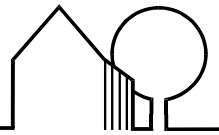


**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DECKBLATT NR. 11
UND
LANDSCHAFTSPLAN
DECKBLATT NR. 10
(TRAMETSRIED)
GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD
LANDKREIS REGEN**

PLANFASSUNG VOM 04.03.2021



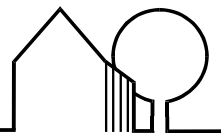
Flächennutzungsplan:
Landschaftsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Deckblatt Nr. 10
Kirchdorf i. Wald
Regen

Bl.
Nr. 2

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0

Georg Oswald, Dipl. Ing. Univ. Architekt und Stadtplaner
Nicole Nicklas, Dipl. Ing. Univ. Landespflege

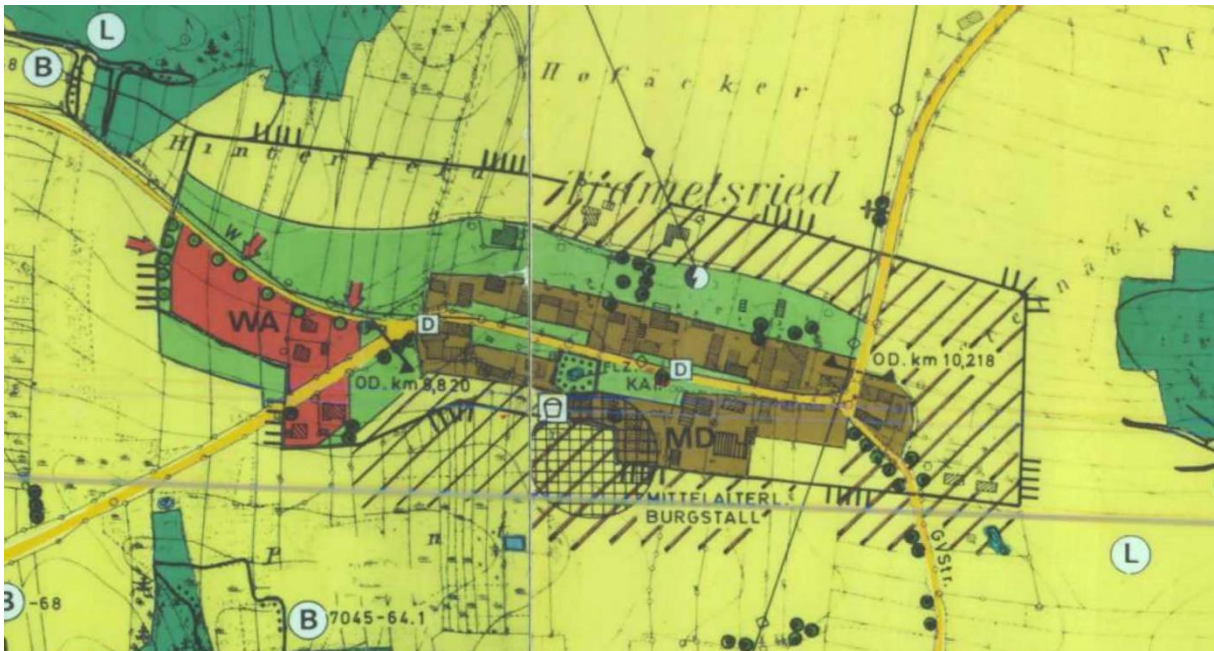


Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

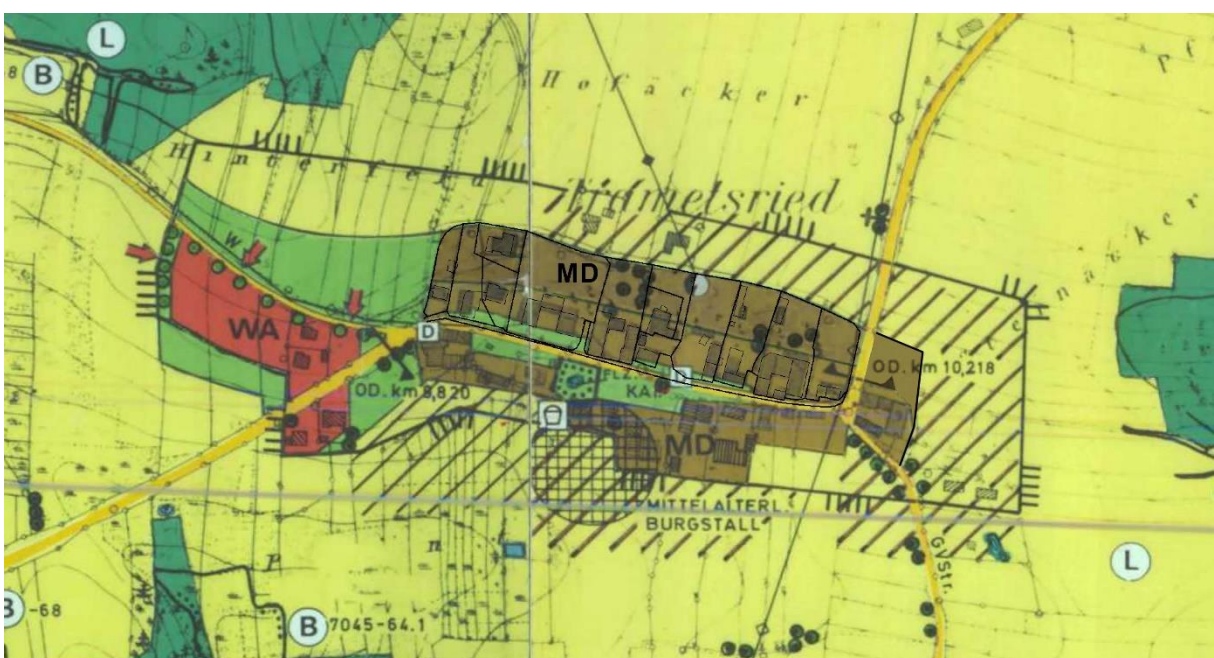
Bl.
Nr. 3

1. PLANLICHE ÜBERSICHT

1.1 Derzeitiger Flächennutzungsplan - Bereich Trammetsried



1.2 Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 11 - Bereich Trammetsried

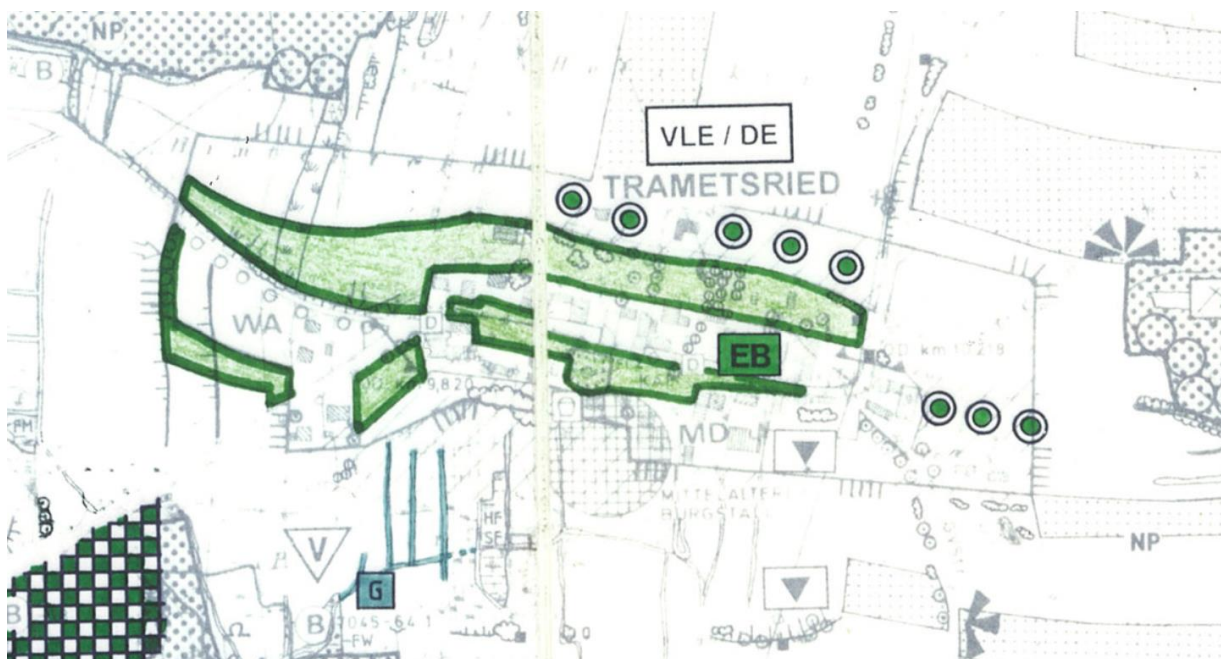




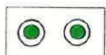
Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 4

1.3 Derzeitiger Landschaftsplan - Bereich Trametsried



Erhalt und Pflege der wertvollen Baumbestände im Ort und am Ortsrand



Ortsrandeingrünung anstreben



Feldgehölz/Hecke (nach Art. 2 NatEG gesetzlich geschützt)



Erhaltenswerte Einzelbäume



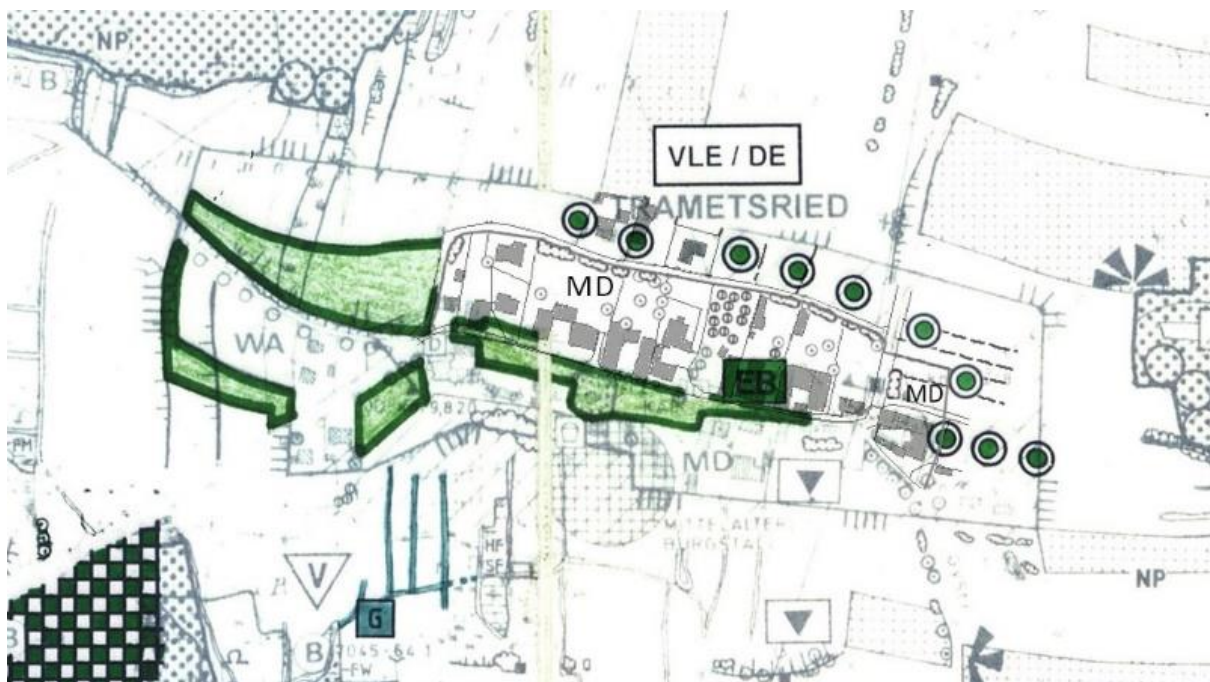
Erhaltenswerte Obstbäume, Streuobstwiesen



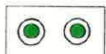
Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 5

1.4 Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 10 - Bereich Trametsried



Erhalt und Pflege der wertvollen Baumbestände im Ort und am Ortsrand



Ortsrandeingrünung anstreben



Feldgehölz/Hecke (nach Art. 2 NatEG gesetzlich geschützt)



Erhaltenswerte Einzelbäume



Erhaltenswerte Obstbäume, Streuobstwiesen



Flächennutzungsplan:
Landschaftsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Deckblatt Nr. 10
Kirchdorf i. Wald
Regen

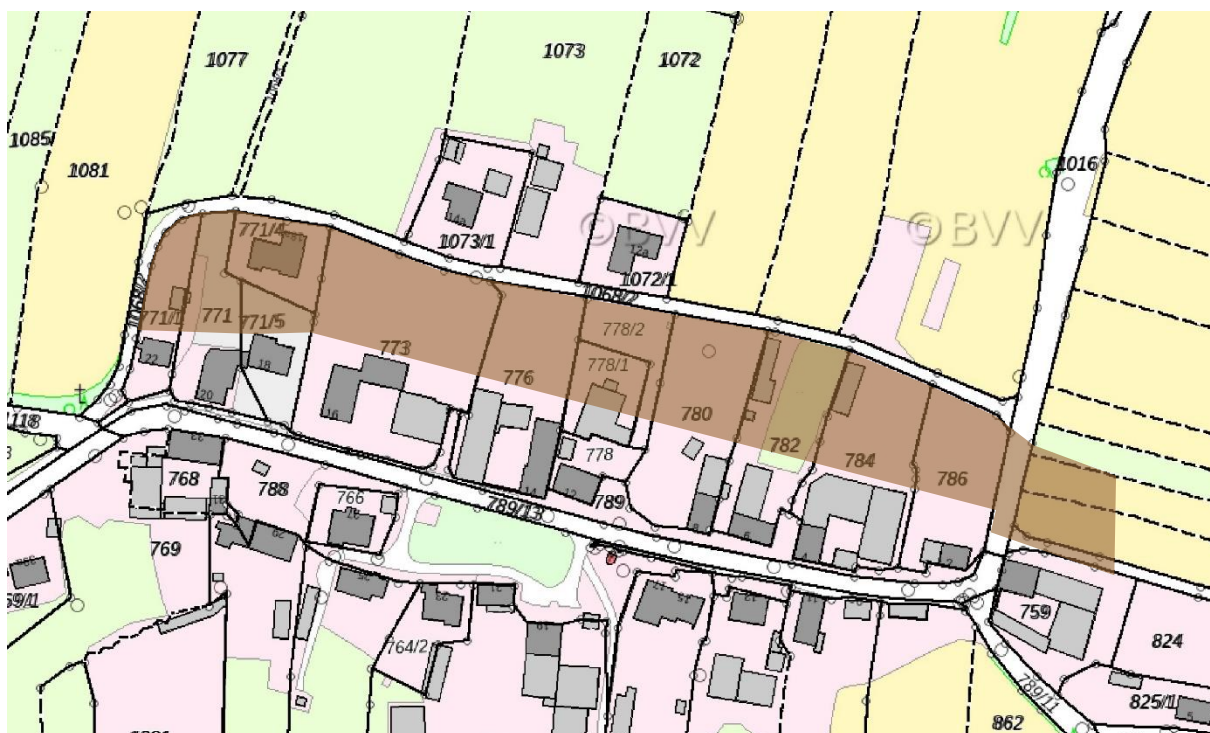
Bl.
Nr. 6

1.5 Luftbild mit Erweiterungsbereich - M 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

1.6 Lageplan Erweiterungsbereich - M 1 : 2.500



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 7

2. BEGRÜNDUNG

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf i. Wald plant die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 11 sowie die des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 10. Durch die Änderung soll im Außenort Trametsried im nördlichen Teil des Ortskerns das dargestellte Mischgebiet Dorf (MD) bis zu dem parallel zur Hauptstraße verlaufenden Rückerschließungsweg erweitert werden, um in diesem bislang von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und einzelnen Wohngebäuden geprägten Bereich weitere Wohnbebauung für ortsansässigen Familien zu ermöglichen.

Die Bevölkerung von Trametsried entwickelt sich dynamisch und zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Familien, hohen Kinderreichtum und einen bemerkenswerten sozialen Zusammenhalt im Dorfleben aus. Der Gemeinde ist es daher wichtig, bauwilligen Familien die Möglichkeit zu geben, innerhalb dieser Dorfgemeinschaft zu leben und zu deren Erhalt beizutragen, statt auf Bauplätze im Hauptort bzw. in anderen Dörfern ausweichen zu müssen.

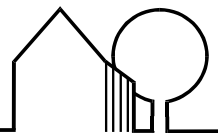
Abgesehen davon sieht sich die Gemeinde Kirchdorf derzeit in der Situation, dass im gesamten Gemeindegebiet die starke Nachfrage angesichts mangelnder bebaubarer Grundstücke nicht erfüllt werden kann.

Bei der geplanten Erweiterungsfläche handelt es sich klassischerweise um die rückwärtigen Betriebsbereiche der an der Hauptstraße aufgereihten Hofstellen. Allerdings hat mittlerweile umfangreiche Bebauung in Form zahlreicher Nebengebäude aber auch Wohnbebauung stattgefunden. Auch nördlich des Rückerschließungsweges sind im Außenbereich bereits vor 50 Jahren zwei Wohnhäuser mit Doppelgarage entstanden, zu denen inzwischen noch landwirtschaftliche Lagerhallen hinzugekommen sind. Die Siedlungsstruktur des historischen Angerdorfes ist dadurch bereits verwischt.

Heute findet sich in dem überplanten Ortsbereich ein heterogenes Nutzungsmuster aus landwirtschaftlichen Nebengebäuden, Lagerflächen, Tierhaltung und teilweise bereits erfolgter Wohnbebauung mit Gartennutzung. Angesichts der auch in Trametsried rückläufigen Landwirtschaft möchte die Gemeinde Kirchdorf i. Wald für die ortsansässige Bevölkerung dringend benötigte Wohnbauflächen innerorts ermöglichen um damit den Siedlungsdruck in die freie Landschaft vermindern.

Die momentan geplante Erweiterung des MD auch auf die Parzellen nördliche des Erschließungsweges auszudehnen ist von der Gemeinde nicht gewünscht, da diese Bebauung im Außenbereich als Fehlentwicklung angesehen wird, die nicht weiterentwickelt werden soll.

Im Rahmen der Ortsabrundung umfasst der Erweiterungsbereich auch eine mögliche Parzelle am Nordöstlichen Ortsrand jenseits der hier rechtwinklig



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 8

abknickenden Hauptstraße (Kreisstraße REG 5). Für diesen Bereich besteht bereits ein konkretes Bauvorhaben einer jungen Familie, die aus einem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb stammt. Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurde hierfür seitens des Staatlichen Bauamts Passau, des Technischen Umweltschutzes sowie der Unteren Naturschutzbehörde eine Zustimmung (unter naturschutzfachlichen Auflagen) in Aussicht gestellt.

Zusammenfassend stellt die Maßnahme eine sinnvolle städtebauliche Fortentwicklung einer baulich vorbelasteten Ortsrandfläche dar, die aufgrund der geringen Flächenausdehnung nur den dringenden örtlichen Bedarf abdecken kann.

2.2 Planungserläuterungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Grünfläche dar. Nördlich des Rückerschließungsweges ist landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, die im östlichen Bereich als landwirtschaftliche Vorrangfläche für die Betriebsentwicklung ausgewiesen ist.

Durch die Änderung soll die Darstellung des MD (Mischgebiet Dorf) bis zu der nördlichen Erschließungsstraße erweitert werden. Bereits bestehende Bebauung im Bereich der dargestellten Grünfläche wird hierbei in das Dorfgebiet eingegliedert. Die Darstellung der landwirtschaftlichen Vorrangfläche nördlich des Erschließungsweges bleibt bestehen.

Entsprechend wird auch im Deckblatt des Landschaftsplan die Darstellung der Grünfläche herausgenommen. Die Signatur für erhaltenswerte Einzelbäume und Hecken wird entsprechend aktualisiert. Die Signatur für die Zielaussage einer kultarraumtypischen Ortsrandeingrünung wird beibehalten und am östlichen Rand des Erweiterungsgebietes entsprechend ergänzt.

Die verkehrliche Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt über die bereits asphaltierte Rückerschließungsstraße. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation sowie der Kanalanschluss kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz hergestellt werden. Anfallende Erschließungsmaßnahmen und Erschließungskosten trägt der jeweilige Bauherr.

2.3 Planungsumgriff

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke und Teilflächen (TF) der Fl. Nr. 771, 771/1, 771/4, 771/5, 773, 776, 778/1, 778/2, 780, 782, 784, 786, 791 (TF), 792 (TF) und 793 (TF) der Gemarkung Schlag. Der Bereich hat eine Fläche von ca. 10.500m².



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 9

2.4 Erschließung

Straßenerschließung:

Die Erschließung der Wohnbauflächen erfolgt über den bereits bestehende Rückerschließungsweg, der bereits als Zufahrt für die Wohnhäuser Nr. 12a, 14a und 18a genutzt wird. Der Weg ist nördlich des Planbereichs in einer Breite von 3,0 m asphaltiert, westlich davon mit Betonverbundpflaster befestigt.

Die Parzelle am nordöstlichen Ortsrand jenseits der Kreisstraße muss gemäß einer Vorgabe des Staatlichen Bauamts Passau aus dem Vorbescheid über den bestehenden öffentlichen Flurweg erschlossen werden. Eine direkte Zufahrt zur Kreisstraße ist nicht genehmigungsfähig.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserversorgung in Trametsried ist an den *Zweckverband zur Wasserversorgung der Raindorfer Gruppe* angeschlossen. Die Grundstücke sind durch die an der südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Hauptleitung bereits erschlossen. Im östlichen Erweiterungsbereich kann problemlos an die Hauptleitung entlang des bestehenden Feldweges angeschlossen werden. Anfallende Erschließungskosten für Neubauten sind von den Bauherren zu tragen.

Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung kann an das bestehende Trennsystem angeschlossen werden. Anfallende Erschließungskosten sind von den Bauherren zu tragen.

Niederschlagswasser:

Bezüglich des Anschlusses an das bestehende Trennsystem ist die Einleitung des Niederschlagswassers im OT Trametsried in den Sommersberger Bach im Bescheid vom 16.12.2014 geregelt. Sollten sich durch weitere Bauvorhaben zusätzlich versiegelte Flächen ergeben, ist von der Kommune zu prüfen, ob die dem Bescheid zugrundeliegenden Voraussetzungen (Abflussverhältnisse, Drosselabfluss, Beckengröße) noch zutreffend sind. Ggfs. Ist eine Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen.

Kabelsparten:

Auch Stromversorgung und Telekommunikation können an das bestehende Versorgungsnetz angeschlossen werden. Anfallende Erschließungskosten sind von den Bauherren zu tragen.

2.5 Folgeplanungen

Die überplanten Flächen befinden sich in Privatbesitz. Für die Parzellen mit möglicher neuer Wohnbebauung sind Einzelgenehmigungsverfahren geplant.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 10

Im Rahmen dieser Einzelgenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Abstände für MD zwischen geplanter Wohnbebauung und Landwirtschaft bzw. Tierhaltung eingehalten werden.

Die von ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung ausgehenden Emissionen (Geruch, Lärm, Staub) der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe und genutzten Flächen sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bewohnern bzw. Bauwilligen zu dulden.

2.6 Umweltbericht

2.6.1 Einleitung

Wie oben dargestellt sollen am nördlichen Ortsrand von Trametsried durch die Erweiterung des Dorfgebietes bereits errichtete Wohnhäuser und die Nachfrage durch ortsansässige Bauwerber in eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung eingefasst werden.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels. Grundsätzlich soll die Innenentwicklung gestärkt, neu auszuweisende Siedlungsflächen sollen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden.

Als relevantes Ziel des Regionalplans ist die funktionsgerechte Erhaltung und Stärkung der Dörfer in ihrer charakteristischen ländlichen Siedlungsweise zu nennen.

2.6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Die von der Änderung betroffenen Flächen sind geprägt von anthropogen überprägte Braunerde, teils unter Dauerbewuchs (Gartennutzung oder



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 11

Pferdeweide), in großen Teilbereichen aber auch bereits überbaut bzw. als Lagerplatz offenporig befestigt.

Auswirkung: Durch die Ausweisung als Dorfgebiet ist in Folge von möglicher Bebauung und der Anlage von Zufahrten grundsätzlich von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen. Der Boden wird damit in seiner Funktion als Ausgleichskörper für den Wasserkreislauf sowie in seiner natürlichen Ertragsfähigkeit beeinträchtigt.

Ergebnis: Da mindestens die Hälfte der Parzellen bisher unbebaut sind, ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Beschreibung: Das Klima ist gemäßigt, aber kalt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6,4 °C, der Niederschlag im Schnitt 980 mm. Kleinklimatisch handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet ohne wesentliche Funktion als Luftaustauschbahn.

Auswirkung: Aufgrund der zusammenhängenden Freiflächen in der umgebenden Landschaft werden die Siedlungsflächen des Dorfes auch nach einer Bebauung des Plangebietes ausreichend mit Frischluft versorgt.

Ergebnis: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Oberflächengewässer wie Teiche, Bäche oder Gräben, sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Es sind keine Trinkwasserschutzgebiete oder wasser-sensiblen Bereiche betroffen. Baugrunduntersuchungen liegen keine vor, es kann jedoch von einem intakten Flurabstand zum Grundwasser ausgegangen werden.

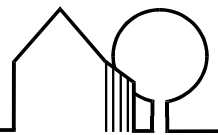
Auswirkung: Ein Eindringen der Gebäude in den Grundwasserkörper ist selbst bei Unterkellerung nicht zu erwarten. Durch den höheren Verdichtungsgrad im Zuge einer Bebauung wird die Grundwasserneubildung gegenüber dem Istzustand beeinträchtigt.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUME

Beschreibung: Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe von 690m üNN in der naturräumlichen Untereinheit „Regensenke“ des Bayerischen Waldes. Es liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und weist keine eigetragenen Biotope auf.

Bei dem Änderungsbereich am nördlichen Ortsrand von Trametsried handelt es sich um den rückwärtigen Teil von entlang der Dorfstraße aufgereihten Hofstellen und ihren Nebengebäuden. Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan - bis



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 12

auf östlichste Parzelle mit Ackernutzung - als Grünfläche dargestellt. Nach Norden, Westen und Osten schließt sich freie Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fluren an.

Im Istzustand präsentiert sich das Plangebiet sehr heterogen. Bebauung, Befestigungsgrad und Nutzung variieren zwischen den einzelnen Grundstücken stark. Die Ergebnisse einer flächenscharfen Bestanderhebung sind nachfolgend aufgeführt.

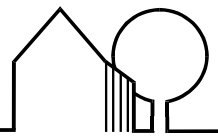
Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Arten ist aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Die Ausweisung als MD bedeutet im Eingriffsbereich in Folge von möglicher Überbauung den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Auf Ebene der Genehmigungsplanung besteht die Möglichkeit, die vorhandenen Gehölzstrukturen als zu erhalten festzusetzen. Im Landschaftsplan wird die Signatur für erhaltenswerte Gehölze entsprechend aktualisiert.

Seitens der Gemeinde ist auch geplant, auf Maßnahmen zur Einbindung der neuen Bebauung mittels Bepflanzungen Wert zu legen. Dies wird im Landschaftsplan durch die Signatur für Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung festgelegt.

Flächenscharfe Beschreibung von Bestand und Auswirkungen:

- Die **Flurstücke 771/1, 771, 771/4, 771/5** sind geprägt von Wohnnutzung und intensiv gepflegten Grünflächen mit offenporig befestigten Zufahrten und Holzlagerplätzen im Freiflächenbereich. Als Lebensraum wie für die Ortsrandeingrünung von Bedeutung sind die alten Gehölzbestände am Nordwestlichen Rand aus Birken, mehrstämmigen Ebereschen und Wildkirschen am Nordwestlichen Rand (Fl.Nr. 771/1 und 771/4)
→ **Ergebnis:** Erheblichkeit für Arten und Lebensräume bei Erhalt der beschriebenen Gehölze: gering
- Das **Flurstück 773** wird nördlich der Hofstelle überwiegend als Pferdeweide genutzt. Da die Weidenutzung ganzjährig erfolgt, sind Bewuchs und damit auch Artenreichtum erheblich beeinträchtigt. Von hoher Bedeutung als Lebensraum hingegen ist der alte Gehölzbestand am nördlichen Rand der Parzelle entlang des Rückerschließungsweges. Es handelt sich um eine Reihe bis zu 20 m hoher Eschen mit Bergahorn, Hartriegel, Schneeball, Wildrosen u.a. in der Strauchschicht. Mittelfristig sind die Eschen jedoch durch das Eschentriebsterben einerseits und in Folge der Verkehrssicherungspflicht im Bestand gefährdet. Um die Baumhecke insgesamt als Lebensraum zu sichern ist bei notwendiger Entfernung der Eschen ein spontaner Aufwuchs von Baumarten aus der Strauchschicht zuzulassen. Zu erhalten ist auch die ca. 20 m hohe einzelstehende Eiche südöstlich davon.
→ **Ergebnis:** Erheblichkeit für Arten und Lebensräume bei Erhalt der beschriebenen Gehölze: gering



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 13

- Die **Flurstücke 776, 778/1 und 778/2** sind nördlich der Hofstelle überwiegend befestigt mit teils massiven Geländeänderungen. Am nördlichen Rand setzt sich (auf Flurstück 776) die Baumhecke mit Eschen von Flurstück 773 fort.
→ **Ergebnis:** Erheblichkeit für Arten und Lebensräume bei Erhalt der beschriebenen Gehölze: gering
- Das **Flurstück 780** stellt sich als alter Streuobstbestand (mit einzelnen jungen Koniferen) und extensiv gepflegter artenreicher Wiese dar. Bei einer möglichen Bebauung würde Lebensraum für eine Vielfalt von Arten verloren gehen. Der Eingriff könnte minimiert werden durch Erhalt der Gehölze entlang der Grundstücksränder.
→ **Ergebnis:** Erheblichkeit für Arten und Lebensräume: hoch
- Die **Flurstücke 782 und 786** sind als intensiv gepflegte Grünfläche ohne (782) bzw. mit geringem Gehölzbestand (786) zu werten. Auf Flurstück 786 befindet sich entlang des Erschließungsweges neben einer Strauchhecke eine ca. 10 m hohe einzelne Esche an der Einmündung in die Kreisstraße. Nottriebe weisen bei diesem Baum auf eine Vitalitätsschwäche hin. Aufgrund seiner Bedeutung mehr für das Ortsbild (Baumtor am Ortseingang) als für den Artenschutz ist in jedem Fall ein Erhalt oder Ersatz anzustreben.
→ **Ergebnis:** Erheblichkeit für Arten und Lebensräume: gering
- Das **Flurstück 784** stellt den rückwärtigen Bereich einer aktiven landwirtschaftlichen Hofstelle dar und ist großflächig offenporig befestigt bzw. mit Nebengebäuden bebaut. Bemerkenswert ist jedoch der alte Bestand aus einzeln stehenden 15-25 m hohen ortsbildprägenden Bäumen (Linde, Ahorn, Esche, Birke).
→ **Ergebnis:** Erheblichkeit für Arten und Lebensräume bei Erhalt möglichst vieler Gehölze: gering
- Die überplanten Teilflächen der **Flurstücke 791 und 792** sind landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland). Entlang der Kreisstraße ist ein knapp 20 m langer und ca. 5 m breiter Lesesteinriegel mit einer bis zu 20 m hohen Baumhecke aus Bergahorn bestockt. Im Rahmen des Vorbescheids macht die Unterer Naturschutzbehörde den Erhalt der Baumhecke zur Vorgabe.
→ **Ergebnis:** Erheblichkeit für Arten und Lebensräume: gering

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRM, IMMISSIONEN)

Erholung/Lärm

Die reizvolle Landschaft um Trametsried weist eine hohe Bedeutung für Tourismus und Naherholung gleichermaßen auf. Auf der Ortsstraße und auf dem in Richtung Südosten weiterführenden Feldweg verläuft der historische Kirchensteig, der als



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 14

örtlicher Wanderweg ausgewiesen ist. Die Erholungsnutzung wird durch das geringe Ausmaß von maximal drei möglichen neuen Wohnhäusern nicht beeinträchtigt.

Immissionen aus der Landwirtschaft

In dem Plangebiet existieren aktive landwirtschaftlichen Betriebe mit Milchviehhaltung sowie Pferdehaltung. In der Darstellung als Mischgebiet Dorf sind Wohnbebauung und Landwirtschaft grundsätzlich vereinbar. In den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird abzustimmen sein, ob die erforderlichen Abstände für MD zwischen geplanter Wohnbebauung und Landwirtschaft bzw. Tierhaltung eingehalten werden können.

Ergebnis: Zusammenfassend ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes am nördlichen Ortsrand des Außendorfs Trametsried. Der Planbereich weist keine exponierte Lage auf, vielmehr liegt der Ortsrand in der Annäherung von Norden und Westen hinter einer Geländekuppe.

Der **historische Ortsrand** ist sowohl in der Ansicht von Norden als auch von Osten bereits erheblich gestört durch neuere Bebauung in Form von zahlreichen Wohnhäusern und Lagerhallen.

Die **Ortsrandeingrünung** ist nach Norden und Westen durch den reichen Bestand an alten Baumhecken und ortsbildprägenden Einzelbäumen positiv zu werten.

Nach Osten hin ist der Übergang in die freie Landschaft im Bereich der alten Hofstelle in Form einer dichten Weidenhecke gestaltet. Bei der südlich davon entstandenen Bebauung fehlt jegliche Ortsrandgestaltung. Auch nördlich davon beeinträchtigen die in der Annäherung von Osten erkennbare Außenbereichsbebauung das Landschaftsbild.



Flächennutzungsplan:
Landschaftsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 11
Deckblatt Nr. 10
Kirchdorf i. Wald
Regen

Bl.
Nr. 15



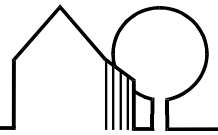
Foto: Ansicht von Osten auf das Vorhabensgebiet am Ortsrand von Trametsried



Foto: Ortseingangssituation in der Annäherung von Norden

Positiv hervorzuheben ist die intakte und kulturraumtypische Ortseingangssituation (s. Foto). Zwei alte ortsbildprägende Gebäude, ein Vierseithof und ein Einfirstanwesen, bilden gleichsam das Eingangstor von Nordosten in das Dorf. Diese Wirkung wird durch ein „Baumtor“ aus der Baumhecke links und einem Einzelbaum rechts der Straße verstärkt. Wie unter dem Schutzgut Arten und Lebensräume beschrieben, ist die für das Ortsbild so wichtige Esche am Absterben und sollte durch eine geeignete Großbaumart (z.B. Ahorn) ersetzt werden.

Auswirkung: Beim überwiegenden Flächenanteil des Erweiterungsgebiets handelt es sich nicht um Siedlungswachstum in die freie Landschaft, sondern vielmehr um eine Nachverdichtung von vorhandener Bebauung geprägter Siedlungsbereiche.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 16

Durch das im Landschaftsplan formulierte Ziel, die bestehenden alten Gehölzbestände zu sichern, bleibt die Durch- und Eingrünung dieses Dorfbereiches erhalten. Hierauf ist insbesondere im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen hinzuwirken.

In seinen textlich festgehaltenen Maßnahmen/Zielen nennt der Landschaftsplan die „Verbesserung der Ortsrandeingrünung in den neuen Ortsbereichen“ als ein für den Planbereich in Trametsried relevantes Planungsziel. Die für das Planungsziel Ortsrandeingrünung verwendete Signatur wird am nördlichen Ortsrand beibehalten, am neuen östlichen Ortsrand entsprechend ergänzt. Durch die Planung entsteht somit die Chance, einen eindeutigen Ortsrand auszubilden und eine kulturreaumtypische Eingrünung als Übergang zwischen Dorf und freier Landschaft zu entwickeln.

So kann insbesondere am östlichen Erweiterungsbereich durch eine intensive Eingrünung die positive Ortsrandgestaltung der benachbarten Hofstelle fortgesetzt werden. Dabei würde eine Eingrünung auch den Blick auf die Außenbereichsbebauung verdecken, was sich insgesamt positiv auf das Landschaftsbild auswirken würde.

In Bezug auf die hochwertige Ortseingangssituation ist die Beeinträchtigung durch eine mögliche Bebauung beidseits der Straße vor den historischen Gebäuden mit Sicherheit erheblich. Dabei kommt es sehr darauf an, ob die Gestaltung der Neubauten die Kriterien eines dorfgemäßen Baustrukturen aufgreift. Durch ruhige Baukörper, eine Anordnung der Gebäudeteile als Hofsituation, Erhalt des Baumtores (Ersatzpflanzung für Esche, Erhalt der Baumhecke) kann die Beeinträchtigung gemindert werden.

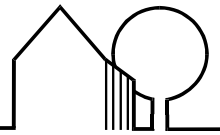
Ergebnis: Durch Nachverdichtung werden keine Flächen in der freien Landschaft verbraucht, die Ortsränder sind durch stattgefundene Bebauung im Außenbereich vorbelastet, die wertvollen Baumbestände im Ort und am Ortsrand werden in der Planung erhalten (mit Möglichkeit zu Aufwertung der Ortsrandeingrünung auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren). Aufgrund der doch empfindlichen Beeinträchtigung der hochwertigen Ortseingangssituation ist in Bezug auf dieses Schutzgut insgesamt von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes nicht vorgenommen werden, bleibt die Grünfläche mit der gegenwärtigen Mischnutzung bestehen. Auch der Ortseingang bliebe intakt.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 17

Der Druck auf alternative Flächen um Trametsried wird erhöht, Wohnbauland zu schaffen. Die Möglichkeit, durch Nachverdichtung den Flächenverbrauch in der freien Landschaft einzuschränken, wäre dann jedoch nicht gegeben.

Finden ortsansässige junge Familien keine Möglichkeit, in ihrem Dorf ein eigenes Wohnhaus zu errichten, würden einige auf andere Ortschaften ausweichen müssen - mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen Strukturen und die Dorfgemeinschaft.

2.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

Um die Einbindung der Erweiterungsfläche in die Landschaft sicherzustellen, wird das Ziel einer kulturraumtypischen Ortsrandeingrünung im Landschaftsplan eingetragen.

Auch die erhaltenswerten Gehölze im Siedlungsbereich werden im Deckblatt des Landschaftsplans aktualisiert.

Die Baumhecke östlich der Kreisstraße wird im Landschaftsplan mit dem Ziel „zu erhalten“ aufgenommen.

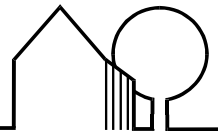
Auf Ebene der Einzelbaugenehmigungen ist insbesondere im Ortseingangsbereich Wert auf dorfgemäße Baustrukturen (ruhige Baukörper, Anordnung der Gebäudeteile als Hofsituation, Erhalt des Baumtores) zu legen.

Maßnahmen zum Ausgleich:

Da in Folge von möglichen Baumaßnahmen Eingriffe und Veränderungen in die Gestalt und Nutzung der Grundflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbildes zu erwarten sind, ist nach §8a Abs. 1BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln.

Da die Bestandsbewertung innerhalb des Planbereichs sehr heterogen ausfällt, große Teilbereiche des Erweiterungsbereichs bereits bebaut sind und derzeit auch keine Aufstellung eines Bebauungsplans angestrebt ist, wird die Höhe des Kompensationsbedarfs im Rahmen einer Einzelbaugenehmigung stark von der Struktur der überplanten Bauparzelle abhängig sein:

Bei einer Einstufung des Bestandes als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv gepflegte Grünflächen) wird ein Kompensationsfaktor von 0,2-0,5 anzuwenden sein, d.h. es entsteht ein Ausgleichserfordernis von 20 % bis 50 % der überplanten Fläche.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 18

Bei einer Einstufung des Bestandes als Gebiet mit mittlerer Bedeutung (extensive, artenreiche Grünflächen mit alten Gehölzbeständen) beträgt der Kompensationsfaktor 0,5-0,8.

Bei einer Einstufung des Bestandes als Gebiet mit hoher Bedeutung (Streuobstwiese > 30 Jahre alt) beträgt der Kompensationsfaktor 1-3.

Der Kompensationsfaktor kann vermindert werden durch wirksame Vermeidungsmaßnahmen wie Erhalt von Gehölzbeständen, Minimierung des Versiegelungsgrades, Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrund, Verzicht auf tiergruppenschädliche Einzäunungen, u.a.

Bei Planung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist auf das Gestalten einer neuen Außengrenze mit ihrer Einbindung in die Landschaft Wert zu legen.

Eine endgültige Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie die konkrete Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen sind erst im Zuge der Genehmigungsplanung möglich, wenn die Bodennutzung detailliert dargestellt werden kann.

2.6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Um den dringenden Bedarf an Bauflächen für die lokale Bevölkerung zu decken, plante die Gemeinde ursprünglich, das in jüngerer Zeit am westlichen Ortsrand entstandene Allgemeine Wohngebiet nach Norden zu erweitern. Diese Pläne können jedoch aufgrund gegenläufiger Eigentümerinteressen in absehbarer Zeit nicht umgesetzt werden. Auch wären diese im Gegensatz zur nun beabsichtigten Nachverdichtung mit zusätzlichem Flächenverbrauch verbunden.

Die momentan geplante Erweiterung des MD auch auf die Parzellen nördliche des Erschließungsweges auszudehnen ist von der Gemeinde nicht gewünscht, da die dort im Außenbereich bestehende Wohnbebauung als Fehlentwicklung angesehen wird.

2.6.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Die Einschätzung der Schutzgüter wird erleichtert durch die sehr homogenen Vorgaben der Bestandsflächen.

Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen wird zurückgegriffen auf das FIN-Web (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz) sowie den Bayernatlas der Bayerischen Landesvermessungsverwaltung.

Gewisse Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 19

2.6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Deckblatt Nr. 11 zum Flächennutzungsplan und Deckblatt Nr. 10 zum Landschaftsplan beabsichtigt die Gemeinde Kirchdorf, neue Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand des Außendorfs Trametsried zu ermöglichen und diese mit bereits entstandener Bebauung in eine geordnete städtebauliche Ortsabrundung zu einzubinden.

Die überplanten Flächen zeigen sich in der Bestandsbewertung als sehr heterogen, von Gebieten mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (intensiv gepflegte Grünflächen, Ziergärten, Pferdeweide mit erheblichen Trittschäden) bis hin zu Gebieten mit mittlerer oder hoher Bedeutung (Streuobstwiese, extensive Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen).

Die Auswirkungen sind aufgrund der Bestandsvorgaben insgesamt als gering bis mittel einzustufen. Das Ziel einer dorftypische Ortsrandeingrünung wird in dem Deckblatt zum Landschaftsplan im Bereich des neu entstehenden Ortsrandes aufgenommen.

Die Ermittlung des genauen Ausgleichsbedarfs für eine mögliche Bebauung sowie die Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme hat im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren zu erfolgen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 11
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 10
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald
Landkreis: Regen

Bl.
Nr. 20

3. VERFAHREN

Aufstellungs- und Billigungsbeschluss	am 10.09.2020	
Bekanntmachung über den Beschluss	am 21.12.2020	
Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	vom 21.12.	bis 05.02.2021
Öffentliche Auslegung	vom 04.01.2021	bis 08.02.2021
Feststellungsbeschluss	am 04.03.2021	

Kirchdorf i. Wald,

.....

Erster Bürgermeister (Alois Wildfeuer)

Genehmigung: Das Landratsamt Regen hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 11) und den Landschaftsplan (Deckblatt Nr.10) mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Regen,

.....

Bekanntmachung: Die Gemeinde Kirchdorf i. Wald hat am die Genehmigung des Flächennutzungsplans (Deckblatt Nr. 11) und des Landschaftsplans (Deckblatt Nr.10) nach § 6 Abs. 5 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 11) und der Landschaftsplan (Deckblatt Nr.10) wird mit der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Kirchdorf i. Wald,

.....

Erster Bürgermeister (Alois Wildfeuer)

Planungsablauf: Entwurf: Kirchdorf i. Wald,
Planfassung: Kirchdorf i. Wald,

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE
BÜRO FÜR HOCHBAU UND STÄDTEBAU
MARIENBERGSTRASSE 6
94261 KIRCHDORF I. WALD
TELEFON 09928/9400-0

.....
G. Oswald Dipl. Ing. Univ.