der geplante Geltungsbereich steigt im Bereich der Bauparzellen im Norden bei ca. 447,00 m ü. NN bis zum Süden auf etwa 454,50 m ü. NN an.

8. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Planbereichs an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt aus Norden und Süden über die Kirchbergstraße.

9. Versorgung und Entsorgung

9.1 Wasseranschluss

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabesatzung.

9.2 Kanalanschluss

Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die Art der Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem Trennsys-

tem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper anzuschließen.

Anfallendes Schmutzwasser wird separat über Hausanschluss FT-Schächte gesammelt und zum öffentlichen Kanal abgeleitet.

9.3 Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung

Im Plangebiet wurden Sickerversuche durchgeführt und dabei sickerfähige Bodenschichten angetroffen. Das anfallende Niederschlagswasser wird deshalb im Baugebiet separat gesammelt und ist auf dem Grundstück versickert. Die Versickerungsanlagen haben dabei den gültigen Regeln der Technik zu entsprechen.
Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen wird über Straßensinkkästen in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und PKW-Stellflächen so weit als möglich versickerungsfähig zu gestalten.

9.4 Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk Netz GmbH. Hinweis an den Bauherrn: Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mindestens 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.
Auf das “Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 wird verwiesen.

9.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

9.6 Altlasten

Bei allen Bau- und Planungsmaßnahmen sind die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden zu beachten und entsprechend anzuwenden. Der Nachweis über den schonenden Umgang mit dem Boden kann über ein Bodenmanagementkonzept erfolgen.

Wenn der Oberboden ausgetauscht wird, muss der neu aufgebrachte Oberboden die Prüf- und Maßnahmenwerte des Wirkungspfades Boden – Mensch, sowie des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) einhalten.

Unbelasteter Boden sollte wiederverwendet werden.

Hinweis:
Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3000 Quadratmetern Materialien auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, ist die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich (§ 4 Abs. 5 BBodSchV).

9.7 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie usw.) wird empfohlen und ist der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen sind die geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiengesetztes (GEG) und die geltende Energieeinsparverordnung (EnEV) zu beachten.

9.8 Denkmalschutz

In der Nähe des Geltungsbereichs befinden sich kartierte Bodendenkmäler. Diese sind:

D-1-7536-0181: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Georg in Burghausen und ihrer Vorgängerbauten.

D-1-7535-0039: Burgstall des hohen oder späten Mittelalters.

D-1-7536-0035: Abschnittsbefestigung des frühen Mittelalters ("Burghauser Leiten") sowie Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung.

D-1-7536-0044: Körpergräber des frühen Mittelalters.

Weitere Planungsschritte sollen diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe sollen auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken werden.

Deshalb ist für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß art. 8 abs. 1 - 2 BayDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutz Behörde oder dem Landesamt für Denkmalspflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

10. Bodenmanagement

Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Oberbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der im Bereich von Bauflächen abgetragene Oberboden ist sachgerecht auf speziellen Lagerflächen oder Streifen zwischenzulagern und zum Ende der Maßnahmen wieder einzubauen. Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden.

Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen zu minimieren, wird empfohlen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmeren Standorten zu verteilen.

Durch Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung, insbesondere die Festschreibung der maximal zulässigen Grundflächen, werden die Auswirkungen der Bebauung auf den Boden mini-

miert. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Vor Baubeginn ist ein detailliertes Bodenmanagement auszuarbeiten. Insbesondere die bauzeitliche Lagerung von Oberboden sowie der Verbleib des umfangreichen Bodenaushubs sind zu dokumentieren. Der Oberboden ist grundsätzlich einer fachgerechten Wiederverwertung zuzuführen. Es gelten die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV sowie die DIN 19731 und DIN 18915.

11. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,34 ha - davon sind im Einzelnen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,15 ha
Verkehrsfläche und Fußweg	0,07 ha
Spielplatz öffentlich	0,04 ha
Private Grünflächen inkl. Hütten	0,08 ha
gesamte Fläche des Geltungsbereiches	0,34 ha

12. Grünordnung

13.1 Lage, Nutzung und naturräumliche Grundlagen des Baugebietes

Das neue Planungsgebiet soll innerhalb von Burghausen auf einer gemäß dem ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesenen Ausgleichsfläche entstehen. Die Ausgleichsfläche soll hierfür verlegt werden und die Fläche mit zwei Doppelhäusern bebaut werden. Die derzeitige Nutzung ist eine zweischürige Wiese. Nördlich der Kirchdorfer Straße befindet sich ebenfalls eine ausgewiesene Ausgleichsfläche, die ebenfalls als Wiese genutzt wird. Östlich schließt die Bebauung des ursprünglichen Bebauungsplanes an. Westlich verläuft die dörfliche Erschließungsstraße auf deren Böschung ein üppiger Hangbewuchs stockt. Südlich verläuft ein Fußweg und daran grenzt eine Wiese an, auf der ein Kinderspielplatz geplant ist. Weiter südlich befindet sich ebenfalls weiteres Grünland.

Naturräumliche Grundlagen
Naturräumlich gesehen befindet sich das Gelände im Donau-Isar-Hügelland.

13.2 Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept hat zum Ziel, innerhalb der geplanten Neubebauung eine Mindestbegrünung festzusetzen. So sind Baumpflanzungen in den Privatgrundstücken festgesetzt. Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Baum zu pflanzen. Die Baumart ist aus einer vor-

gegebenen Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Der Standort kann bis zu 4 m verändert werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind ebenfalls Anforderungen von Bepflanzungen in Form von Hecken (Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste des Bebauungsplanes) vorgegeben. Die Pflanzung der Gehölze ist nach Beendigung der Baumaßnahmen durchzuführen. Nachtbaustellen sind zu unterlassen.

Verlegung der Ausgleichsfläche:
Die bisherige Ausgleichsfläche auf Flurnummer 509/2 und 509/4 (**1 505 qm**) wird im Zuge der Schaffung der gemeindlichen Ökokontofläche „Renaturierung des Hirschbaches“ (laufendes Verfahren) künftig dort verbucht, d.h. es werden dort ebenfalls 1 505 qm abgebucht.

Öffentliche Grünfläche:
Südlich des geplanten Baugebiets ist ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen.

Private Grünfläche:
Die Bebauungsplanänderung betrifft auch eine private Grünfläche um das bestehende Baugebiet. Es handelt sich um einen 10 m breiten Streifen, auf dem Pflanzgebote zur Ortsrandeingrünung vorgegeben sind. Auf diesen privaten Grünflächen wurde von den Eigentümern Gartenhäuser gebaut und somit Flächen versiegelt. Diese Flächen werden nun aus der privaten Grünflächenausweisung herausgenommen.

13.3 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Die geplanten Nutzungen werden grundsätzlich nachfolgende Veränderungen mit sich bringen:

Auswirkung auf die Tier- und Pflanzenwelt
Verlust an Wiesenflächen, damit Verlust an Lebensräumen für die Tierwelt:
Besonders betroffen sind Insekten und Vögel durch den Verlust des Grünlandes und Bodenlebewesen durch die Zerstörung der Bodenschichten.
Es entstehen für die Dauer der Bauzeit Störungen durch Erschütterungen, Licht- und Lärmimmissionen. Betroffen hiervon sind die Lebensräume auf der ehemaligen Ausgleichsfläche und im Umfeld des Geltungsbereiches, vor allem die südlich angrenzenden Wiesenflächen und westlich liegenden Gehölzbestände.

Auswirkungen auf Boden und Wasser
Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung:
Funktionen für den Naturhaushalt werden durch Versiegelung und Überbauung beeinträchtigt:
Der Oberboden und die bestehende Vegetationsdecke werden abgetragen und ihre Funktion somit zerstört. Durch die Versiegelung geht ein Verlust der belebten Bodenschicht einher sowie ein Verlust von temporären und dauerhaften Habitatsfunktionen
Die Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser wird vermindert und damit die Grundwasserneubildung verringert.
Der mit der Flächenversiegelung verbundenen Abflussverschärfung kann durch geeignete Maßnahmen z.B. Rückhaltung entgegengewirkt werden.

Auswirkungen auf den Menschen und Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes
Es wird nur eine unwesentliche Zunahme des Verkehrs und damit der Lärmimmissionen für die angrenzende Wohnbevölkerung mit sich bringen.
Da die Bebauung nur zwei Doppelhäuser innerhalb des Ortes mit sich bringt, wird das Landschafts- und Ortsbild nicht stark verändert. Der freie Blick in die Landschaft auf dieser Fläche wird jedoch verbaut.

13.4 Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

Die optische Veränderung des Landschaftsbildes wird einerseits von den geplanten Gebäuden und andererseits von den grünordnerischen Maßnahmen geprägt. Die geplanten Pflanzgebote innerhalb des Baugebietes tragen zur Verminderung von negativen Auswirkungen bei.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Die Bebauungsplanänderung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier kleinflächig und lokal eine Aufwertung erfolgen und somit kleine Lebensräume für Vögel und Insekten darstellen.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu vermeiden. Die Fällung von Bäumen sowie die Durchführung des Vorhabens ist außerhalb der Vogelschutzzeit nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG vom 1.Oktober bis 28. März anzusetzen. Vor Baubeginn sind die Baustelleneinrichtungsflächen der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Beeinträchtigungen von naturschutzfachlich wertvollen Strukturen und Flächen sollen dadurch vermieden werden.

Schutzgut Boden:
Die Zufahrt und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen.
Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser:
Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt. Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima:
Durch die Bebauung von zwei neuen Gebäuden wird eine kleinflächige Frischluftschneise nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild:
Die vorgegebene Bepflanzung vermindert die negativen Auswirkungen der Bebauung und schafft eine Durchgrünung.

13.5 Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund der derzeitig geringen Vegetationsausstattung und somit fehlenden Lebensräume für die Tierwelt auf der zu bebauenden Fläche wurde auf eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) verzichtet.

a) Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie kommen nicht vor.

b) Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie:
Aufgrund der Lebensraumausstattung kann eine Betroffenheit von prüfungsrelevanten Arten und Artengruppen ausgeschlossen werden.

c) Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie
Von prüfungsrelevanten Vogelarten, die in der Roten Liste aufgeführt sind, sind keine Arten auf dem Grundstück zu erwarten.

d) Streng geschützte Pflanzen ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus
Sie kommen aufgrund ihrer bayernweiten Verbreitung oder ihrer Lebensraumansprüche im Naturraum oder im Untersuchungsgebiet nicht vor und sind auch nicht zu erwarten.

e) Streng geschützte Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus, die nicht gleichzeitig nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie geschützt sind
Sie wurden im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen und sind aufgrund der Flächenausstattung auch nicht zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen:
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu vermeiden. Die Fällung von Bäumen sowie die Durchführung des Vorhabens ist außerhalb der Vogelschutzzeit nach § 39 Abs. 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG
vom 1.Oktober bis 28. März anzusetzen. Vor Baubeginn sind die Baustelleneinrichtungsflächen der Unteren Naturschutzbehörde zu melden. Beeinträchtigungen von naturschutzfachlich wertvollen Strukturen und Flächen sollen dadurch vermieden werden

Die Verbote des § 44 BNatSchG (Störungs-, Schädigungs- und Tötungsverbot) sind damit nicht einschlägig.

13.6 Eingriffsregelung

Die Bebauungsplanänderung „Burghausen Nord“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Die Durchführung der Eingriffsregelung ist nicht erforderlich.

13.7 Umweltbericht

Die Bebauungsplanänderung „Burghausen Nord“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

Entwurf und Planfertigung:

Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Wacker Planungsgesellschaft
Peter Wacker Dipl.-Ing. Architekt
Michael Wacker Dipl.-Ing. Architekt VFA Stadtplaner
Bahnhofstr. 3 85405 Nandlstadt
Tel.: 08756/9605-0 Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

Der Architekt

Nandlstadt, den .....

Gemeinde Kirchdorf a. d. Amper

Uwe Gerlsbeck, Erster Bürgermeister
Kirchdorf a. d. Amper, den

Anlagen:
Lageplan 1:500 B-Plan
Sickertest vom 30.04.2026