

Aufstellung der

- Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald
- Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Landratsamt Regen Technischer Umweltschutz</p> <p>Vollzug des Immissions- schutzgesetzes Flächennut- zungsplan Deckblatt Nr. 12</p> <p>Schreiben vom 05.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachdem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert bzw. aufgestellt werden und in beiden Verfahren eine Umweltprüfung notwendig ist, kann dabei das sogenannte Abschichtungsprinzip berücksichtigt werden. - Umweltbezogene Fragestellungen die bereits auf Flächennutzungsplanebene abgehandelt wurden und zu denen sich auf Bebauungsplanebene keine neuen vertiefenden Erkenntnisse ergeben, müssen nicht noch einmal geprüft werden.</p> <p>Der Umweltbericht aus dem Bebauungsplan ist also dem Flächennutzungsplan beizufügen. Die notwendigen Änderungen im Umweltbericht wurden in der Stellungnahme zum Bebauungsplan abgehandelt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p> <p>Keine weitere Veranlassung.</p>
<p>Landratsamt Regen Naturschutz</p> <p>Vollzug der Naturschutzge- setze Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 12</p> <p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>grundsätzlich erfolgte eine Vorabstimmung der Bestandserfassung und geplanten Maßnahmen im Vorfeld, was für das Verfahren als positiv angesehen wird. Im Einzelnen wird noch auf Folgendes hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Teil des Gebietes, der im Westen liegt und nicht bebaut werden soll, ist als Grünfläche darzustellen. 2. Zumindest ein Grobkonzept der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist auch in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Umweltbericht aufzunehmen. 3. Dies gilt ebenfalls für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit den Schutzgütern. 4. Es fehlen insgesamt Angaben zu den Punkten 2-8 von „Der Umweltbericht in der Praxis“. Ein Verweis auf das laufende B-Plan-Verfahren in den Unterlagen reicht hier nicht aus. <p>Es bestehen keine grundsätzlichen erheblichen Einwendungen gegen die vorgelegte Planung bei Aufnahme der noch fehlenden Berichtsteile.</p>	<p>Hinweis wird wohlwollend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>keine weitere Veranlassung.</p>
<p>Landratsamt Regen Kreisbaumeister</p> <p>Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB Flächennutzungsplan Deck- blatt Nr. 12</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Deckblatt wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Gemeinde verfügt in Kirchdorf und Abtschlag innerhalb der bereits ausgewiesenen Baugebiete über eine große Zahl unbebauter Baugrundstücke. Ein Bedarf zur Ausweisung von zusätzlich 15 Bauparzellen ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar und auch aus der Begründung nicht ersichtlich.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>

Aufstellung der

- Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald
- Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>Grundsätzlich gilt, dass gemäß S 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Neuausweisung von Bauflächen nur soweit für die städtebauliche Entwicklung erforderlich, erfolgen darf. Der voraussichtliche Bedarf an Baugrundstücken für die kommenden Jahre ist in der Begründung konkret nachvollziehbar, z.B. anhand statistischer Daten und Prognosen, aufzuzeigen. Die diesbezüglich in der Begründung enthaltenen allgemeinen Darlegungen zur Attraktivität der Gemeinde sowie zur Zahl der Kaufanfragen sind als Bedarfsnachweis unzureichend. Der nachgewiesene Bedarf ist den bestehenden Baulandreserven gegenüber zu stellen. Ausschlaggebend für die Ermittlung der vorhandenen Baulandreserven sind die im Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht genutzten Baugebietsflächen. Der bloße Verweis auf die langfristig fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer rechtfertigt keine Neuausweisung von Bauflächen. Hier sind insbesondere die Strategien der Gemeinde zur Mobilisierung dieser Baulandreserven darzulegen. Dazu gehört auch eine Prüfung der Möglichkeit zur Herausnahme nicht erwerbbarer Baugebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan. Ohne entsprechende Herausnahmen ist der Bedarf zur Ausweisung neuer Bauflächen kaum darstellbar.</p> <p>Bei der Betrachtung der Baulandreserven sind die bestehenden und die demographisch bedingt zu erwartenden Gebäudeleerstände mit zu berücksichtigen und konkret aufzuzeigen. Gemäß Anlage 1 Nr. 2d BauGB sind im Umweltbericht die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten für die Ausweisung eines Wohngebiets aufzuzeigen und vergleichend zu betrachten. Die Betrachtung wird vermisst und ist ungeachtet der guten Eignung des ausgewählten Standorts nachzuholen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Änderung von F-Plan und L-Plan bzw. die Aufstellung des B-Plans erfolgt in getrennten Verfahren. Dem entsprechend müssen für die bevorstehende Auslegung gemäß S 3 Abs. 2 bzw. S 4 Abs. 2 BauGB jeweils für alle Verfahren getrennt, vollständige Verfahrensunterlagen mit vollständiger Begründung, vollständigem Umweltbericht und Plandarstellung vorgelegt werden. Ein Verzicht darauf oder auf Teile davon, mit Verweis auf die in anderen Verfahren enthaltenen Elemente, ist unzulässig. Eine Mehrfachverwendung von Unterlagen, z.B. des Umweltberichts, ist möglich. Die Darstellungen der Deckblätter für F-Plan und L-Plan erfolgen üblicherweise im Maßstab 1:5000</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Bedarfsanalyse ist der Begründung der aktuellen Fassung beigelegt.</p> <p>In der Bedarfsanalyse wird auf das Baugebiet Bruck verwiesen. Dieses ist vollständig in privater Hand und dem Eigentümer wurde eine Anfrage bzgl. der Entwickelbarkeit dieser Flächen gestellt. Bei einer langfristigen Nichtnutzung wird das Bauland als landwirtschaftliche Fläche zurückgenommen. Diese Strategie wird auf vergleichbare Grundstücke angewendet.</p> <p>Eine Standortanalyse ist der Bedarfsanalyse in der Begründung beigelegt und kann dort eingesehen werden.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierung Niederbayern</p> <p>Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11</p> <p>Schreiben vom 14.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12, der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11 und der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Westen des Hauptortes der Gemeinde zu schaffen. Im Bereich des geplanten WA sollen 15 Wohnhäuser (davon 2 Mehrfamilienhäuser)</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>

Aufstellung der

- Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald
- Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>entstehen. Die geplante Bebauung im Bereich des MI ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</p> <p>Ziele und Grundsätze Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.</p> <p>Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.</p> <p>Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p> <p>Nach RP 12 B II 1.1 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.</p> <p>Nach RP 12 B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.</p> <p>Bewertung der Planung Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde und grenzt an andere Wohnbaugebiete an. Diesbezüglich entspricht die Planung der Anforderung von LEP 3.3 und RP 12 B I 1.1 Satz 2. Auch die Konzentration auf den Hauptort ist vor dem Hintergrund von RP 12 B II 1.1 positiv zu werten.</p> <p>In den Planunterlagen ist aber keinerlei Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung bzw. dem demographischen Wandel und den daraus resultierenden veränderten Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Unterlagen genügen den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben an alle Gemeinden vom 07.01.2020) in keiner Weise. Ein Bedarfsnachweise ist damit nicht erbracht (vgl. RP 12 B II 1.1 Satz 1).</p> <p>Auch eine Auseinandersetzung mit den Bauflächenreserven in Kirchdorf ist in den Planunterlagen nicht enthalten, die nach LEP 3.2 vorrangig zu nutzen sind. So sind beispielsweise im Flächennutzungsplan nördlich der Satzung „Am Wolfbichl“ noch größere Wohnbauflächen dargestellt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine weitere Veranlassung</p> <p>Eine entsprechende Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Statistiken des Landesamts für Statistik wurde in die Begründung Deckblattänderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.</p> <p>Die vorhandenen Flächenpotentiale wurden in der Bedarfsanalyse konsequent untersucht und entsprechende Ausführungen in der Begründung ergänzt.</p>

Aufstellung der

- Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald
- Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>Die Bevölkerung in Kirchdorf im Wald hat in den Jahren von 2000 bis 2020 um mehr als -5,5% abgenommen und wird auch nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik weiter zurückgehen. Das Amt geht von einer Bevölkerungsabnahme zwischen 2017 und 2031 von rund -3,5% aus (vgl. Demographie-Spiegel).</p> <p>Wichtig für die kommunale Entwicklungsplanung ist zudem, dass die Bevölkerung weiter altern wird: das Durchschnittsalter ist in Kirchdorf im Wald von 37,1 Jahren (2000) auf 44,7 Jahre (2020) gestiegen und soll 2031 46,0 Jahre betragen. Die bereits erwähnte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass die Bevölkerungsgruppe der 65-jährigen und Älteren um etwa 47% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um -14,5% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).</p> <p>In den Planunterlagen sind auch keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente der aktiven Baulandpolitik (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will, um das Entstehen von Spekulationsflächen verhindern will (vgl. RP 12 B II 1.4).</p> <p>Zusammenfassung Der Standort ist für die geplante Nutzung geeignet und städtebaulich nachvollziehbar.</p> <p>Die Unterlagen sind aber hinsichtlich des Bedarfs bzw. der Bevölkerungsentwicklung unzureichend und daher nachzuqualifizieren. Nicht nutzbare Bauflächenreserven sind ggf. im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p> <p>Hinweise In den Planunterlagen (S. 4 der Begründung F- und L-Plan) ist dargelegt, dass sich der Änderungsbereich nach dem Regionalplan Donau-Wald in einem ausgewiesenen Bereich für Wohn- und Mischgebiete befindet. Dies ist eine Fehlinterpretation des Regionalplans, der eine solche Darstellung nicht kennt. Es handelt sich hierbei um eine Information aus der Regionalplangrundkarte. Wir bitten um Korrektur des Fehlers.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf ist weiterhin bestrebt allen Altersgruppen einen möglichen Zugang zu Bauland zur ermöglichen.</p> <p>Entsprechende Strategien um dem Entstehen von Spekulationsflächen entgegen zu wirken sind in der Bedarfsanalyse aufgeführt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p> <p>Entsprechende fehlerhafte Formulierungen werden in der Begründung des LSP angepasst.</p>
<p>Regierung Niederbayern</p> <p>Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12</p> <p>Schreiben vom 14.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12, der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11 und der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Westen des Hauptortes der Gemeinde zu schaffen. Im Bereich des geplanten WA sollen 15 Wohnhäuser (davon 2 Mehrfamilienhäuser)</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>

Aufstellung der

- Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald
- Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>entstehen. Die geplante Bebauung im Bereich des MI ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</p> <p>Ziele und Grundsätze Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Nach RP 12 B II 1.1 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. Nach RP 12 B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.</p> <p>Bewertung der Planung Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde und grenzt an andere Wohnbaugebiete an. Diesbezüglich entspricht die Planung der Anforderung von LEP 3.3 und RP 12 B I 1.1 Satz 2. Auch die Konzentration auf den Hauptort ist vor dem Hintergrund von RP 12 B II 1.1 positiv zu werten.</p> <p>In den Planunterlagen ist aber keinerlei Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung bzw. dem demographischen Wandel und den daraus resultierenden veränderten Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Unterlagen genügen den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben an alle Gemeinden vom 07.01.2020) in keiner Weise. Ein Bedarfsnachweise ist damit nicht erbracht (vgl. RP 12 B II 1.1 Satz 1).</p> <p>Auch eine Auseinandersetzung mit den Bauflächenreserven in Kirchdorf ist in den Planunterlagen nicht enthalten, die nach LEP 3.2 vorrangig zu nutzen sind. So sind beispielsweise im Flächennutzungsplan nördlich der Satzung „Am Wolfbichl“ noch größere Wohnbauflächen dargestellt.</p> <p>Die Bevölkerung in Kirchdorf im Wald hat in den Jahren von 2000 bis 2020 um mehr als -5,5% abgenommen und wird auch nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik weiter zurückgehen. Das Amt geht von einer Bevölkerungsabnahme zwischen 2017 und 2031 von rund -3,5% aus (vgl. Demographie-Spiegel).</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine weitere Veranlassung</p> <p>Eine entsprechende Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Statistiken des Landesamts für Statistik wurde in die Begründung Deckblattänderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.</p> <p>Die vorhandenen Flächenpotentiale wurden in der Bedarfsanalyse konsequent untersucht und entsprechende Ausführungen in der Begründung ergänzt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung der

- Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald
- Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>Wichtig für die kommunale Entwicklungsplanung ist zudem, dass die Bevölkerung weiter altern wird: das Durchschnittsalter ist in Kirchdorf im Wald von 37,1 Jahren (2000) auf 44,7 Jahre (2020) gestiegen und soll 2031 46,0 Jahre betragen. Die bereits erwähnte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass die Bevölkerungsgruppe der 65-jährigen und Älteren um etwa 47% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um -14,5% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).</p> <p>In den Planunterlagen sind auch keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente der aktiven Baulandpolitik (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will, um das Entstehen von Spekulationsflächen verhindern will (vgl. RP 12 B II 1.4).</p> <p>Zusammenfassung Der Standort ist für die geplante Nutzung geeignet und städtebaulich nachvollziehbar. Die Unterlagen sind aber hinsichtlich des Bedarfs bzw. der Bevölkerungsentwicklung unzureichend und daher nachzuqualifizieren. Nicht nutzbare Bauflächenreserven sind ggf. im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p> <p>Hinweise In den Planunterlagen (S. 4 der Begründung F- und L-Plan) ist dargelegt, dass sich der Änderungsbereich nach dem Regionalplan Donau-Wald in einem ausgewiesenen Bereich für Wohn- und Mischgebiete befindet. Dies ist eine Fehlinterpretation des Regionalplans, der eine solche Darstellung nicht kennt. Es handelt sich hierbei um eine Information aus der Regionalplangrundkarte. Wir bitten um Korrektur des Fehlers.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf ist weiterhin bestrebt allen Altersgruppen einen möglichen Zugang zu Bauland zur ermöglichen.</p> <p>Entsprechende Strategien um dem Entstehen von Spekulationsflächen entgegen zu wirken sind in der Bedarfsanalyse aufgeführt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p> <p>Entsprechende fehlerhafte Formulierungen werden in der Begründung des FNP angepasst.</p>
ZAW Donau-Wald	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Abfallentsorgung kann mit Einschränkungen über die geplante Erschließungsstraße erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt ist nur von einer Richtung befahrbar. Es wäre wünschenswert, wenn in beide Richtungen rein- bzw. rausgefahren werden könnte. Die vom Wendekreis abzweigende kurze Stichstraße ist mangels ausreichender Wendemöglichkeit nicht befahrbar. Die Abfallbehälter der hier anliegenden Bauparzellen sind am Wendekreis bereitzustellen. Siehe dazu beigefügte Übersicht.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung der

- Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald
- Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>Erfahrungsgemäß werden Wendeanlagen von den Anwohnern gerne mal als private Stellfläche genutzt, vor allem in der Bauphase. Wir bitten Sie daher, die Bauherren darauf hinzuweisen, dass generell und auch während der Bauphase der Wendekreis an den Leerungstagen komplett freizuhalten ist.</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p>	<p>Entsprechende Hinweise werden an die späteren Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten;</p> <p>Bereich Landwirtschaft</p> <p>Schreiben vom 23.06.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit DB Nr. 12 und des Landschaftsplans durch DB Nr. 11 Planbereich Ortseingang West, keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen:</p> <p>Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden. Bei Pflanzungen zu Nachbargrundstücken sind mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>Auf eine Bepflanzung mit <u>Hochstammbäumen</u> sollte im Grenzbereich zu <u>landwirtschaftlichen Flächen</u> verzichtet werden.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf</p> <p>Vollzug des BauGB</p> <p>Schreiben vom 28.06.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p><i>als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</i></p> <p>Grundsätzlich ist vorgesehen die Abwasserentsorgung im Trennsystem vorzunehmen. Hierzu ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Das gesammelte Oberflächenwasser soll anschließend in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Bei dieser Variante handelt es sich um kein Trennsystem. Ein solches liegt vor, wenn das Niederschlagswasser ggfs. gedrosselt direkt in ein Gewässer eingeleitet wird.</p> <p>Wir halten deshalb eine Umplanung für erforderlich um die Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG zu erfüllen.</p> <p>Danach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf im Wald wird nach aktuellem Planungsstand im Vorfeld der Erschließung des Baugebiets „WA Kirchturmblick“ die Kanalisation im Ortskern ertüchtigen und eine separate Anbindung der Regenwasserkanal an das geplante Baugebiet schaffen.</p> <p>Die entsprechenden Formulierungen in der Begründung wurden in der vorliegenden Fassung bereits überarbeitet.</p> <p>Eine geregelte Niederschlagswasserableitung zur Vorflut ist demnach gesichert.</p>

Aufstellung der

- **Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald**
- **Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald**

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.</p> <p>Das Landratsamt Regen hat Abdruck dieses Schreibens erhalten.</p>	
<p>Bayernwerk Netz GmbH</p> <p>Schreiben vom 30.06.2021</p>	<p>Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11; Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</p> <p>Ihr Schreiben vom 18.06.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine flächennutzungsplanrelevanten Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>
<p>Staatliches Bauamt Passau</p> <p>Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung</p> <p>Schreiben vom 23.06.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unsere Belange sind nicht berührt, sodass mit dem o.g. Deckblätter Einverständnis besteht.</p> <p>Wir weisen aber vorsorglich auf die von der in rd. 230 m westlich des geplanten Baugebietes verlaufenden B 85 ausgehenden Emissionen hin. Evtl. Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Baugebiet gestellt werden, werden abgelehnt.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung der

- **Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald**
- **Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald**

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
<p>Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Straubing</p> <p>Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 12</p> <p>Schreiben vom 15.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12, der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 1 1 und der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Westen des Hauptortes der Gemeinde zu schaffen. Im Bereich des geplanten WA sollen 15 Wohnhäuser (davon 2 Mehrfamilienhäuser) entstehen. Die geplante Bebauung im Bereich des MI ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Hierzu wird zu folgenden Punkten Stellung genommen:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde und grenzt an andere Wohnbaugelände an. Diesbezüglich entspricht die Planung der Anforderung von LEP 3.3 und RP 12 B 1 1 .1 Satz 2. Auch die Konzentration auf den Hauptort ist vor dem Hintergrund von RP 12 B II 1.1 positiv zu werten.</p> <p>In den Planunterlagen ist aber keinerlei Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung bzw. dem demographischen Wandel und den daraus resultierenden veränderten Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Unterlagen genügen den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben an alle Gemeinden vom 07.01 2020) in keiner Weise. Ein Bedarfsnachweise ist damit nicht erbracht (vgl. RP 12 B II 1 .1 Satz 1).</p> <p>Auch eine Auseinandersetzung mit den Bauflächenreserven in Kirchdorf ist in den Planunterlagen nicht enthalten, die nach LEP 3.2 vorrangig zu nutzen sind. So sind beispielsweise im Flächennutzungsplan nördlich der Satzung „Am Wolfbichl“ noch größere Wohnbauflächen dargestellt.</p> <p>Die Bevölkerung in Kirchdorf im Wald hat in den Jahren von 2000 bis 2020 um mehr als -5,5% abgenommen und wird auch nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik weiter zurückgehen. Das Amt geht von einer Bevölkerungsabnahme zwischen 2017 und 2031 von rund -3,5% aus (vgl. Demographie Spiegel).</p> <p>Wichtig für die kommunale Entwicklungsplanung ist zudem, dass die Bevölkerung weiter altern wird: das Durchschnittsalter ist in Kirchdorf im Wald von 37,1 Jahren (2000) auf 44,7 Jahre (2020) gestiegen und soll 2031 46,0 Jahre betragen. Die bereits erwähnte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass die Bevölkerungsgruppe der 65- jährigen und Älteren um etwa 47% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um -14,5% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine entsprechende Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Statistiken des Landesamtes für Statistik wurde in die Begründung Deckblattänderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.</p> <p>Die vorhandenen Flächenpotentiale wurden in der Bedarfsanalyse konsequent untersucht und entsprechende Ausführungen in der Begründung ergänzt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf ist weiterhin bestrebt allen Altersgruppen einen möglichen Zugang zu Bauland zur ermöglichen.</p>

Aufstellung der

- Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald
- Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>In den Planunterlagen sind auch keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente der aktiven Baulandpolitik (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will, um das Entstehen von Spekulationsflächen verhindern will (vgl. RP 12 B II 1.4). Um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können, wird zudem die Bildung von Bauabschnitten angeregt. Der Standort ist für die geplante Nutzung geeignet und städtebaulich nachvollziehbar.</p> <p>Die Unterlagen sind aber hinsichtlich des Bedarfs bzw. der Bevölkerungsentwicklung unzureichend und daher nachzuqualifizieren. Nicht nutzbare Bauflächenreserven sind ggf. im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p>	<p>Entsprechende Strategien um dem Entstehen von Spekulationsflächen entgegen zu wirken sind in der Bedarfsanalyse aufgeführt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bedarfsfall umgesetzt.</p>
<p>Landratsamt Regen Kreisbaumeister</p> <p>Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB Landschaftsplan Deckblatt Nr. 11</p> <p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Deckblatt wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Gemeinde verfügt in Kirchdorf und Abtschlag innerhalb der bereits ausgewiesenen Baugebiete über eine große Zahl unbebauter Baugrundstücke. Ein Bedarf zur Ausweisung von zusätzlich 15 Bauparzellen ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar und auch aus der Begründung nicht ersichtlich.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Neuausweisung von Bauflächen nur soweit für die städtebauliche Entwicklung erforderlich, erfolgen darf. Der voraussichtliche Bedarf an Baugrundstücken für die kommenden Jahre ist in der Begründung konkret nachvollziehbar, z.B. anhand statistischer Daten und Prognosen, aufzuzeigen. Die diesbezüglich in der Begründung enthaltenen allgemeinen Darlegungen zur Attraktivität der Gemeinde sowie zur Zahl der Kaufanfragen sind als Bedarfsnachweis unzureichend.</p> <p>Der nachgewiesene Bedarf ist den bestehenden Baulandreserven gegenüber zu stellen. Ausschlaggebend für die Ermittlung der vorhandenen Baulandreserven sind die im Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht genutzten Baugebietsflächen. Der bloße Verweis auf die langfristig fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer rechtfertigt keine Neuausweisung von Bauflächen. Hier sind insbesondere die Strategien der Gemeinde zur Mobilisierung dieser Baulandreserven darzulegen. Dazu gehört auch eine Prüfung der Möglichkeit zur Herausnahme nicht erwerbbarer Baugebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan. Ohne entsprechende Herausnahmen ist der Bedarf zur Ausweisung neuer Bauflächen kaum darstellbar.</p> <p>Bei der Betrachtung der Baulandreserven sind die bestehenden und die demographisch bedingt zu erwartenden Gebäudeleerstände mit zu berücksichtigen und konkret aufzuzeigen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Bedarfsanalyse ist der Begründung der aktuellen Fassung beigelegt.</p> <p>Etwaige Strategien werden der Bedarfsanalyse beigelegt.</p> <p>Eine Aufstellung zu Innenentwicklungspotentialen ist der Begründung als Anhang beigelegt.</p>

Aufstellung der

- Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald
- Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
	<p>Gemäß Anlage 1 Nr. 2d BauGB sind im Umweltbericht die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten für die Ausweisung eines Wohngebiets aufzuzeigen und vergleichend zu betrachten. Die Betrachtung wird vermisst und ist ungeachtet der guten Eignung des ausgewählten Standorts nachzuholen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Änderung von F-Plan und L-Plan bzw. die Aufstellung des B-Plans erfolgt in getrennten Verfahren. Dem entsprechend müssen für die bevorstehende Auslegung gemäß S 3 Abs. 2 bzw. S 4 Abs. 2 BauGB jeweils für alle Verfahren getrennt, vollständige Verfahrensunterlagen mit vollständiger Begründung, vollständigem Umweltbericht und Plandarstellung vorgelegt werden. Ein Verzicht darauf oder auf Teile davon, mit Verweis auf die in anderen Verfahren enthaltenen Elemente, ist unzulässig. Eine Mehrfachverwendung von Unterlagen, z.B. des Umweltberichts, ist möglich. Die Darstellungen der Deckblätter für F-Plan und L-Plan erfolgen üblicherweise im Maßstab 1:5000.</p>	<p>Eine Standortanalyse ist der Bedarfsanalyse in der Begründung beigelegt und kann dort eingesehen werden.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p>
<p>Landratsamt Regen Naturschutz</p> <p>Vollzug der Naturschutzgesetze Landschaftsplan Deckblatt Nr. 11</p> <p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>grundsätzlich erfolgte eine Vorabstimmung der Bestandserfassung und geplanten Maßnahmen im Vorfeld, was für das Verfahren als positiv angesehen wird.</p> <p>Im Einzelnen wird noch auf Folgendes hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Teil des Gebietes, der im Westen liegt und nicht bebaut werden soll, ist als Grünfläche darzustellen. 2. Zumindest ein Grobkonzept der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist auch in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Umweltbericht aufzunehmen. 3. Dies gilt ebenfalls für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit den Schutzgütern. 4. Es fehlen insgesamt Angaben zu den Punkten 2-8 von „Der Umweltbericht in der Praxis“. Ein Verweis auf das laufende B-Plan-Verfahren in den Unterlagen reicht hier nicht aus. <p>Es bestehen keine grundsätzlichen erheblichen Einwendungen gegen die vorgelegte Planung bei Aufnahme der noch fehlenden Berichtsteile.</p>	<p>Hinweis wird wohlwollend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>keine weitere Veranlassung.</p>

Aufstellung der

- **Deckblattänderung Nr. 12 zum FNP - Gemeinde Kirchdorf im Wald**
- **Deckblattänderung Nr. 11 zum LSP - Gemeinde Kirchdorf im Wald**

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (18.06.2021 bis einschließlich 16.07.2021):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
Landratsamt Regen Technischer Umweltschutz Vollzug des Immissions- schutzgesetzes Landschafts- plan Deckblatt Nr. 11 Schreiben vom 05.07.2021	Sehr geehrte Damen und Herren, die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Flächennutzungsplan- verfahren abgehandelt.	Keine weitere Veranlassung.