

B E G R Ü N D U N G
Z U M
B E B A U U N G S P L A N D E R
I N N E N E N T W I C K L U N G M I T
I N T E G R I E R T E R G R Ü N O R D N U N G

„Gemeindezentrum Dorfmitte“
G E M Ä ß § 1 3 a B A U G B

Gemeinde Kirchdorf im Wald



Gemeinde:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Kirchdorf im Wald
Regen
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. PLANUNGSANLASS	4
1.1 Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB	4
1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
2.1 Lage	5
2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes.....	5
2.3 Bestandsgebäude im Geltungsbereich	6
2.5 Die Bestandsgebäude umgebende Bebauung.....	8
2.6 Topographie.....	10
2.7 Kultur- und Sachgüter.....	11
2.8 Altlasten	12
3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	13
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	13
3.2 Regionalplan	15
3.3 Überschwemmungsgebiete.....	16
3.4 Wassersensible Bereiche.....	17
3.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	18
4. STÄDTEBAULICHES ZIEL	18
4.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.2 Maß der baulichen Nutzung	19
4.3 maximale Wandhöhe / Firsthöhe:	19
4.4 Abstandsflächen	19
4.5 Bauweise, Baugrenzen	21
4.6 Gestalterische Festsetzungen	21
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	21
5.1 Verkehr	21
5.2 Stellplätze.....	21
5.3 Wasserversorgung	21
5.4 Abwasserentsorgung	21
5.5 Stromversorgung.....	21
5.6 Abfallentsorgung	21
5.7 Telekommunikation.....	22
5.8 Löschwasserversorgung.....	22

6.	IMMISSIONSSCHUTZ	22
7.	KLIMASCHUTZ	22
8.	GRÜNORDNUNG	23
8.1	Rechtliche Grundlagen.....	23
8.1.1	Bestandteile der Planung	23
8.2	Bestandsaufnahme	24
8.2.1	Schutzgebiete	24
8.2.1.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	24
8.2.1.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht.....	25
8.2.1.3	Biotopkartierung Bayern	26
8.2.1.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	27
8.2.2	Vorhandene Grünstrukturen	28
8.2.3	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	28
8.3	Planung	29
8.3.1	Festsetzungen Grünordnung.....	29
8.3.2	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen	29

1. PLANUNGSANLASS

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald hat am __.__.____ beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung "Gemeindezentrum Dorfmitte" gemäß § 13 a BauGB¹ aufzustellen.

1.2 Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bebauungsplan „Gemeindezentrum Dorfmitte“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB² durchzuführen.

Die Voraussetzungen sind hierfür gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 1.540 m², somit beträgt die überbaubare Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m².

Aufgrund der Art des Vorhabens ergeben sich von dem geplanten Standort keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Somit kann das Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Ebenso unterliegt das Vorhaben, gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, nicht der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.

Gemäß der in Anlage 1 aufgeführten Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“, unter Punkt 18.7 UVPG, liegt das geplante Vorhaben deutlich unter den Schwellenwerten für eine UVP-Pflicht, bzw. einer allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf hat einen Bedarf an Räumlichkeiten zur Stärkung des gemeindlichen Zusammenlebens, darunter an einem Mehrzweckraum, Räumen für Vereine und Gruppen, sowie einer Bücherei.

Am südwestlichen Rand des im Ort zentral gelegenen Kirchhofs befinden sich zwei Gebäude, die derzeit einen Teil dieser Nutzungen beherbergen, deren Räume jedoch nicht mehr den aktuellen Ansprüchen an barrierefreie und multifunktional nutzbare Flächen genügen. Eine Sanierung dieser Gebäude und die für die geplante Nutzung notwendige Umstrukturierung der Grundrisse sind für die Gemeinde wirtschaftlich nicht darstellbar.

Deshalb soll auf dem Areal ein Neubau als Ersatz entstehen, der die unterschiedlichen Gemeinbedarfsnutzungen bündelt und dabei angemessen auf das gebaute Umfeld reagiert.

Für die Neuplanung wurde ein Architekten-Wettbewerb durchgeführt. Zur Umsetzung des Siegerentwurfes ist, zur Schaffung des erforderlichen Baurechtes, die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB erforderlich.

1 (BauGB, 2013)

2 (BauGB, 2013)

2. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES

2.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich in der Mitte der Ortschaft Kirchdorf im Wald, im unmittelbaren Umfeld der Kirche.



Abbildung 1: Luftbild Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (aus Geodaten Online)

Der Planungsbereich umfasst ein deutlich bewegtes Gelände. Das Gelände fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten um ca. 6 Meter ab.

Der Höhenunterschied zwischen dem Kirchhof und dem Marienweg beträgt im Bereich des Bestandsgebäudes Hnr. 10 ca. 3,30 Meter.

2.2 Geltungsbereich und Größe des Bebauungsplanes

Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 1.539 m². Es sind die Flurnummern 2, 3, 50, 50/33 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 1, der Gemarkung Kirchdorf im Wald betroffen.

2.3 Bestandsgebäude im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich zwei ältere Gebäude im gemeindlichen Eigentum. Sie werden als Gemeindehaus, Pfarrbüro, Bücherei und Vereinstreffpunkt genutzt. Die Bausubstanz der Gebäude entspricht den heutigen Anforderungen an diese Nutzungen nicht mehr. Sie ist so schlecht, dass eine Renovierung und Sanierung wirtschaftlich nicht möglich ist. Die einzige Möglichkeit ist die Erstellung eines Neubaus in diesem denkmalrechtlich sensiblen Bereich.



Abbildung 2: Bestandsgebäude



Abbildung 3: Bestandsgebäude



Abbildung 4: beide Bestandsgebäude vom Pfarrhof aus fotografiert, Foto Jocham+Kellhuber

2.4 Die Bestandsgebäude umgebende Bebauung

Das neu geplante Gemeindezentrum soll an der gleichen Stelle, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte und der heutigen Anforderungen an das Gebäude für geplante Nutzungen, entstehen. Besonders markant ist die unmittelbar angrenzende Katholische Pfarrkirche St. Maria Immaculata.



Abbildung 5: katholische Pfarrkirche St. Maria Immaculata, Foto Jocham+Kellhuber

Dieser innere Ortsbereich ist von mehreren Bestandsgebäuden umgeben und eingerahmt, welche überwiegend für das Wohnen genutzt werden oder zum Teil leer stehen.



Abbildung 6: Bestandsgebäude östlich des Planungsgebietes, Foto Jocham+Kellhuber



Abbildung 7: Bestandsgebäude westlich des Planungsgebietes, Foto Jocham+Kellhuber

Von südlicher Seite schaut man auf die geschlossene Bebauung, die den Pfarrhof von Westen her bis zum Osten umrahmt und den Blick auf die Kirche von diesem Standpunkt (Süden) aus fast vollständig verdeckt.



Abbildung 8: Bestandsgebäude südlich des Planungsgebietes, Foto Jocham+Kellhuber

Westlich des bestehenden Gemeindehauses befindet sich die für den Ortskern von Kirchdorf im Wald typische, kompakte Bebauung.



Abbildung 9: Bestandsgebäude westlich des Planungsgebietes, Foto Jocham+Kellhuber

2.5 Topographie

Das Gelände im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und in der unmittelbaren Umgebung ist, wie für den Ortskern Kirchdorf im Wald typisch, sehr bewegt. Die Geländehöhen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes variieren von ca. 679,00 m ü.NN bis 685,00 m ü.NN.³

3 (BayernViewer, 2020)

2.6 Kultur- und Sachgüter

Es befinden sich Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmalatlas, Stand 2020

Bodendenkmäler (rot) und Baudenkmäler (rosa)

In einem Umkreis von ca. 50 m bis 100 m befinden sich weitere Baudenkmäler.

- | | | |
|----------|---------------|---|
| 1 | D-2-76-127-7 | Marienbergstraße 1; Marienbergstraße 2. Ehem. Gasthof Post, zweigeschossiger und giebelständiger Massivbau mit Satteldach, Türsturz bez. 1819; anschließender Wohn- und Wirtschaftsflügel, zweigeschossiger Walmdachbau mit Runderker und Tor, 2. Hälfte 19. Jh. |
| 2 | D-2-76-127-13 | Wilhelmstraße 1; Wilhelmstraße 2. Bauernhofgruppe mit gemeinsamer Fassadengestaltung zum Kirchplatz hin, zusammengefasst aus zwei früheren Vierseithöfen; Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, giebelseitig mit Putzverzierungen, Traufseitflügel nach Osten, 1. Drittel 19. Jh., 907 erneuert; Wohnhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, 1. Drittel 19. Jh., Traufseitbau nach Osten, anstelle der früheren Toreinfahrt, Mitte 19. Jh., 1907 erneuert. |
| 3 | D-2-76-127-34 | Marienbergstraße 6. Wohnhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, traufseitig mit rundbogiger Toreinfahrt, Portal mit profiliertem Gewände, bez. 1846. |
| 4 | D-2-76-127-2 | An der Pointn 2. Traidkasten, geständerter Blockbau, 1. Drittel 19. Jh.; in Stadel integriert. |
| 5 | D-2-76-127-4 | An der Pointn 4. Ehem. Wohnstallhaus, eineinhalbgeschossiger traufständiger Flachsatteldachbau, Portal bez. 1812. |

6	D-2-76-127-5	Kirchberger Straße 4. Waldlerhaus, eingeschossiger Flachsatteldachbau mit Giebelschrot, Blockbau auf Bruchsteinsockel, 2. Hälfte 17. Jh., Westseite modernes Mauerwerk.
7+8	D-2-7045-0028	Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Maria Immaculata mit zugehörigem aufgelassenen Friedhof in Kirchdorf i. Wald, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

Für diese Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß Artikel 4 – 6 DSchG. Nach ihnen ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und ob gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wurde vorab für diesen geplanten Neubau ein Realisierungswettbewerb durchgeführt. Ein wesentliches Beurteilungskriterium für die Bewertung waren folgende denkmalpflegerische Aussagen:

- Die neue Baustruktur soll sich an der Bausubstanz orientieren und den Kirchhof weiterhin möglichst abschließen. Hier erscheint eine Gliederung der Baumasse wünschenswert, die sich in ihren Dimensionen am Maßstab des Bestands orientiert.
- Die geplante Gebäude-Höhenentwicklung sollte sich aus Sicht der Denkmalpflege ebenfalls am Bestand orientieren.
- Die künftige(n) Dachform(en) sollten dem historischen Ort angemessen sein und sich in die Umgebung einfügen. Flachdächer sind kaum vorstellbar – allenfalls für kleinere, untergeordnete Bauteile.
- Um den ursprünglichen Charakter des Kirchhofes zu wahren, soll hofseitig der derzeitige Verlauf der Fassaden der Gebäude Flurnummer 2 und 3 nicht wesentlich überschritten werden.

Nachdem der Siegerentwurf diese Vorgaben erfüllt und durch die Treppenanlage im Süden sogar einen neuen Blickbezug von Süden auf die Kirche ermöglicht, ist mit dieser Planung gesichert, dass das überlieferte Erscheinungsbild und die künstlerische Wirkung des Baudenkmals der katholischen Kirche nicht beeinträchtigt werden.

2.7 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

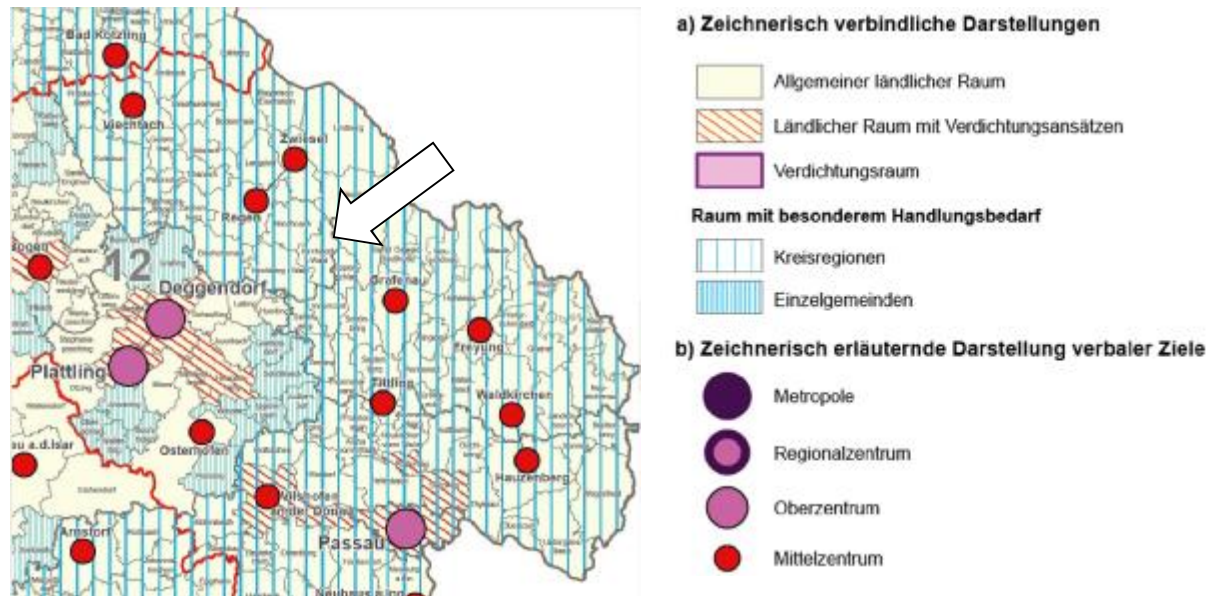


Abbildung 11: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Stand 2020, Strukturkarte, Ausschnitt o.M.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm liegt Kirchdorf im Wald im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion). Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Zwiesel, Regen und Grafenau.⁴

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele und Grundsätze zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten [...]

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

⁴ (Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2020)

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Zu 3.1 (B) Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

Zu 8 Im Sinne gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen ist unter anderem ein ausreichendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge erforderlich. Neben den Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind dies auch Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur. Hierzu gehören Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Altenpflegeeinrichtungen), der Gesundheit (z.B. Ärzte), der Bildung (z.B. Allgemeinbildende Schulen, Einrichtungen der Jugendbildung) sowie der Kultur (z.B. Bibliotheken). Den Kommunen kommt bei der Bereitstellung der sozialen und kulturellen Infrastruktur eine tragende Rolle zu.

8.4 Kultur

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

8.4.2 Einrichtungen der Kunst und Kultur

(G) Ein vielfältiges und barrierefreies Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur soll in allen Teilräumen vorgehalten werden.

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Kirchdorf im Wald, durch ihre Randlage im Osten von Bayern und der Einordnung in einen Raum mit besonderem Handlungsbedarf, mit einer vorausschauenden Kommunalpolitik attraktive Gemeinbedarfsflächen schaffen muss.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde, für den hier beplanten Raum eine entsprechende

Bauleitplanung zu verfolgen und für die notwendige Nachverdichtung zu sorgen. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs von Grund und Boden entsprochen.

3.2 Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen, befindet sich die Gemeinde Kirchdorf im Wald in der Region 12 - Donau-Wald. Kirchdorf im Wald ist nach den Zielen der Raumordnung im Regionalplan als Kreisangehörige Gemeinde dargestellt, die sich südlich der geplanten Entwicklungsachse Grafenau – Spiegelau – Frauenau – Zwiesel befindet. Der Verfahrensbereich ist Kirchdorf im Wald als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, aufgeführt.⁵

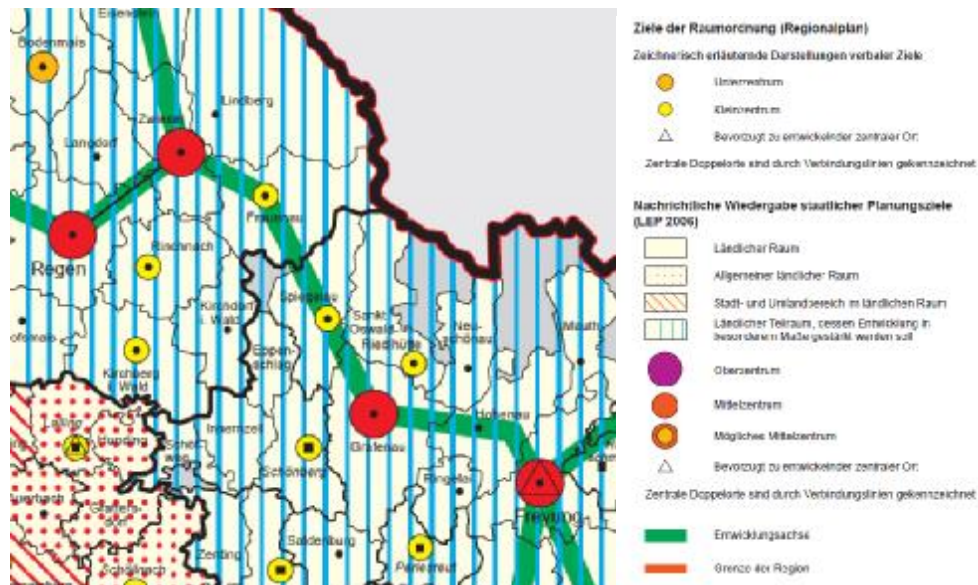


Abbildung 12: Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte „Raumstruktur“, Ausschnitt o.M.

Im Leitbild des Regionalplans der Region 12 sind folgende Punkte für die Region Donau-Wald festgehalten:

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
- eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,
- die Bewahrung des reichen Kulturerbes,
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,

⁵ (Regionalplan Region 12, Stand: 08.04.2008)

- die Stärkung der Funktion der Region als Bindeglied zwischen Südbayern und Böhmen [...]

2 (G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

3.3 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung von festgesetzten Überschwemmungs- und Schutzgebieten im Gemeindegebiet von Kirchdorf im Wald erkennbar. Im Bild ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist. ⁶

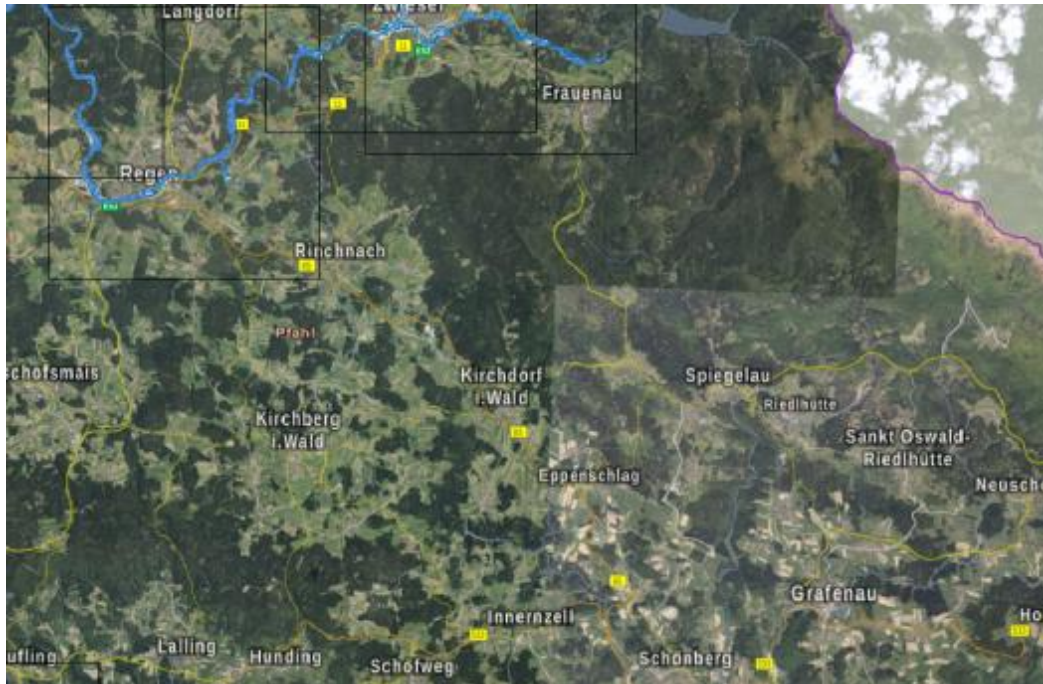


Abbildung 13: Überschwemmungsgebiet im Gemeindegebiet Kirchdorf im Wald

6 (BayernViewer, 2020)

3.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des Planungsgebietes als Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

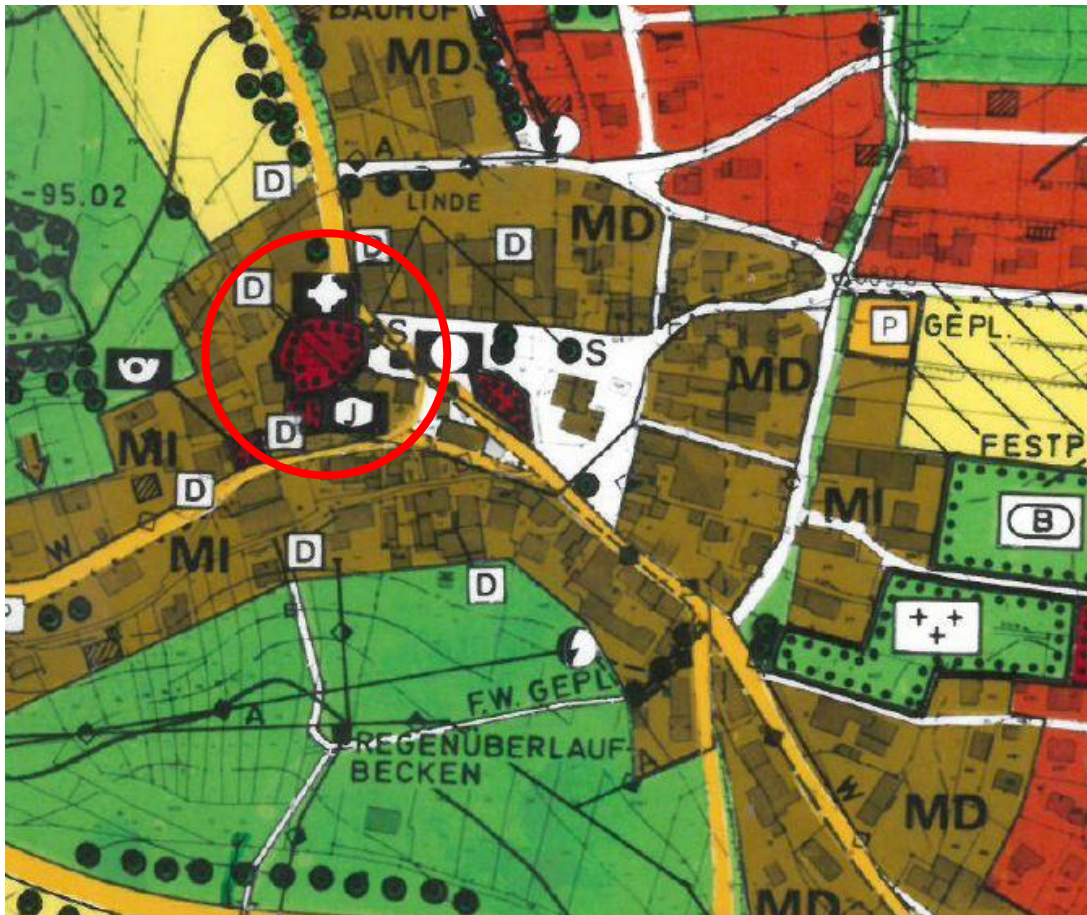


Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf im Wald, ohne Maßstab

Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder eine Nutzung für den Gemeinbedarf geplant ist, muss der Flächennutzungsplan nicht durch ein Deckblatt geändert werden. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. STÄDTEBAULICHES ZIEL

Das neue Gemeindezentrum wird einen wesentlichen Einfluss auf den Charakter des Ortes haben. Mit dem Siegerentwurf ist das städtebauliche Ziel erfüllt, mit der Neuplanung eine städtebaulich und gestalterisch angemessene Antwort auf das bestehende Ensemble aus den benachbarten Gebäuden und dem Kirchhof zu geben.

Die Hochbauplanung setzt sich geschickt mit der vorhandenen Topografie auseinander. Durch die großzügige Freitreppe im Süden wird eine neue attraktive Blickbeziehung zur Kirche geschaffen. Mit dem großzügigen Treppenaufgang in den Pfarrhof wird eine gestalterisch ansprechende und qualitativ hochwertige Freianlage entwickelt. Mit diesem Bebauungsplan sollen die planlichen und textlichen Festsetzungen so erfolgen, dass dieser Siegerentwurf bauplanungsrechtlich umgesetzt werden kann.

Die Festsetzungen zu den Wand- und Firsthöhen wurden unter dieser Maßgabe getroffen. Ebenso alle weiteren Festsetzungen zum Baufenster, Höhenfestlegungen, Abstandsflächen, Dachformen, Grünordnung und der weiteren notwendigen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist die Schaffung des Baurechtes für den Siegerentwurf aus dem Realisierungswettbewerb.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- städtebauliche Einbindung der Bebauung
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- denkmalpflegerische Belange
- das Ortsbild

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB⁹.

Zulässig sind Anlagen für das Gemeindezentrum und Anlagen, die kirchlichen Zwecken dienen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden als maximal zu überbauende Grundfläche festgesetzt. Es gelten für das Gemeindezentrum 600 m² und für die Anlagen für kirchliche Zwecke 100 m².

4.3 maximale Wandhöhe / Firsthöhe:

Unter Berücksichtigung der im Siegerentwurf angegebenen Wand- und Firsthöhen wurden die maximalen Wand- und Firsthöhen festgesetzt.

Zur Ermittlung dieser Festsetzungen wurde die Entwurfsplanung des Siegerentwurfes vom Architekturbüro Reiter-Hahne zu Grunde gelegt.

4.4 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

⁹ (BauGB, 2017)

Eine Festsetzung der Abstandsflächenregelungen nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO ist in diesem Fall nicht notwendig. Durch die Festsetzung der Baugrenzen sowie der maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen, wird der Neubau unter Berücksichtigung der nachbarschaftsrechtlichen Belange in die bestehende Bebauung eingefügt.

Bei Ausnutzung der festgesetzten Baugrenzen sowie der Wand- und Firsthöhen, können die oben genannten Forderungen eingehalten werden.

Zu dem im Westen angrenzenden Wohnhaus wird bei maximaler Ausnutzung des Baufensters und den maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen ein Mindestabstand zwischen Bestandsgebäude und Neubau von $H = 0,4$ eingehalten.

Damit ist, bezüglich des im Westen angrenzenden Wohngebäudes, das Rücksichtnahmegebot eingehalten, da sich dieses Wohngebäude in der historisch eng gewachsenen Ortsmitte von Kirchdorf im Wald befindet und auch das bestehende Gebäude an dieser Stelle bereits vorhanden war. Durch die Einhaltung von $H = 0,4$ an der engsten Stelle, ist im Ortskern damit ein ausreichender Abstand der Gebäude zueinander gegeben.

Zum nach Osten angrenzenden Wohngebäude verbessert sich die Gesamtsituation wesentlich, da durch die großzügige Freitreppe ein Abstand von mindestens 9,4 m entsteht. Im Bestand war an der engsten Stelle nur ein Abstand von 1,8 m gegeben.

Nach Norden, zur Kirche wird in einem kleinen Teilbereich der Abstand zwischen Kirche und Neubau von 5,0 m unterschritten. Aus diesem Grund ist hier die abstandsunterschreitende Gebäudeabschlusswand des Neubaus als Brandwand (hochfeuerhemmende Gebäudeabschlusswand ohne Öffnungen in dem Bereich gemäß Art. 28 Abs. 3 - 5 BayBO) auszubilden.

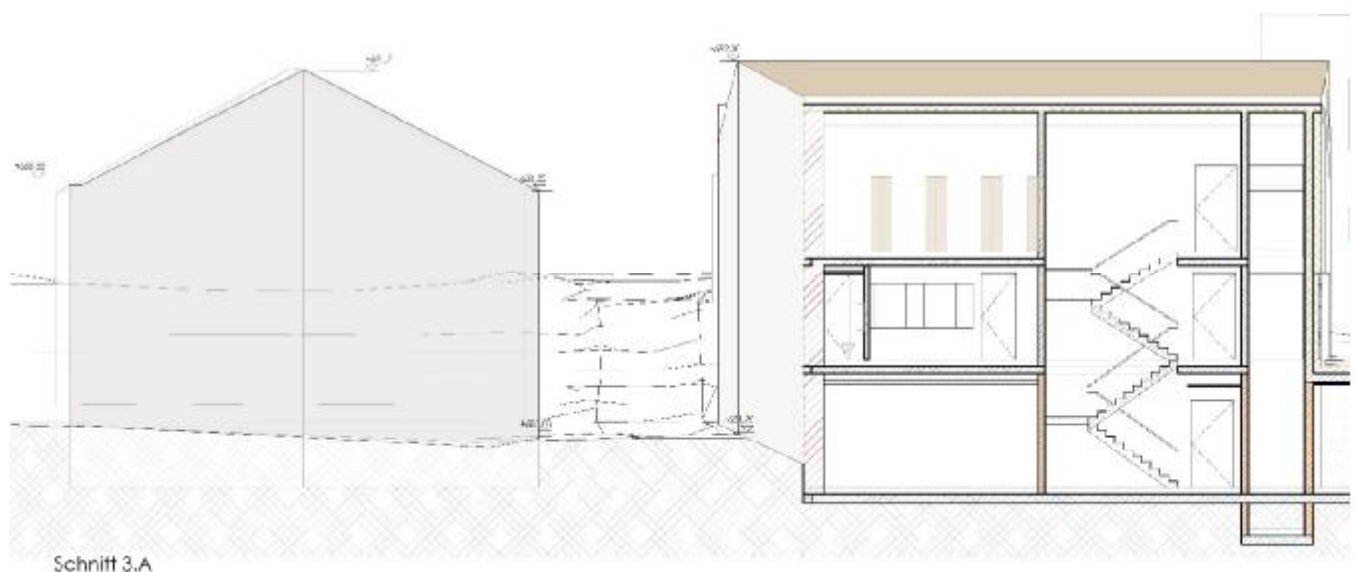


Abbildung 16: Schnitt von Westen durch Bestandsgebäude und Neubau, unmaßstäblich, Architekturbüro Reiter-Hahne

4.5 Bauweise, Baugrenzen

Baugrenzen/Baulinie

Durch die Festsetzung der Baugrenze und der Baulinie entlang des Marienwegs wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer das Gebäude zu errichten ist.

Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Nebengebäuden, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind, allgemein zulässig. Damit ist gemeint, dass verfahrensfreie Bauvorhaben nach Art. 57 Abs. 1 BayBO und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, jedoch darüber hinaus keine Nebengebäude.

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Als gestalterische Festsetzungen wurden diejenigen in den Bebauungsplan aufgenommen, die dem gewünschten äußeren Erscheinungsbild des Siegerentwurfes entsprechen.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch den Marienweg erschlossen.

5.2 Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Stellplätze festgesetzt. Im unmittelbaren Umgriff sind, in der Ortsmitte in der Wilhelmstraße, öffentliche Parkplätze vorhanden.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an die Wasserversorgung der Gemeinde Kirchdorf im Wald.

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Mischsystem zu gewährleisten. Sowohl das Schmutz- als auch das Niederschlagswasser wird an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

5.6 Abfallentsorgung

Der in Kirchdorf im Wald anfallende Abfall wird über den ZAW Donau-Wald entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

5.7 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Deutsche Telekom AG gesichert.

5.8 Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Das Planungsgebiet wird als Gemeinbedarfsfläche mit der öffentlichen Nutzung als Gemeindehaus festgesetzt. Im Bestand waren zwei Gebäude mit ähnlicher öffentlicher Nutzung vorhanden.

Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche, umgeben von Misch- bzw. Dorfgebietsflächen, dargestellt. Auch im Bestand, draußen vor Ort, ist noch die typische Gemengelage eines historisch gewachsenen Ortskerns gegeben. So befinden sich in unmittelbarer Umgebung, neben den Wohngebäuden, kleine Läden, eine Bank, Bürogebäude, ein Gasthaus und eine Metzgerei. Damit ist davon auszugehen, dass die typische dorfgemäße Nutzung, wie zum Beispiel Bücherei, Vereinstreffpunkt, Jugendtraum, Pfarrbüro und Mehrzweckraum, zu keinem Konflikt bezüglich der Lärmemissionen mit der umgebenden Bebauung führt.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane, stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.¹⁰

Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung „Gemeindezentrum Dorfmitte“ gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung angewandt:

¹⁰ (Norbert Portz, 2009)

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzung eines Großbaumes im Pfarrhof (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), nur enganliegend am Dach erlaubt in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde

Durch diese Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. GRÜNORDNUNG

8.1 Rechtliche Grundlagen

8.1.1 Bestandteile der Planung

Die Grünordnung wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Durch das vereinfachte Verfahren für diesen Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB sind weitere Bestandteile wie Umweltbericht, Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig.

8.2 Bestandsaufnahme

8.2.1 Schutzgebiete

8.2.1.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Schutzgebiete.¹¹ Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebietes zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

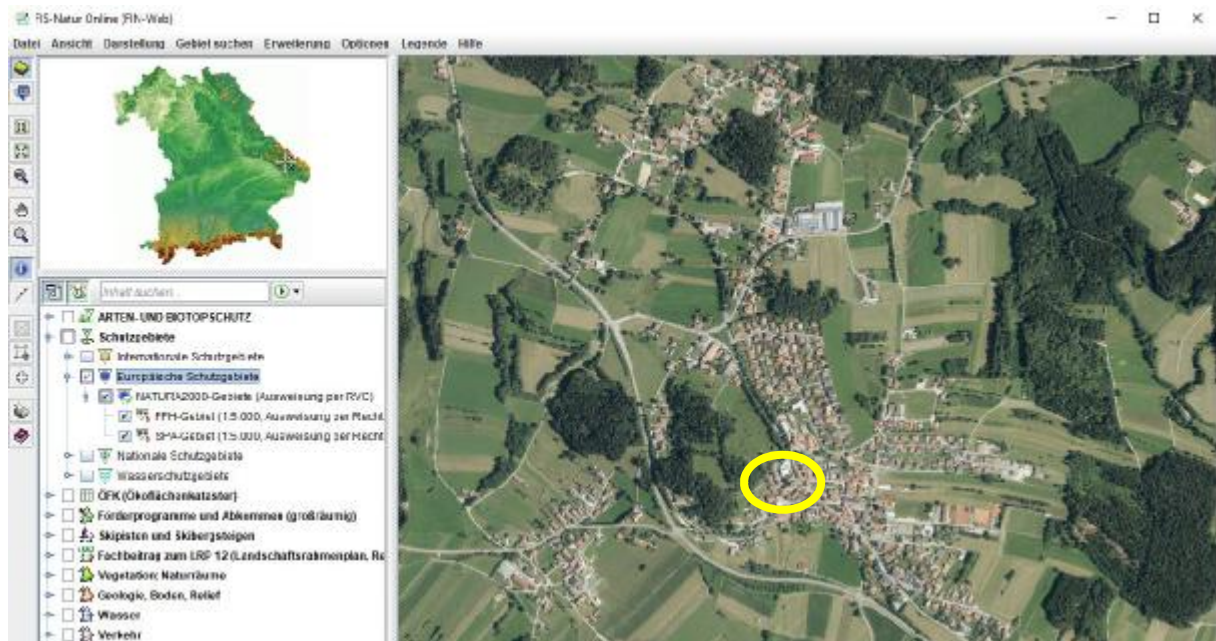


Abbildung 17: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht, unmaßstäblich (FINWeb)

11 (FIN Web, 2020)

8.2.1.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder ein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark noch Nationalpark.
Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ umschließt den Ort in weiterer Entfernung.¹²

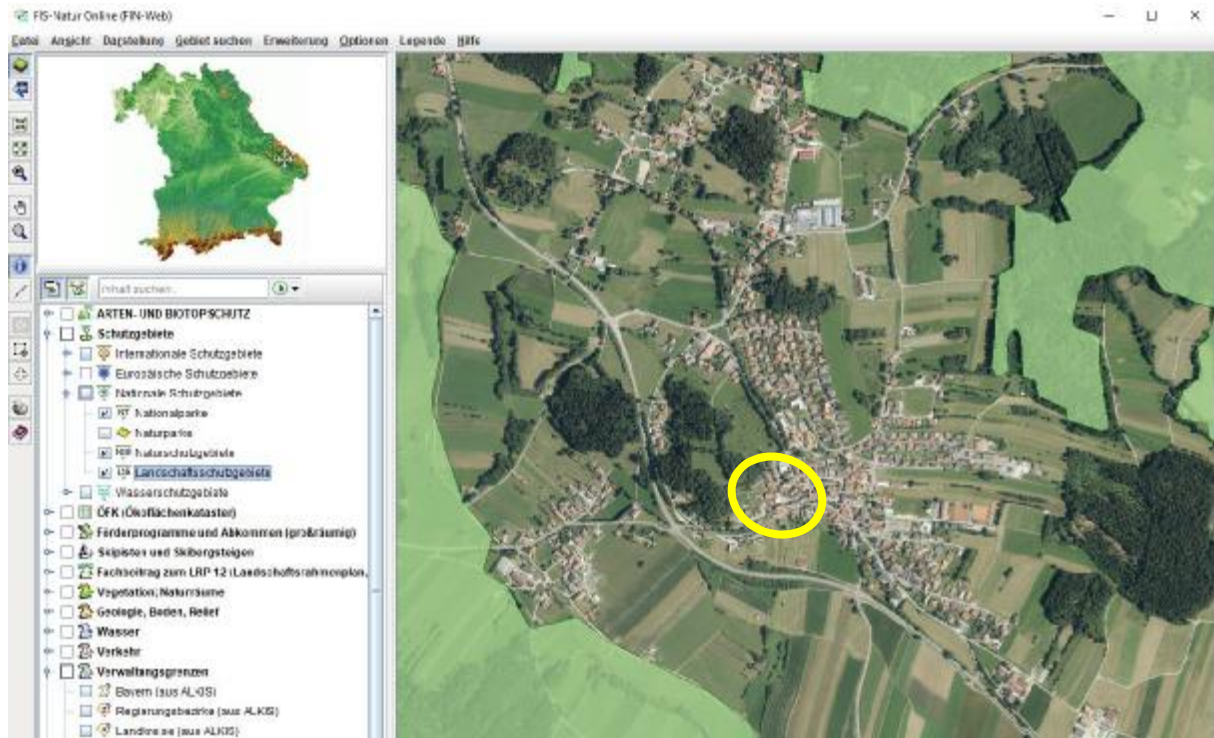


Abbildung 18: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb), ohne Maßstab

12 (FIN Web, 2020)

Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet und der näheren Umgebung sind keine kartierten Biotope vorhanden. ¹³Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.

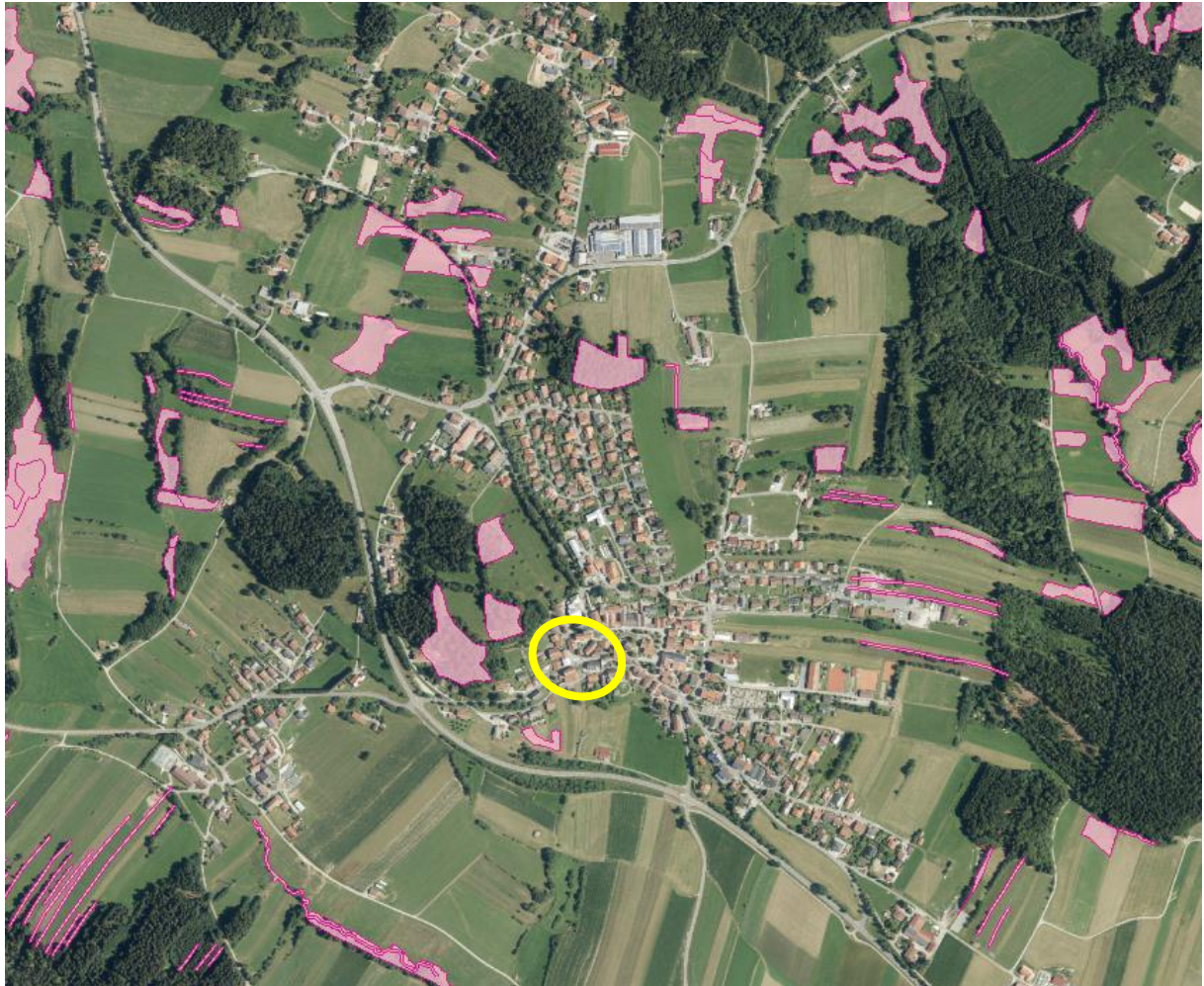


Abbildung 19: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb 2020), ohne Maßstab

Rosa: amtlich kartierte Biotope

13 (FIN Web, 2020)

8.2.1.3 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung „Gemeindezentrum Dorfmitte“ gemäß § 13 a BauGB sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

8.2.2 Vorhandene Grünstrukturen

Die Planungsfläche ist zum Großteil bereits bebaut. Im Pfarrhof befinden sich zwei, naturschutzfachlich wenig wertvolle, Gehölze.



Abbildung 20: Grünflächen und befestigte Fläche im Pfarrhof, Blick Richtung Südosten, Foto Jocham+Kellhuber

8.2.3 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der Lage im Ortszentrum und der fehlenden Habitatstrukturen ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Bei dem geplanten Vorhaben kann somit davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben.

8.3 Planung

8.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Nachdem im Ortskern der Anteil an Freiflächen gering ist, sind hier, außer der Festsetzung einer Pflanzung eines Großbaumes im Inneren des Pfarrhofes, keine weiteren planlichen Festsetzungen erforderlich. Als weitere wichtige textliche Festsetzung erfolgt noch, dass die nicht überbauten und nicht befestigten Flächen zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 80 %) anzulegen sind.

Dadurch werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) ausreichend berücksichtigt.

8.3.2 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Pflanzung eines Laubbaumes I. Ordnung im Innenhof
- Textliche Festsetzung zur Begrünung der offenen Flächen

Für das Schutzgut Wasser werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Ausweisung eines Großbaumes
- Festsetzungen zu Stützmauern
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

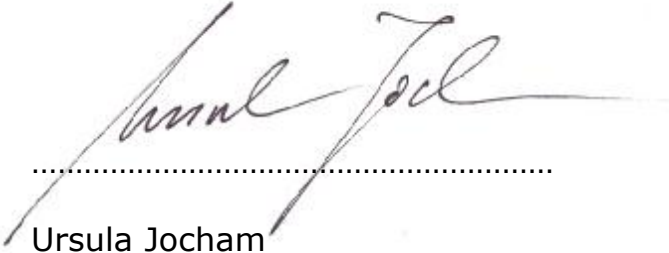
Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Zugänglichkeit der Normblätter, Vorschriften und Gesetze

Alle Gesetze, DIN-Normen, Arbeitsblätter und technischen Vorschriften auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

In der Fassung vom 02.07.2020



Ursula Jocham
Dipl.-Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis:

BauGB. (2019). *Baugesetzbuch*.

Bayern Viewer. (2020).

FIN Web. (2020). Abgerufen am 2020 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Stand 2020.

Regionalplan Region 12.

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Luftbild Planungsgebiet (rot) ohne Maßstab (aus Geodaten Online)	5
Abbildung 2: Bestandsgebäude.....	6
Abbildung 3: Bestandsgebäude.....	6
Abbildung 4: beide Bestandsgebäude vom Pfarrhof aus fotografiert, Foto Jocham+Kellhuber	7
Abbildung 5: katholische Pfarrkirche St. Maria Immaculata, Foto Jocham+Kellhuber	8
Abbildung 6: Bestandsgebäude östlich des Planungsgebietes, Foto Jocham+Kellhuber.....	8
Abbildung 7: Bestandsgebäude westlich des Planungsgebietes, Foto Jocham+Kellhuber	9
Abbildung 8: Bestandsgebäude südlich des Planungsgebietes, Foto Jocham+Kellhuber	9
Abbildung 9: Bestandsgebäude westlich des Planungsgebietes, Foto Jocham+Kellhuber	10
Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Bayerischen Denkmalatlas, Stand 2020	11
Abbildung 11: Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Stand 2020, Strukturkarte, Ausschnitt o.M.	13
Abbildung 12: Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte „Raumstruktur“, Ausschnitt o.M.....	15
Abbildung 13: Überschwemmungsgebiet im Gemeindegebiet Kirchdorf im Wald.....	16
Abbildung 14: Wassersensible Bereiche, Kartenausschnitt (unmaßstäblich)	17
Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf im Wald, ohne Maßstab.....	18
Abbildung 16: Schnitt von Westen durch Bestandsgebäude und Neubau, unmaßstäblich, Architekturbüro Reiter–Hahne.....	20
Abbildung 17: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht, unmaßstäblich (FINWeb) ..	24
Abbildung 18: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb), ohne Maßstab	25
Abbildung 19: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb 2020), ohne Maßstab....	26
Abbildung 20: Grünflächen und befestigte Fläche im Pfarrhof, Blick Richtung Südosten, Foto Jocham+Kellhuber	28