

Aufstellung des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ – Gemeinde Kirchdorf i. W.

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>Schreiben vom 05.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Umweltbericht 2.6.2 wurde ein Tool zur Kurzberechnung von Straßenlärm angewendet. Mittelungspegel</p> <table border="1" data-bbox="481 411 1041 638"> <thead> <tr> <th>Wert</th> <th>Einheit</th> <th>Beitrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:</td> <td>4</td> <td>52,6 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):</td> <td>90 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Höchstgeschwindigkeit</td> <td>30 km/h</td> <td>-5,4 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Straßenoberfläche: nicht gefüllte Gussasphaltpfl., Asphaltbetone</td> <td></td> <td>0 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Steigung / Gefälle:</td> <td>0 %</td> <td>0 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Abstand zur Mitte des Fahrschreitens:</td> <td>70 m</td> <td>-3,3 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Höhe des Immissionsortes über Fahrschreitens:</td> <td>-5 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Boden- und Meteorologiedämpfung</td> <td></td> <td>-4,8 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dieses Tool ist nicht geeignet um Lärm aus gewerblichen Anlagen zu berechnen, auch nicht überschlägig und auch nicht, wenn dort der Verkehr die Hauptlärmquelle darstellt. Errechneter Wert:</p> <p style="padding-left: 40px;">Die Immissionen im allgemeinen Wohngebiet werden an der ungünstigsten Stelle laut Berechnung mit 39 dB(A) angegeben und befinden sich deshalb auch noch innerhalb der gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>und die obige Berechnungstabelle sind deshalb zu streichen. Schalltechnisch eindeutige Werte könnten hier nur mittels schalltechnischer Untersuchung festgestellt und genannt werden.</p> <p>Es sollte dabei vielmehr auf die Abstände zwischen geplanter Baugrenze und GE und bereits vorhandenen Einschränkungen für das GE durch das wesentlich näher liegende WA Schwemmacker II verwiesen werden</p> <p>Der Umweltbericht ist insgesamt nochmal mit der Anlage 1 zum BauGB auf Vollständigkeit zu prüfen. Sofern die Gemeinde die Kriterien des Prüfungsumfanges nicht beschlossen hat sind z.B. lt 2 b) soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach S 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben. Andere Bereiche wurden ebenfalls nicht abgearbeitet. Bei 3. zusätzlichen Angaben fehlt z. B. die Referenzliste.</p>	Wert	Einheit	Beitrag	Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	4	52,6 dB(A)	LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	90 %		Höchstgeschwindigkeit	30 km/h	-5,4 dB(A)	Straßenoberfläche: nicht gefüllte Gussasphaltpfl., Asphaltbetone		0 dB(A)	Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)	Abstand zur Mitte des Fahrschreitens:	70 m	-3,3 dB(A)	Höhe des Immissionsortes über Fahrschreitens:	-5 m		Boden- und Meteorologiedämpfung		-4,8 dB(A)	<p>Die Tabelle und die schriftlichen Ausführungen hierzu werden aus dem Umweltbericht genommen.</p> <p>Die Wechselwirkungen und Einflüsse auf das GE werden in den schriftlichen Unterlagen näher ausgeführt.</p> <p>Der Umweltbericht wird auf Vollständigkeit geprüft und bei Bedarf überarbeitet.</p>
Wert	Einheit	Beitrag																											
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	4	52,6 dB(A)																											
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	90 %																												
Höchstgeschwindigkeit	30 km/h	-5,4 dB(A)																											
Straßenoberfläche: nicht gefüllte Gussasphaltpfl., Asphaltbetone		0 dB(A)																											
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)																											
Abstand zur Mitte des Fahrschreitens:	70 m	-3,3 dB(A)																											
Höhe des Immissionsortes über Fahrschreitens:	-5 m																												
Boden- und Meteorologiedämpfung		-4,8 dB(A)																											
<p>Landratsamt Regen Untere Naturschutzbehörde</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"> S. 22 des Umweltberichtes zu der internen Ausgleichsfläche und B-Plan Darstellung durch Plan-zeichen: Die T-Linie für die Ausgleichsfläche ist im Plan als Solche nicht zu erkennen. 	<p>keine weitere Veranlassung.</p> <p>Die T-Linie wird in der Darstellung optimiert.</p>																											

Aufstellung des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ – Gemeinde Kirchdorf i. W.

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>2. S. 24 des Umweltberichtes Ziel der auf dem Festsetzungsplan detailliert beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche ist eine deutliche Reduzierung der Nutzungsintensität zur Verringerung des Nährstoffeintrags in Grund- und Oberflächenwasser sowie hangabwärts liegende Biotopflächen und für eine Erhöhung des Artenreichtums auf der Fläche. Naturschutzfachlich dient die Maßnahme auch der Herstellung eines Biotopverbunds im Kontext zahlreicher biotopkartierter Nasswiesen in diesem offenen Talraum. Die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche sind zu konkretisieren (s.a. textliche Festsetzungen). Zusätzlich ist die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche festzuschreiben.</p> <p>3. Grünflächen Öffentliche Grünflächen und die internen Ausgleichsflächen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen sind durch eine Flächensignatur den textlichen Festsetzungen zuzuordnen. Die Maßnahmen auf den internen Ausgleichsflächen sind ebenfalls zu konkretisieren (siehe Bedarf zur Abstimmung unter IV der textlichen Festsetzungen).</p> <p>4. Die Angaben zur Bepflanzung sollten in übersichtlicher Form ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>5. Der Ausschluss von Schottergärten wird begrüßt Die Grünflächen der Häuser sollten zur besseren Lesbarkeit ebenfalls farblich dargestellt werden.</p> <p>6. Die Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einem Abschlag von 0.2 der Kompensationsfaktoren sind unter 4.2 des Umweltberichtes aufzuführen. Für die Reduktion des Ausgleichsfaktors sind Aussagen bezüglich der sonstigen Versiegelung bzw. sickerfähigen Materialien für die Zufahrten vorzusehen.</p> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen erheblichen Einwendungen gegen die vorgelegte Planung bei Umsetzung eines detaillierteren Ausgleichskonzeptes.</p>	<p>Die beschriebenen Maßnahmen werden konkretisiert und die dingliche Sicherung festgeschrieben.</p> <p>Die Planzeichen werden durch Flächensignaturen in den textlichen Festsetzungen zugeordnet.</p> <p>Entsprechende Angaben werden aufgenommen.</p> <p>Die maximale Bebaubarkeit ist durch die GRZ geregelt. Eine Vorgabe von Grünflächen wird nicht gewünscht. Lage und Umfang der Grünflächen sollte jedem Bauwerber selber überlassen werden.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt.</p> <p>Die entsprechenden Ausführungen werden angepasst.</p>
<p>Landratsamt Regen Kreisbaumeister</p> <p>Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung zur Flächennutzungsplanänderung. Zum Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im B-Plan werden zusätzlich zu den Baufenstern die Flächen für Garagen zeichnerisch festgesetzt. Das Symbol für die Umgrenzung dieser Flächen ist in die Symbolliste der planlichen Festsetzungen aufzunehmen und zu erläutern. - Im Bebauungsplan werden im Randbereich Flächen teils nur weiß oder mit einem Luftbild hinterlegt dargestellt. Dies entspricht nicht den Anforderungen. Die Flächen innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans müssen vollständig überplant werden. Die dafür verwendeten Symbole sind sämtlich in die Symbolliste der planlichen Festsetzungen aufzunehmen. 	<p>Das Symbol wird in die planlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Die entsprechenden Flächen werden überarbeitet und bei Bedarf in die planlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

Aufstellung des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ – Gemeinde Kirchdorf i. W.

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><u>Hinweis:</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden für beide Verfahren zur Verfügung gestellt.</p>
<p>Regierung Niederbayern</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplanes WA Kirchturmblick</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) 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</p> <p>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</p> <p>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>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine weitere Veranlassung</p>

Aufstellung des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ – Gemeinde Kirchdorf i. W.

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 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 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>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> <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>

Aufstellung des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ – Gemeinde Kirchdorf i. W.

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>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen</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 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Kirchturmblick“, 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 sind zu Nachbargrundstücken 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 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>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 des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ – Gemeinde Kirchdorf i. W.

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:
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.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt ist nur von einer Richtung befahrbar. Es wäre wünschenswert, wenn in beide Richtungen rein- bzw. rausgefahren werden könnte.</p> <p>Die vom Wendekreis abzweigende kurze Stichstraße ist mangels ausreichender Wendemöglichkeit nicht befahrbar. Die Abfallbehälter der hier anliegenden Bauparzellen sind am Wendekreis bereitzustellen.</p> <p>Siehe dazu beigefügte Übersicht.</p> <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 Leertagen 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>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden an die späteren Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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. Deckblättern 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>
Bayernwerk Netz GmbH	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich früh-</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Aufstellung des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ – Gemeinde Kirchdorf i. W.

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>zeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Vermerke werden in die schriftlichen Ausführungen des Bebauungsplans übernommen.</p>
<p>Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Straubing</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplans WA Kirchturmblick</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 Wohnbaugebiete 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</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</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 des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ – Gemeinde Kirchdorf i. W.

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>Landesamt 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). Um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können, wird zudem die Bildung von Bauabschnitten angeregt.</p> <p>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>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 im Bedarfsfall umgesetzt.</p>
<p>Martina Wimmer-Raith, Anliegerin</p> <p>Schreiben vom 20.07.2021</p>	<p>Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Wildfeuer,</p> <p>bei dem o. g. Termin haben Sie mir in meiner Eigenschaft als Eigentümer der Grundstücke - Gemarkungen (Gem.) 1015 sowie 1015/1, auf dem mein Haus steht, im Beisein meines Lebensgefährten Bernd Huber und meinem Vater Ernst Raith und Ihrem Herrn Schink die letzten Planungsvorstellungen der Gemeinde Kirchdorf erklärt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „WA Kirchturmblick“ zeigten wir uns einverstanden unter der Voraussetzung der Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzes für den wir ein Angebot zur weiteren Entscheidung Ihrerseits einholen sollten, dass nun anbei als Angebot der Firma Weishäupl aus Regen liegt. (Verlauf - siehe Bild unten kleine Pfeile)</p> <p>Ich bitte um Rückmeldung ob Dies realisierbar ist, und wenn Ja, die Bitte den „Zaun“ vor Baubeginn zu errichten, damit wir von der Baustelle nach Möglichkeit getrennt sind.</p> <p>Ebenso bitte ich, in der weiteren Planung der Außenanlagen zu berücksichtigen dass in dem geplanten Grünstreifen (siehe Bild unten großer Pfeil) keine Bäume, die letztendlich zur Verstopfung der Dachrinnen vorgesehen werden, sondern nur kleinere Bepflanzung, die nach Möglichkeit nicht von meiner Seite her zu pflegen ist.</p> <p>Ich danke im Voraus für Ihr Verständnis.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Schreiben der Anliegerin. Das Angebot für die Errichtung der Zaunanlage wurde im Gemeinderat behandelt und abgelehnt. Die Lärmemissionen aus dem Baugebiet richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben und werden auch in der Umsetzung so eingehalten und müssen geduldet werden. Die Einwände sind daher als unerheblich anzusehen.</p> <p>Der Hinweis bzgl. der Bepflanzung wird zur Kenntnis genommen.</p>