

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

2. Änderung
WA „Am Klapfenbach“

Begründung mit Umweltbericht

Markt Neukirchen b. Hl. Blut
Erster Bürgermeister Markus Müller
Marktplatz 2
93453 Neukirchen b. Hl. Blut



LAGEPLAN M 1/5000

Bereich 2. Änderung WA „Am Klapfenbach“ = rote Fläche



Gemeinde: Markt Neukirchen b. Hl. Blut
Landkreis: Cham
Regierungsbezirk: Oberpfalz

1. Lage

Der Markt Neukirchen b. Hl. Blut gehört zum Regierungsbezirk Oberpfalz und befindet sich im Landkreis Cham. Er liegt im sogenannten Hohen-Bogen-Winkel nordöstlich des Hohen Bogens im Grenzbezirk zur Tschechischen Republik. Der Markt erstreckt sich entlang der Staatsstraße 2154 sowie nördlich und südlich des Freibaches. Seit dem 1. Oktober 1982 ist Neukirchen b. Hl. Blut als Kleinzentrum mit dem Nahbereich seines Gemeindegebiets und dem Markt Eschlkam eingestuft.

Das zum größten Teil bereits bebaute Wohngebiet „Am Klapfenbach“ schließt südlich an die Ortschaft Neukirchen b. Hl. Blut an.

2. Begründung (2. Änderung)

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans WA „Am Klapfenbach“ behandelt erforderliche Anpassungen der bisherigen städtebaulichen Planung für einen Teilbereich des ansonsten weiterhin gültigen Bebauungsplans. Für den Änderungsbereich erfolgt eine inhaltliche Überarbeitung. Die bisher gültigen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans vom 19.11.2002 mit 1. Änderung vom 14.07.2005 werden ersetzt.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut ist der Geltungsbereich 2. Änderung WA „Am Klapfenbach“ als Allgemeines Wohngebiet WA gekennzeichnet.

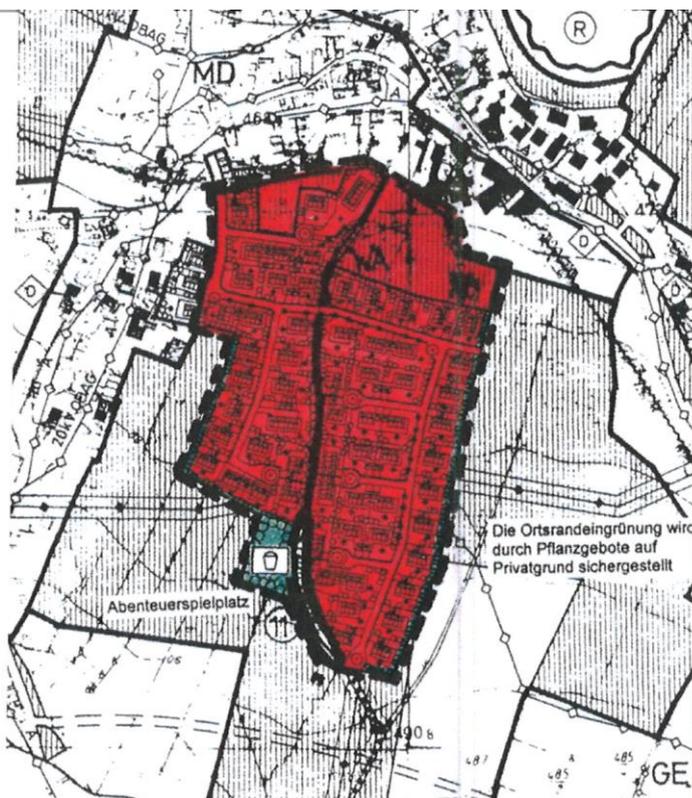


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Fl.Nr. 17.I.01 Neukirchen b. Hl. Blut 1. Änderung. pdf) der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut.

3.2 Derzeit gültiger Bebauungsplan

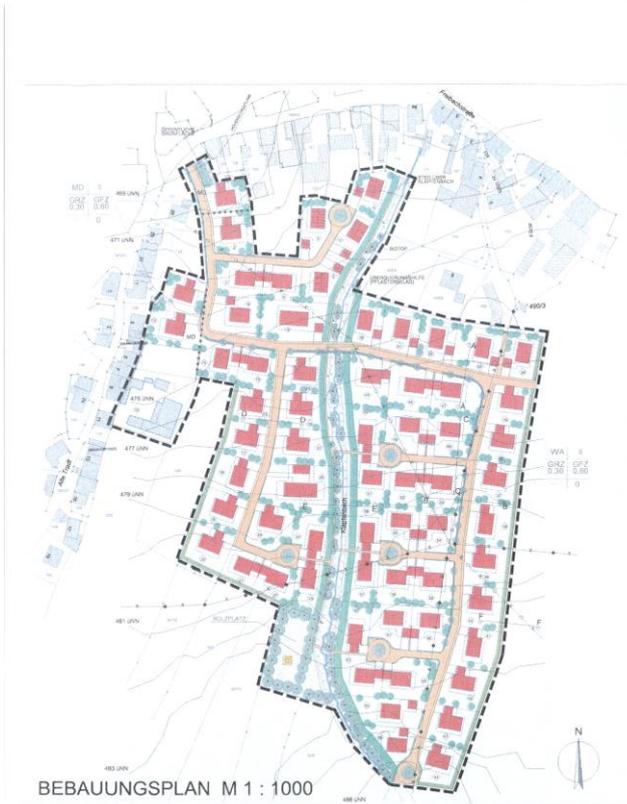


Abb.: Ursprünglicher Bebauungsplan B.Nr. 17.01.09 Am Klapfenbach.pdf – ohne Maßstab.

1. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan „Am Klapfenbach“

Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414) in Verbindung mit Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern und Art. 91 Bayerische Bauordnung hat der Marktrat in seiner Sitzung am 03.06.2005 die Änderung der Satzung über den Bebauungsplan „Am Klapfenbach“ vom 19.11.2002 wie folgt beschlossen:

- Die Absätze „Dachform“ und „Dachneigung“ bei Nr. 3 der textlichen Festsetzungen (Gebäude) erhalten folgende Fassung:
Dachform: Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach
Dachneigung: 15° - 35°; bei Pultdächern beträgt die Obergrenze für die Dachneigung 25°.
- Die Satzungsänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Neukirchen b. Hl. Blut, 14.07.2005
Markt Neukirchen b. Hl. Blut


Josef Berlinger,
1. Bürgermeister



Abb.: Baugebiet „Am Klapfenbach“ 1. Änderung B.Nr. 17.01.09.I Am Klapfenbach 1. Änderung.pdf

3.3 Änderungsbereich – 2. Änderung WA „Am Klapfenbach“



Abb.: Der Änderungsbereich 2. Änderung WA „Am Klapfenbach“ ist rot dargestellt.

3.4 Verfahrenswahl

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen FNP derzeit als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Als Bereich im Anschluss an im Zusammenhang bebauter Ortsteile wird im Änderungsbereich eine Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1. Satz 2 BauGB von weniger als 20.000 m² für Wohnnutzungen begründet. Dabei umfasst das geplante Allgemeine Wohngebiet der 2. Änderung eine Gesamtfläche der Baugrundstücke von ca. 40.716 m². Bei einer zulässigen GRZ von 0,35 ergibt dies eine überbaubare Fläche von ca. 14.251 m².

Vorgenannte Kriterien erfüllen die Voraussetzungen des § 13 a BauGB, um die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen zu können.

Nach Rücksprache mit dem LRA Cham und dem Markt Neukirchen b. Hl. Blut soll bei der Aufstellung das Normalverfahren zur Anwendung kommen.

4. Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten WA-Gebietes

Zwischen der Klapfenbachstraße im Norden und dem Hochwasserrückhaltebecken RH4a im Süden und zwischen der „Alten Tradt“ und dem Entenweg erstreckt sich das zum größten Teil bereits erschlossene Baugebiet „Am Klapfenbach“. In der Mitte des Geländes durchfließt der Klapfenbach das Neubaugebiet von Süden nach Norden. Der grabenartig ausgebildete Bach mit mehr oder minder gut ausgeprägtem Gewässersaum wird auch in der neuen Planung (2. Änderung) weitestgehend erhalten und für die Fußwegeanbindung und für die Unterbringung des Kinderspielplatzes genutzt. Das Baugebiet ist im Nordwesten über die größtenteils bereits erstellte Klapfenbachstraße an die Freibachstraße angeschlossen. Durch kammartige Stichstraßen und sich anschließende Fußwege wird der Klapfenbach weitestgehend von Bebauung freigehalten.

Das leicht nach Norden ansteigende Gelände ist bereits zur Hälfte mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Auch die noch freien Baugrundstücke sollen mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Die ca. 4,75 m breite Erschließungsstraße von der Freibachstraße mit Grünstreifen und Fußwegen ist bereits größtenteils erstellt. Die Erschließungsarbeiten der Parzellen 60, 61, 62, 63, 64 und 65 werden derzeit vorbereitet. Die 4,75 m breiten Stichstraßen wurden als Spielstraßen ausgebildet. Beidseitig wurden 50-100 cm breite öffentliche Grünstreifen angeordnet. Die einzelnen Parzellen haben eine Größe zwischen ca. 700 und ca. 1.600 m². Bei dem Entwurf wurde darauf geachtet, dass alle Gebäude bzw. Nebengebäude mit südorientierten Dachflächen errichtet werden können, um den einfachen Einbau von Photovoltaikanlagen und Absorbern zu ermöglichen. Auf den einzelnen Grundstücken sollen Zisternen zum Sammeln von Regenwasser für die Gartenbewässerung bzw. für das Brauchwasser (z.B. WC-Spülung) vorgesehen werden. Für die befestigten Flächen auf den Grundstücken werden nur durchlässige Flächenbefestigungen, nach Beanspruchung abgestuft, zugelassen.

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen hat das geplante WA-Gebiet eine Größe von rund 5,34 ha. Die mittlere Geländekote im Planungsbereich beträgt 482,50 ü.NN., wobei es von Norden nach Süden leicht ansteigt.

Zur genaueren Bestimmung der Baugrundbeschaffenheit müssen noch weitere Baugrundaufschlüsse durchgeführt werden, um evtl. Risikobereiche besser abzugrenzen. Bei den bisherigen Bodenproben wurde jeweils normal tragfähiger Boden festgestellt.

5. Geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach BauVNO festgelegt. Allgemeine Wohngebiete dienen gem. § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Im WA sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Nicht zulässig sind i.S. des § 1 Abs. 5 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Alle nach § 4 Abs. 3 NauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Ausnahmen:

Räume für Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO sind zulässig. Gebäude mit Ferienwohnungen (Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen) sind nicht zulässig.

Das Baugebiet ist bereits größtenteils mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut. Auch die restlichen Baugrundstücke können mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Bei der Höhenentwicklung werden maximal II Vollgeschosse im gesamten Baugebiet vorgeschrieben.

6. Erschließung

1. Straßen und Wegeanbindung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Nordwesten über die bereits erstellte Klapfenbachstraße. Die Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,75 m hat auf der einen Seite einen 1,50 m breiten Gehsteig und auf der anderen Seite einen ca. 1,00 m breiten Grünstreifen.

Die Stichstraßen wurden/werden als Spielstraßen ausgebildet.

Die Breite der Fahrbahn beträgt 4,75 m – beidseitig wird ein 50-100 cm breiter öffentlicher Grünstreifen zur Schneeablage angeordnet.

Die Wendepunkte am Ende der Straßenstiche mit einem Durchmesser von 16-20 m erhalten einen 1 m breiten öffentlichen Grünstreifen (Straßenbegleitgrün).

2. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes ist, nach Aussagen der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut, als gesichert anzusehen und erfolgt über das Versorgungsnetz des „Marktes Neukirchen b. Hl. Blut“ mit Geschäftssitz in 93453 Neukirchen b. Hl. Blut.

3. Abwasserbeseitigung

Die vorher quer durch das Baugebiet verlaufende Trasse des Mischwasserkanals DN 300 aus dem Ortsteil Mais wurde bereits dem Straßenverlauf des neuen Baugebietes am Klapfenbach angepaßt.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die bereits größtenteils neu berechneten und erstellten Kanäle zur Kläranlage der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen sowie das gering verschmutzte Niederschlagswasser aus den privaten Grundstücken wird über den bereits größtenteils erstellten Regenwasserkanal in den Vorfluter (Freibach) geleitet.

Zur Entwässerung sanitärer Einrichtungen in Kellergeschossen ist zu beachten, dass die Rückstauenebene mindestens die Straßenhöhe an der Anschlußstelle ist, sofern von der örtlichen, zuständigen Behörde nichts anderes (Ortssatzung) festgelegt wurde.

4. Niederschlagswasser:

Das Niederschlagswasser wird nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Markt Neukirchen b. Hl. Blut über einen bestehenden Niederschlagswasserkanal mit Stauraum in den Freibach abgeführt (siehe wasserrechtliche Erlaubnis vom 10. Januar 2005, Az.: 54.2-641/14/17-He). Das Niederschlagswasser noch nicht erschlossener Flächen soll ebenfalls durch Stauraumkanäle oder Speicherrigolen mit Drosselabflussregelung abgeleitet werden. Das wild abfließende Oberflächenwasser aus dem südlichen Außenbereich wurde bei der Hochwasserschutzmaßnahme in 2020 berücksichtigt.

5. Stromversorgung

Die Stromversorgung des Wohngebietes ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktüblich und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Das „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlage“ ist zu beachten.

6. Abfallentsorgung

Die Beseitigung des Hausmülls wird durch die Kreiswerke Cham gewährleistet. Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

7. ÖPNV-Haltestelle

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle befindet sich in Walching 1/Walching 8, Streckenlänge ca. 500 Meter.

7. Landwirtschaft

Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu.

Die an das geplante Wohngebiet „Am Klapfenbach“ angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können in bisherigem Umfang weiter problemlos bewirtschaftet werden und bringen augenscheinlich keine Beeinträchtigungen auf das geplante Allgemeine Wohngebiet mit sich. Die Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut verpflichtet sich jedoch, die Bauwerber des geplanten Allgemeinen Wohngebietes darauf hinzuweisen, daß den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Grundstücke, wie z.B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdünger und Spritzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muß. Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubeentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern der Wohnbauflächen „Am Klapfenbach“ in Kauf genommen werden.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs 2. Änderung WA „Am Klapfenbach“ wurden bereits größtenteils an Bauwillige verkauft. Die Parzellen 60-65 befinden sich derzeit noch im Eigentum der Marktgemeinde und sollen demnächst an Bauwillige veräußert werden. Der Streifen östlich der Erschließungsstraße (Parzellen 35 – 44) ist noch in Privateigentum (Stand 11/2021).

9. Ermittlung der Brutto- und Nettobauflächen

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich folgende Flächenbilanz:

(1)	Nettobauland	ca. 39.133 m ²
(2)	Straßenflächen	ca. 5.020 m ²
<hr/>		
(3)	Bruttobauland (1) + (2)	ca. 44.153 m ²
(4)	Öffentliches Grün	ca. 7.740 m ²
(5)	Private Grünstreifen / Privatgrün	ca. 1.582 m ²
<hr/>		
(6)	Bruttobaufäche (3) + (4) + (5) (= Fläche des Geltungsbereichs)	ca. 53.475 m ²
<hr/>		

Von der Bruttobaufäche (6) entfallen auf

Bruttobauland (3)	82,57 %
Öffentliche Grünflächen (4)	14,47 %

Private Grünstreifen / Privatgrün (5)	2,96 %
---------------------------------------	--------

Vom Bruttobauland (3) entfallen auf	
Nettobauland (1)	88,63 %
Straßenflächen (2)	11,37 %

10. Maß der baulichen Nutzung

- | | | |
|----|---|---------------------------|
| a) | Festgesetzte maximale Grundflächenzahl: | GRZ = 0,35 |
| a) | Festgesetzte maximale Geschoßflächenzahl: | GFZ = 0,70 |
| c) | Zahl der Vollgeschosse: | II = max. 2 Vollgeschosse |

Mögliche Grundflächenzahl:
40.716 m² (Gesamtfläche der Baugrundstücke) x 0,35 = 14.251 m²

Mögliche Geschoßfläche:
40.716 m² (Gesamtfläche der Baugrundstücke) x 0,70 = 28.501 m²

11. Maßnahmen zur Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnung trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Das geplante Baugebiet wurde vor der Bebauung als Grün- und Ackerland intensiv genutzt. Der Geltungsbereich ist größtenteils bereits bebaut. Der vor der Bebauung mehr oder minder gut ausgeprägte Gewässersaum entlang des Klapfenbachs hat sich inzwischen zu einem gut ausgeprägten Gewässerbegleitsaum entwickelt und bleibt erhalten. Er durchzieht als öffentlicher Grünstreifen das Baugebiet. Entlang des Klapfenbachs wird auch das Fußwegenetz mit möglichst kurzer Anbindung an die Freibachstraße und den Ortsteil Walching untergebracht.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Anpflanzung standortgerechter Feldgehölze gefördert.

In den Bereichen „öffentliches Grün“ und „private Ortsrandeingrünung“ müssen ausschließlich Pflanzen aus der Liste Standortgerechte Laubgehölze für den Naturraum 402 „Cham-Further Senke“ verwendet werden. Die Gehölze der Eingrünung müssen als freiwachsende Hecke gepflanzt und gepflegt werden.

Im Bereich „private Durchgrünung“ müssen mindestens 60% heimische Gehölze aus der Liste Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 402 „Cham-Further Senke“ gepflanzt werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen wird auf 10% begrenzt.

Schottergärten werden aufgrund der negativen ökologischen und visuellen Auswirkungen untersagt.

Anlage: Liste Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 402 „Cham-Further Senke, 1 x Din A4

12. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Obwohl die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt sind, die 2. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufstellen zu können, hat die Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut festgelegt, dass das Normalverfahren zur Anwendung kommt.

Das Baugebiet „Am Klapfenbach“ ist bereits größtenteils bebaut. Die Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes werden nicht verändert.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die gesetzlichen Grundlagen aus dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz werden berücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Der Untergrund besteht aus bindigen mit Steinen durchsetzten Böden. Wegen der größtenteils bindigen Bodenanteilen ist eine Versickerung von Niederschlägen nur schwer möglich.

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = max. 0,35), Straßen und Zufahrten werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt. Der Ausgleich erfolgt im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Es sind auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten .

2.2 Schutzgut Wasser

Durch die neue Bebauung wird die mögliche Versickerung von Niederschlagswasser verschlechtert. Da aber die Versickerung wegen der bindigen Böden nur schlecht möglich ist, sind die Auswirkungen mit eher geringer Erheblichkeit zu bewerten. Der Klapfenbach mit Gewässerbegleitsaum bleibt erhalten.

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet entstehen eher geringe Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Teil der noch nicht bebauten Baugrundstücke wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich (Grünland) genutzt ein anderer Teil liegt derzeit brach.

Vor Ort wurden die noch nicht bebauten Baugrundstücksflächen genauer begutachtet. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf besonders geschützte Arten wie Reptilien, Eidechsen oder Fledermäuse. Es wurden auch keine ökologisch geschützten Strukturen festgestellt. Die Auswirkungen auf die Tiere und Pflanzen sind deshalb mit eher geringer Erheblichkeit zu bewerten.

2.5 Schutzgut Mensch

Das Allgemeine Wohngebiet wird nur vom Lärm der Erschließungsstraße belastet. Die Belastung für den Menschen wird deshalb mit einer eher geringen Belastung bewertet.

2.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung des neuen allgemeinen Wohngebiets wird das Landschaftsbild deutlich verändert. Durch die vorgeschriebene Eingrünung zur freien Landschaft hin soll sich das neue Baugebiet in die Landschaft harmonisch einfügen. Deshalb wird auch hier der Eingriff mit einer eher geringen Belastung bewertet.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nicht betroffen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Boden: Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt. Bei den Festsetzungen durch Text (Teil C) werden wasserdurchlässige Beläge mit geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit festgelegt.

Wasser: Der Klapfenbach bleibt erhalten. Der Gewässerbegleitsaum hat sich trotz der bereits größtenteils fertig gestellten Wohnbebauung gut entwickelt. Die Pflege der Gehölze erfolgt durch den Zweckverband zur Unterhaltung von Gewässern III. Ordnung im Landkreis Cham. Für die Grundwasserneubildung werden wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Gargenzufahrten und Befestigungen vorgeschrieben.

Klima/Luft: Nur geringe Auswirkungen, deshalb sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung geplant.

Tiere und Pflanzen: Der hochwertige Lebensraum für Tiere und Pflanzen entlang des Klapfenbachs bleibt erhalten. In diesem Bereich sind die Bauplätze bereits größtenteils bebaut. Trotz der Bebauung hat sich der Lebensraum für Tiere und Pflanzen nicht verschlechtert, der Gewässerbegleitsaum hat sich gut entwickelt. Der Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft erfolgt durch einen Grünstreifen. Auch hier entsteht ein höherwertiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen als vorher auf den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen bestanden hat.

Festgelegt wird außerdem, dass Einfriedungen sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe erstellt werden müssen. Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen dürfen Außenbeleuchtungen nur mit warmweißen LED ausgeführt werden.

Mensch (Erholung): Nur geringe Auswirkungen, deshalb sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung geplant.

Mensch (Lärmimmissionen): Nur geringe Auswirkungen, deshalb sind keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung geplant.

Landschaft: Der Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft erfolgt durch einen Grünstreifen.

Kultur- und Sachgüter: Keine Auswirkungen, deshalb sind auch keine Maßnahmen geplant.

4.2 Ausgleich

Nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Landratsamt Cham ist eine Neubilanzierung nicht notwendig. Der Erhalt und die Pflege des Klapfenbachs und des Gewässerbegleitsaums sind gesichert.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Baugebiet „Am Klapfenbach“ ist größtenteils bereits erschlossen und mit Einfamilienhäusern bebaut, weshalb keine alternativen Planungen untersucht wurden.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet. Die Einschätzungen zu Boden und Versickerungsfähigkeit basieren auf den Erfahrungen durch die bereits größtenteils erfolgte Erschließung und Bebauung des Wohngebiets.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Damit der Abfluss des Klapfenbachs sichergestellt ist, muss wegen einer möglichen Verlandung die Bachtiefe jährlich überprüft werden. Auch die Überprüfung und der Unterhalt des Gewässerbegleitsaums (Rückschnitt der Gehölze) muss jährlich erfolgen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das Allgemeine Wohngebiet „Am Klaffenbach“, das den Bedarf an Wohnraum für die einheimische Bevölkerung decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich am südlichen Ortsrand gewählt. Die wertvollen Lebensräume entlang des Klaffenbachs bleiben erhalten. Durch die grünordnerischen Festsetzungen wird die Durchgrünung des Baugebiets sichergestellt. Der Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft erfolgt durch einen Grünstreifen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung des Klaffenbachs mit Gewässerbegleitsaum vor. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

13. Berechnung des Ausgleichsbedarfes

Nach Rücksprache und Abstimmung mit dem Landratsamt Cham – Untere Naturschutzbehörde ist eine Neubilanzierung nicht notwendig.

14. Hochwasser-/Überschwemmungsflächen

Die Berechnungen von
Zwischenzustand 1. BA* – Berechnung von HQextrem (HQ 1000) - und
Zwischenzustand 1. BA* – Berechnung von HQ100 und HQextrem (HQ1000) nur
Freybach -
(für den Bereich Allgemeines Wohngebiet „Am Klapfenbach“ – 2. Änderung)
wurden von Prof. Metzka erstellt und sind als Kopie angefügt.

Die derzeit vorliegende amtlichen ÜSG-Kartierung im Planungsbereich sind aus Sicht der Marktgemeinde nicht plausibel. Der Planung wurden deshalb die Strömungsberechnungen von Prof. Metzka zugrunde gelegt.

Wie auf der letzten Seite der Berechnung Zwischenzustand 1. BA* – Berechnung von HQextrem (HQ 1000) – dargestellt ergibt die Strömungsberechnung für HQ1000 innerhalb des Geltungsbereichs eine maximale Überschwemmung mit Wassertiefen bis zu 10 Zentimetern.

Auf der letzten Seite der Berechnung Zwischenzustand 1. BA* – Berechnung von HQ100 und HQextrem (HQ1000) nur Freybach - sind die Überschwemmungsflächen für ein 1.000 jährliches Hochwasser dargestellt. Der Geltungsbereich des überplanten Baugebiets wird vom Freybach nicht überflutet. Nach Fertigstellung des Hochwasserrückhaltebeckens RH 1 wird sich die Hochwassersituation weiter verbessern. Aus Sicht der Marktgemeinde Neukirchen b. Hl. Blut erfordert die geringe Betroffenheit (das geringe Schadenspotential bei einem HQextrem) keine gesonderten Festsetzungen hinsichtlich weitergehender hochwasserangepasster Bauweise.

Die baulichen Anlagen sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.

Anlage:

1. Zwischenzustand 1. BA – Berechnung von HQextrem (HQ1000), Prof. R. Metzka, 9 x DIN A4
2. Zwischenzustand 1. BA – Berechnung von HQ100 und HQextrem (HQ1000) nur Freybach, Prof. R.Metzka, 5 x DIN A4

Hinweis: * „Zwischenzustand 1. BA bedeutet: Das Hochwasserrückhaltebecken RH4a oberhalb des Baugebiets „Am Klapfenbach“ wurde bereits gebaut und ist in Betrieb. Das Hochwasserrückhaltebecken RH1 befindet sich bereits in Planung und soll bis 2024 fertig gestellt werden.

Wild abfließendes Wasser:

Das Planungsgebiet liegt z.T. unterhalb landwirtschaftlich genutzter Hangflächen. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen zu Schäden führen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichend hohe Sockelhöhe über dem natürlichen Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022. – 01.03.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.12.2021 hat in der Zeit vom 20.01.2022 – 25.02.2022 stattgefunden. Darauf wurde im Schreiben vom 20.01.2022 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom - mit Schreiben vom beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom - öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom hingewiesen.

Die Gemeinde Neukirchen b. Hl. Blut hat mit Beschluss des Marktrates vom die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der redaktionell überarbeiteten Fassung vom als Satzung beschlossen.

AUSGEFERTIGT: Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den

.....
Markus Müller, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen

Markt Neukirchen b. Hl. Blut, den

.....
Markus Müller, 1. Bürgermeister