

Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „WA Kirchturmblick“; Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Bebauungsplanentwurf „WA Kirchturmblick“ mit Begründung gebilligt. Die Planung erstreckt sich auf die Flurnummern 1011, 972(Teilfläche), 1009/2, 1007/1, 1004/1, 1001/22, 979, 980, 981, 982, 55, 976 (Teilfläche), 975 (Teilfläche), 54/3 (Teilfläche) und 4 (Teilfläche) der Gemarkung Kirchdorf i. Wald, südwestlich der Marienbergstraße beim Ortseingang („Einschnitt“). Der Bereich hat eine Fläche von ca. 3,17 ha.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 09.12.2021 sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden in der Zeit

vom 20.12.2021 bis 25.01.2022

im Rathaus der Gemeinde Kirchdorf i. Wald, Zimmer 2.3, während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Gesonderte Termine außerhalb der Öffnungszeiten können telefonisch vereinbart werden. Die Unterlagen können auch im Internet, auf der Homepage der Gemeinde Kirchdorf i. Wald (www.kirchdorf-im-wald.de), eingesehen und heruntergeladen werden.

Es wurden gegenüber dem vorherigen Entwurf folgende Festsetzung bzgl. des Mehrfamilienhauses geändert:

- BAUFENSTER IM SÜDEN UND WESTEN WURDEN UM 2 M VERGRÖßERT
- GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ WURDE VON 0,35 AUF 0,40 ERHÖHT
- GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ WURDE VON 0,60 AUF 0,70 ERHÖHT
- WANDHÖHE WURDE VON 7,50 M AUF 8,00 M ERHÖHT
- ZUSÄTZLICHE ZUFAHRT IM BEREICH OSTEN FÜR TIEFGARAGE GEBÄUDE II
- FAKTOR FÜR STELLPLATZ PRO WOHNUNG FESTGELEGT AUF 1,5

Im Rahmen der Auslegung sind folgende umweltbezogene Informationen verfügbar:

Schutzgut Boden

Naturschutzfachlich handelt es sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (intensives Grünland) und damit um Boden mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch die mögliche Überbauung sowie die Anlage von Zufahrten ist von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit von einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen. Durch die Festsetzung von offenporigen Belägen für Zufahrt und andere befestigte Flächen können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. Außerdem sieht die Planung größere Grünflächen mit offenporigen Fußwegen vor. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind bei der geplanten Anlage eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des hohen Freiflächenanteils sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer wie Teiche oder Bäche sind in dem Änderungsbereich nicht vorhanden. Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist nicht zu erwarten. Auch die Grundwasserneubildung wird aufgrund des geringen bis mittleren Versiegelungsgrades gegenüber dem Istzustand nur leicht beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigung der Wasseraufnahmefähigkeit kann durch die Festsetzung offenporiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten vermindert werden. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind bei der geplanten Anlage eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern nicht zu erwarten. Bei Umsetzung der beschriebenen Mindestmaßnahmen sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Kleinklimatisch handelt es sich beim überplanten Bereich um gut durchlüftetes Gebiet ohne wesentliche Funktion als Luftaustauschbahn. Aufgrund der zusammenhängenden Freiflächen in der umgebenden Landschaft werden die Siedlungsflächen des Dorfes auch nach einer Bebauung des Plangebietes ausreichend mit Frischluft versorgt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind bei der geplanten Anlage eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern nicht zu erwarten. In Bezug auf dieses Schutzgut ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Waldfunktionskartierung weist den Waldflächen keine Schutzfunktionen zu. Das Vorhabensgebiet liegt in einem reich ausgestatteten Grünzug auf einer kleinen Hochebene, die im Süden steil abfällt und hier unmittelbar an den Ortskern von Kirchdorf und das Kirchenareal angrenzt. Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft die tief ins Gelände eingeschnittene Hauptstraße, jenseits der Straße schließt sich bestehende Wohnbebauung an. Im Norden grenzt das geplante Wohngebiet an das bestehende Gewerbegebiet von Kirchdorf. Im Westen schließt sich ein Grünzug an mit einem kleinräumigen Muster aus Feldgehölzen, Wiesen und Mischwald, der geprägt von großen Granitblöcken steil abfällt zu der westlich vorbeiführenden Bundesstraße B85.

Mäßig artenreiches bis artenreiches Grünland: Bei dem von künftiger Bebauung in Anspruch genommenen Bereich handelt es sich um eine mäßig extensiv genutzte, zweischürige, arten- und blütenreichere Wiese auf frischem, kalkarmem Lehmboden. Die Artenzusammensetzung ist typisch für Standorte mittlerer bis geringer Nährstoffversorgung.

Biotopkartierte Feldgehölze: Die Biotopkartierung beschreibt die Flächen als „zerstückeltes Feldgehölz auf westexponierter Kuppe westlich Kirchdorf. Im gesamten Biotopbereich ist eine seit längerem voranschreitende deutliche Ausbreitung der Feldgehölze in die offenen Wiesenbereiche erkennbar. Die von der Wuchsform her ursprünglich solitär stehende große Buche ist wie der vorbeiführende ehemalige Feldweg mittlerweile gänzlich von ca. 10m hohen Feldgehölzen umgeben. Auch hier können in der Ausgleichsplanung durch ein Zurücknehmen der Gehölzränder die extensiven Wiesenflächen und damit die Lebensraumvielfalt dieses Biotopverbunds erhalten werden. Am östlichen Rand der nördlichen Biotopfläche hingegen ist der beschriebene Biotopcharakter nicht mehr erkennbar.

Nicht kartiertes Feldgehölz: Zwischen den beiden biotopkartierten Teilflächen stockt eine artenreiche Baumreihe entlang des von Norden herführenden Feldwegs.

Engräumig terrassierte Wiesenstreifen mit breiten Feldgehölzranken. Bei den Wiesenstreifen handelt es sich um einschürige bis brachgefallene, arten- und blütenreichere Wiesen in eher trockener südexponierter Lage. Die Artenzusammensetzung ist typisch für Standorte mittlerer bis geringer Nährstoffversorgung. Weit über die Wiesenstreifen überhängender Gehölzaustrieb, die Verbrachung großer Bereiche durch ausgesetzte Mahd, einsetzende Verbuchung und mit dichtem Brombeerbewuchs überwucherte Bereiche stellen eine deutliche Beeinträchtigung dieses ansonsten wertvollen vielgestaltigen Lebensraums dar. Durch eine Einbindung dieser Flächen in die Ausgleichsmaßnahmen können der Gehölzbewuchs zurückgedrängt und die offenen Wiesenbereiche erhalten werden.

Rodungsfläche und Laubwald junger Ausprägung: Bei der Flurnummer 55 handelt es sich um gerodete Waldflächen, wobei im östlichen Bereich erst kürzlich ältere Bäume herausgenommen wurden und momentan Brombeerbewuchs dominiert.

Baumreihe entlang Straßeneinschnitt. Am nördlichen Ende des Einschnittes auf Höhe von Fl.Nr. 1015/1 drei Winterlinden, dazwischen drei junge Gehölze: eine mehrstämmige Eberesch, eine Eiche und eine rotlaubige Hasel. Dieser ca. 35 m lange Abschnitt der straßenbegleitenden Baumreihe muss zugunsten einer ausreichend breiten Zufahrt ins Wohngebiet entfernt werden. Für Ersatzpflanzungen ist der verbleibende Streifen zwischen Hauptstraße und Zufahrt zu schmal. Im weiteren Verlauf nach Süden, außerhalb des Geltungsbereichs, ist die steile Straßenböschung bestockt mit einer Birkenreihe mittlerer bis alter Ausprägung, die am südlichen Ende des Einschnittes mit einer Winterlinde abgeschlossen wird. Diese Baumreihe bleibt gemäß der Planung erhalten.

Alte Einzelbäume: am südlichen Rand des geplanten Wohngebietes stehen zwei alte Walnussbäume und eine alte Birke, wobei der Wuchsort einer der Walnussbäume außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die beiden Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereiches werden in die Grünordnungsplanung integriert, der Erhalt wird durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV FFHRichtlinie)

Fundpunkte oder flächigen Lebensräume für geschützte Tier- und Pflanzenarten sind im Arten- und Biotopschutzprogramm weder im Vorhabensgebiet noch in dem unter Umständen beeinträchtigten Wirkungsbereich verzeichnet. Auch liegt das Vorhabensgebiet nicht in einem der um Kirchdorf großflächig verzeichneten Schwerpunktgebiete des Arten- und Biotopsschutzprogramms.

Im Umweltbericht werden die vorhabensbedingten Auswirkungen auf folgende Tiergruppen eingeschätzt:

- Säugetiere ohne Fledermäuse
- Fledermäuse
- Brutvögel
- Kriechtiere
- Tagfalter
- Gefäßpflanzen

Die bauliche Inanspruchnahme erfolgt ausschließlich auf den zentralen Wiesenbereichen. Dies bedeutet in Folge der Überbauung den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der in der Kompensationsplanung ausgeglichen werden muss. Durch baubedingte Störungen wie Lärm und visuelle Effekte kann es zu Störungen von Tierarten in den umliegenden Lebensräumen kommen. Auch die künftige menschliche Nutzung der angrenzenden Grünflächen zur Naherholung geht mit Störungen der hier lebenden Arten einher. Allerdings handelt es sich hierbei um eher extensive Nutzung (Spazieren gehen, Radfahren), die Anlage eines Spielplatzes oder sonstiger störungsintensiver Infrastruktur ist nicht geplant. Die Kompensationsplanung verfolgt westlich des geplanten Wohngebietes eine Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Lebensräume durch die Schaffung von Verbundstrukturen. Zusammenfas-

send kann festgestellt werden, dass Im Bereich des geplanten Wohngebietes artenreiche Wiesen und damit wertvolle Lebensräume verloren gehen oder beeinträchtigt werden. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich des Wohngebiets können Beeinträchtigungen teilweise verringert werden. In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaftsbild

Trotz der Kuppenlage liegt der Vorhabensbereich eher versteckt, die Einsehbarkeit ist eingeschränkt durch die bewaldeten Gipfel im Westen, die steilen Böschungen mit Gehölzbewuchs und angrenzender Bebauung im Süden und Osten sowie durch die Bebauung des Gewerbegebietes im Norden. Wie unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen beschrieben stellt der Geltungsbereich einen reich ausgestatteten Grünzug mit artenreichen Wiesen, Feldgehölzen, Baumreihen und Eindrucksvollen alten Einzelbäumen. Durch die Planung wird die artenreiche Wirtschaftswiese mit einem Wohngebiet bebaut, was eine Beeinträchtigung des in diesem Bereich reizvollen Landschaftsbildes bedeutet. Durch die auf drei Seiten angrenzenden Siedlungsflächen fügt sich das neue Wohngebiet allerdings gut in das Ortsbild an. Das kleinteilige Muster aus Feldgehölzen, Wiesen und Laubwäldern im Westen sowie die Birkenallee entlang der Ostgrenze bleiben jedoch von der Planung unbeeinträchtigt. Zur weiteren Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sieht die Planung ausgedehnte Grünflächen mit Fußwegeverbindungen sowie eine wirkungsvolle Eingrünung entlang der Nord- und Südgrenze vor. Die eindrucksvollen alten Nussbäume im Süden werden erhalten. Aufgrund der guten Einfügung in das Ortsbild und die beschriebenen umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Immissionen)

Erholung

Der überplante Bereich liegt recht versteckt und weist bislang keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung auf. In Bezug auf die Erholung ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Lärm/Immissionen

Das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Gewerbegebiet weist am Südrand zum geplanten allgemeinen Wohngebiet bereits Wohnbebauung und Gewerbe in nicht störendem Umfang auf. Konkret handelt es sich um einen angrenzenden Blumenladen mit schwachem Einkaufsverkehr. Die an den Blumenladen anschließende süd-westliche Fläche stellt zum momentanen Zeitpunkt Brachland dar. Mit einer Bebauung ist zum jetzigen Stand nicht zu rechnen. Der nördlich zum Blumenladen angrenzende Milchtransportbetrieb weist keine Frequentierung mit Besucherverkehr auf und wird nur zu Arbeitsbeginn und Arbeitsende mit LKW-Verkehr genutzt. Östlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets schließt sich die Ortseinfahrt im Wald (Marienbergstraße) an. Die angesprochene Straße befindet sich in einem tiefen Einschnitt. Im Anschluss an die Marienbergstraße befindet sich ein bestehendes Wohngebiet (WA Schwemmäcker).

Im Süden des Geltungsbereichs schließt sich die bestehende Bebauung des Ortskerns, inklusive des Kirchenareals an. Die Nutzung ist durch ein Mischgebiet gekennzeichnet.

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Die von hier ausgehenden Emissionen in Bezug auf Lärm und Geruch können als ortsüblich charakterisiert werden.

Von der im Osten liegenden Straße im tiefen Einschnitt (Marienbergstraße) und dem dahinterliegenden allgemeinen Wohngebiet „WA Schwemmäcker“ sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Auch vom südlich gelegenen Mischgebiet, welches den Ortskern und das Kirchengelände abbildet, sind keine nachteiligen Beeinflussungen erkennbar. Es befinden sich hier keine Betriebe im störenden Umfang und auch die sonstige Nutzung ist als ortsüblich anzusehen.

Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen bzw. Südwesten lassen ebenfalls auf eine ortsübliche Nutzung schließen. Die Lärm- und Staubemissionen aus diesen Flächen sind charakteristisch für die ländlich geprägten Regionen im mittleren Bayerischen Wald und müssen geduldet werden.

Das im Norden in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets gelegene Gewerbegebiet wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans gesondert betrachtet. Bei der Ortsbegehung wurde die tatsächliche Nutzung der oben beschriebenen Gewerbeflächen in Augenschein genommen und hierbei eine Abweichung von der im Flächennutzungsplan festgesetzten Gewerbeflächen erkundet. Die Charakteristik weist in seiner tatsächlichen Nutzung auf ein Mischgebiet von Betrieben im nichtstörenden Umfang (Blumenladen im Süden des GE) hin und zudem lässt sich noch Nutzung als Wohnraum vorfinden. Des Weiteren ergeben sich keine ergänzenden negativen wechselseitigen Beeinflussungen zwischen dem neuen allgemeinen Wohngebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet, da die Immissionen auf Grund des in wesentlich geringerem Abstand zum GE befindlichen bestehenden Baugebiets WA Schwemmäcker II als schwerwiegender einzuschätzen sind. Die Bebauung der noch freien Parzellen im Gewerbegebiet ist mittelfristig durch die vorherrschenden Eigentumsverhältnisse nicht zu erwarten. Die Nutzung wird weiterhin landwirtschaftlich geprägt sein. In Bezug auf Lärm und sonstige Immissionen ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Durch das angrenzende Gewerbegebiet im Norden des Geltungsbereichs kann mit einer mittleren Erheblichkeit gerechnet werden.

Verkehrslärm

Südwestlich führt die Bundesstraße B85 vorbei. Diese weist laut Verkehrszählung (DTV₂₀₁₅) ein Verkehrsaufkommen von täglich 5746 KFZ (davon 5361 Leichtverkehr, 385 Schwerverkehr) auf. Ein 75 m breiter Gehölzbestand auf der Bergflanke zwischen Bundesstraße und geplantem Wohngebiet kann die Schallausbreitung teilweise abschirmen. Östlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets schließt sich die Ortseinfahrt von Kirchdorf im Wald (Marienbergstraße) an. Die angesprochene Straße wird innerorts mit einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h befahren und befindet sich in einem tiefen Einschnitt. Mit einem Abstand des Wohngebietes zur Bundesstraße von 240 m ist keine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete zu erwarten. Auch von der im Osten liegenden Straße im tiefen Einschnitt (Marienbergstraße) sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Immissionen aus der Landwirtschaft (Staub, Geruch)

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Es handelt sich hierbei jedoch eher um extensive Grünlandnutzung. Die Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus diesen Flächen sind als eher gering zu werten. Sie sind charakteristisch für die ländlich geprägten Regionen im mittleren Bayerischen Wald und müssen getuldet werden.

Bau- und Anlagebedingte Belastungen

Südlich und östlich an das geplante Wohngebiet schließt sich Wohnbebauung an. Während der Errichtung der Einfamilienhäuser kann es zu einer Belastung durch Lärm, Staub oder visuelle Effekte kommen. Später ist mit den für Wohngebiete üblichen Emissionen (Verkehrslärm, Beleuchtung durch Straßenlaternen, Gartennutzung) auszugehen. Da es sich bei der geplanten Erschließungsstraße um keine Durchgangsstraße handelt, entsteht hier lediglich Quell- und Zielverkehr - die Belastungen sind als gering zu werten.

Gesamtergebnis Schutzgut Mensch: In Bezug auf die Erholung, Immissionen aus der Landwirtschaft und Verkehrslärm ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. In Bezug auf Gewerbelärm muss durch das angrenzende Gewerbegebiet im Norden des Geltungsbereichs mit einer mittleren Erheblichkeit gerechnet werden. Die baubedingten und anlagebedingten Auswirkungen, die von der Errichtung und Nutzung weniger Einfamilienhäuser ausgeht, sind insgesamt als gering zu werten.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im direkt von einer möglichen Bebauung betroffenen Erweiterungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Der Vorhabensbereich liegt auf einer Bergkuppe unmittelbar über dem Kirchenareal des Ortskerns von Kirchdorf. In diesem südlichen Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet die Bayerische Denkmalliste mehrere Baudenkmäler. Im Bereich der Kirche selbst befindet sich außerdem ein Bodendenkmal. Die planungsbedingten Auswirkungen betreffen im Wesentlichen eine mögliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen auf den beschriebenen Baudenkmalen durch eine mögliche Bebauung. Vom Ortskern aus betrachtet stellt die geplante Wohnbebauung sicherlich eine Beeinträchtigung des ruhigen grünen Hintergrunds zu dem historischen Ensemble aus Kirche und denkmalgeschützten Hofstellen dar. Allerdings wird die Sicht auf die Wohnbebauung zu großen Teilen abgeschirmt durch deren Lage hinter der Hangkante und die davor geplante Eingrünung. Vermindert wird sich außerdem der Erhalt der großen Einzelbäume aus. Die baubedingten Auswirkungen sind insbesondere aufgrund der bestehenden Beeinträchtigung durch größere Baumaßnahmen im Kirchenumfeld (Neubau Gemeindezentrum, Neubau Blockheizkraftwerk) als gering zu werten. Erhebliche Betriebsbedingte Auswirkungen sind von der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten. In Bezug auf dieses Schutzgut sind bei Umsetzung der beschriebenen Minderungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Wechselwirkungen

Die oben beschriebenen Schutzgüter befinden sich naturgemäß untereinander in einem stark vernetzten Wirkungsgefüge und beeinflussen sich auf komplexe Weise gegenseitig. Im Wesentlichen ergeben sich aus der Überbauung und der daraus resultierenden Bodenzerstörung Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, auf Lebensräume von Flora und Fauna sowie auf das lokale Klima. Die Pflanzung von Gehölzstrukturen zur Durchgrünung und Eingrünung des Siedlungsgebietes (Schutzgut Landschaft) schafft gleichzeitig neue Lebensräume und ergänzt idealerweise den Biotopverbund in der Umgebung vorkommender Feldgehölze (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Darüberhinaus bilden die Gehölzstreifen bis zu einem gewissen Maße einen Schutz vor Wind und Einträgen aus der benachbarten gewerblichen Nutzung und wirken sich somit auf das Schutzgut Klima und das Schutzgut Mensch aus. Insgesamt sind die Belastungen durch Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs als gering zu bewerten.

Eingegangene Stellungnahmen

1. Stellungnahme Technischer Umweltschutz

Es muss nochmals auf den letzten Absatz der Stellungnahme des technischen Umweltschutzes aus der letzten Auslegung für den zugehörigen Bebauungsplan hingewiesen werden. Dort wird erwähnt, dass sämtliche potenziell gefährliche Emissionen und Immissionen (Lärm (Verkehr), Staub, Luftverschmutzung, Licht) die auf das Baugebiet einwirken können oder von ihm ausgehen im Umweltbericht betrachtet werden müssen- Auch wenn bestimmte Belastungen aufgrund der Art der Nutzung ausgeschlossen werden können, müssen diese wenigstens erwähnt werden. Insbesondere die Belastungen während der Bauzeit müssen noch hinzugefügt werden. In der Begründung wird die Lärmbelastung durch die B85 erwähnt, diese muss auch in den Umweltbericht übernommen und bewertet werden.

2. Stellungnahme Regierung von Niederbayern

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes „WA Kirchrumblick“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 sowie die Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11 erfolgt im Parallelverfahren. Dadurch sollen unter anderem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Umfang von 15 Wohnhäusern im westlichen Bereich des Hauptortes geschaffen werden. Die höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Niederbayern hat mit Schreiben vom 14.07.2021 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum geplanten Vorhaben bereits Stellung genommen. Dabei wurde insbesondere angeführt, dass in den bisher vorgelegten Unterlagen eine Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung fehlt bzw. ein Bedarfsnachweis für eine wohnbauliche Entwicklung im geplanten Umfang nicht erbracht wurde. Auch eine Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde ist in den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung nur unzureichend erfolgt. Die vorgelegten Planunterlagen wurden hinsichtlich der oben angeführten Aspekte ergänzt. Eine qualifizierte Auseinandersetzung mit den Bauflächenpotenzialen auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist allerdings nach wie vor nicht erfolgt. So ist beispielsweise in den Unterlagen nicht erkennbar, weshalb die unten markierte Flächennutzungsplandarstellung, die

eine ähnliche Dimensionierung wie das Plangebiet aufweist, nicht vor einer weiteren Flächenneuanspruchnahme entwickelt wird. Nach Rücksprache mit der Gemeinde besteht für diese Fläche mittel- bis langfristig aufgrund der schwierigen Eigentümerverhältnisse keine Aussicht auf Umsetzung. In der Konsequenz wäre diese Darstellung aus dem Flächennutzungsplan wieder zurückzunehmen.

Da die vorgelegte Planung für sich genommen – wie auch schon mit Schreiben vom 14.07.2021 angeführt – städtebaulich nachvollziehbar ist und eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den Innenentwicklungspotenzialen auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt ist, werden die Erfordernisse der Raumordnung dem geplanten Vorhaben nicht entgegengehalten. Allerdings wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt darauf hingewiesen, dass eine Rücknahme nicht zu entwickelnder Flächen vor einer weiteren Neuausweisung erfolgen sollte.

3. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Der größte Teil der Hinweise wurde in die neue Fassung integriert. Im Einzelnen wird weiter auf Folgendes hingewiesen:

Zum Thema Nr. 5 der ersten Stellungnahme:

Die Parzellen der Häuser sind durch Planzeichen darzustellen und damit festzusetzen. Die GRZ regelt die überbaubare Fläche aber ohne eine Darstellung des Rests außerhalb der Baugrenzen und der Garagen ist diese nicht eindeutig festgesetzt. Private Grünflächen außerhalb der zulässigen Bebauung sind eine Grundlage der Eingriffsregelung und damit erforderlich. Die Intention dazu findet sich in den Festsetzungen durch Planzeichen unter Pkt. 4.4.3 Seite 5. Dieser Widerspruch ist durch Darstellung der Grünfläche zu beheben. Empfohlen wird ebenfalls, das Pflanzen eines Laubbaums oder Obstbaums aus den textlichen Festsetzungen unter Nr. 4.4.3 mit den Baumarten und nicht zulässigen Arten wegen einer besseren Lesbarkeit ebenfalls in die Festsetzungen durch Planzeichen aufzunehmen.

Folgende Punkte sind bei der zweiten Fassung noch neu anzumerken:

- DIE SIGNATUREN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN GEHWEG GEPFLASTERT UND WASSERGEBUNDEN SIND IM PLAN SCHWER LESBAR (FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN NR. 4)
- DIE FLÄCHE ÜBER DEM REGENRÜCKHALTEBECKEN IST EBENFALLS ALS GRÜNFLÄCHE FESTZusetzen NACHDEM SIE IN DER ERSTEN FASSUNG NOCH ALS BLUMENWIESE DARGESTELLT WAR. WAHRSCHEINLICH HAT SICH DURCH ÜBERLAGERUNGEN EINE SIGNATUR GEBILDET, DIE IN DER LEGENDE NICHT ZU FINDEN UND WAHRSCHEINLICH NICHT BEABSICHTIGT WAR

Es bestehen keine grundsätzlichen erheblichen Einwendungen gegen die vorgelegte Planung.

4. Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Deggendorf

Unsere mit Schreiben vom 28.06.2021 mitgeteilten Belange bzgl. der Ableitung des Niederschlagswassers wurden berücksichtigt. Mit der Planung besteht somit aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis. Informationshalber teilen wir mit, dass in den Hinweisen im Bebauungsplan unter Punkt 6.1 noch die ursprüngliche Formulierung – Einleitung in den Mischwasserkanal – enthalten ist.

5. Stellungnahme Kreisbaumeister

Gemäß 2a BauGB müssen in der Begründung neben Ziel und Zweck der Planung insbesondere auch die städtebaulichen Auswirkungen der Planung dargelegt werden. Die Darlegung dieser Auswirkungen fehlt und ist zu ergänzen. Die im Plan dargestellte Geltungsbereichsgrenze des B-Plans ist in die Planzeichenerläuterung aufzunehmen. Die Darstellung der externen Ausgleichsfläche gilt nur dann als Festsetzung, wenn der Bereich mit einer umlaufenden Geltungsbereichsgrenze dargestellt wird. Die Darstellung der Geltungsbereichsgrenze ist nachzuholen. Die im Plan verwendeten Symbole für die öffentlichen Gehwege stimmen nicht mit der Zeichenerläuterung überein. Darstellung und Erläuterung sind zu vereinheitlichen. Das Flächensymbol im Umgriff um das Regenrückhaltebecken ist in die Planzeichenerläuterung aufzunehmen.

6. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten- Bereich Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Kirchturmblick“, keine grundsätzlichen Einwendungen. Es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen: 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. Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

7. Stellungnahme Staatliches Bauamt Passau

Wir weisen 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.

8. Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten- Bereich Forsten

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans und Landschaftsplans „Kirchturmblick“, sowie die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ beansprucht Wald im Sinn des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Bei den Flächen auf den Flurnummern - oder Teile dieser - 1011, 972, 1009/2, 1007/1, 1004/1, 1001/22, 979, 980, 981, 982, 55, 976, 975 handelt es sich um Wald im engeren Sinn nach Art. 2 Abs. 1 BayWaldG (mit Waldbäumen bestockte Fläche, mit Waldinnenklima und dafür typische Flora) in enger Verzahnung mit ihm dienende Flächen im Sinn Art. 2 Abs. 2 BayWaldG siehe (Karte 1). Unabhängig davon, ob als Feldgehölz-Biotope kartiert.

Teilflächen der oben beschriebenen Flurnummern sind in den Wald funktionsplänen als Wald mit besonderer Bedeutung für Lebensraum und Landschaftsbild im Sinn des Art. 6 BayWaldG ausgeschieden (siehe Karte 2).

Bei den Waldflächen im Sinn des Bayerischen Waldgesetz handelt es sich um teils 80 bis deutlich über 100-jähriges Altholz aus Lärche und Eiche sowie zahlreiche bis zu 50-jährige Birken, Pappel und Kirschen, sowie nur wenige Fichten. Auf Großteil der Flächen stellte sich laubholzreiche Verjüngung ausführendem Ahorn, welche bis zu 30 Jahre alt ist, ein. Die im Textteil erwähnte und bereits kahlgeschlagene Fläche ist ebenfalls Wald, hier hat sich eine typische Schlagflora gebildet. (Hier besteht eine Wiederaufforstungspflicht nach Art. 15 Abs. 1 BayWaldG.) Durchbrochen sind diese teils schmale Streifen von baumfreien Bereichen, welche in funktionalen Zusammenhang mit dem Wald stehen. Insgesamt ein eng verzahntes Netz aus Offenland und Waldbereichen.

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (hier: Offenland für Ausgleich und Ersatz) bedarf nach dem Bayerischen Waldgesetz der Erlaubnis (vgl. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Bei Satzungen, die eine Rodungserlaubnis ersetzen (hier: Aufstellung des Bebauungsplans) bedarf es keiner Erlaubnis nach Abs. 2. Allerdings sind in den Verfahren die Abs. 4 bis 7 des Art. 9 BayWaldG sinngemäß zu beachten.

Eine Rodungserlaubnis ist zu erteilen, sofern sich aus der Anwendung der Abs. 4 bis 7 Art. 9 BayWaldG nichts Anderes ergibt, soll aber versagt werden, wenn die Rodung Plänen im Sinn des Art. 6 widersprechen oder deren Ziele gefährden würde. Im Sinne des Regionalplans Donau-Wald ist dieser von besonderer Bedeutung, in ihrer Substanz zu erhalten und zur Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit weiterzuentwickeln.

Für den Ausgleich und Ersatz sind mehrere Maßnahmen beschreiben, diese haben teils rodungsähnlichencharakter, da sie Freiflächen und Offenlandstrukturen schaffen. Eine genaue Verortung der Rodungs- und Nicht-Rodungs-Bereiche ist auf Grundlage der Karten und Beschreibung nicht eindeutig möglich. Sollten die Offenlandinseln (von Wald umgrenzte baumfreie Bereiche) unter 2.500 m² bleiben und der Restbestand an lichten Waldstrukturen eine Beschirmung von mindestens 0,4 erreichen wird dies walddrechtlich nicht als Rodung gesehen. Werden diese Grenzwerte über- bzw. unterschritten und zudem noch aktiv auf diesen Flächen gegen das Aufkommen von Bäumen gearbeitet (Bsp.: Aktive Zurücknahme der Feldgehölzstreifen auf die Bereiche der Lesesteinranken und Waldflächen) ist der Tatbestand einer Rodung im Sinn des BayWaldG erfüllt.

Die Inanspruchnahme von Wald ist mit circa 2.500 Quadratmeter abgeschätzt und als gering zu betrachten. Im walddreichen Landkreis Regen (Bewaldungsanteil 68 %) ist die Waldflächenbilanz weiterhin positiv. Ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der betroffenen Waldfläche verdient keinen generellen Vorrang vor den Belangen der Kommune. Allerdings kann im Zuge der Aufstellung der baurechtlichen Bebauungsplansatzung der Rodung aus walddrechtlicher Sicht nur zugestimmt werden, wenn die Flächen für besonderer Bedeutung für Lebensraum und Landschaftsbild im Sinn des Art. 6 BayWaldG (siehe Karte 2) im Wesentlichen erhalten bleiben. (Maximale Rodungsinseln innerhalb des Waldes und Beschirmung, siehe oben)

Der beschriebene Bebauungsplan liegt in unmittelbarer Nähe zum Wald, die geplanten Gebäude haben einen Abstand von teils unter 8 Meter zum Wald. Innerhalb der Baumfallzone (30 m), der westlich angrenzenden Waldflächen, ist eine Gefährdung durch Baumfall oder Baumsturz für Eigentum, Leib und Leben konkret gegeben. Die zukünftigen Wohngebäude des allgemeinen Wohngebietes dienen dem dauerhaften Aufenthalt von Personen. Im Sinne der Bayerischen Bauordnung (Art. 3 i. V. m. Art. 4) muss das Grundstück nach Lage, Form, Größe und Beschaffenheit für die beabsichtigte Bebauung geeignet sein, so dass insbesondere Leben und Gesundheit nicht gefährdet werden. Aus forstlicher Sicht sind diese Voraussetzungen der Bayerischen Bauordnung nicht gegeben. Abhilfe kann eine verstärkte Konstruktion der Dach- und Gebäudeteile schaffen, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen. Auf diese Weise gibt es keine forstfachlich begründeten Einwände gegen die Bauvorhaben/Baugrenzen.

Da eine potenzielle Gefährdung von Eigentum und Besitz durch Baumfall dennoch gegeben ist empfiehlt sich zudem eine Haftungsausschlussklärung gegenüber den Waldeigentümern der benachbarten Waldbestände, in welcher der Bauherr auf Ersatzansprüche im Falle eines Sachschadens für sich und seine Rechtsnachfolger verzichtet und den Waldeigentümer sowie die Behörde von Haftungen gegenüber Dritten freistellt.

Hinweise zur internen Ausgleichsfläche und deren Zielzustand (80 fm Totholz/ha, mind. 20 Biotopbäumen/ha, 10 Uraltbäume/ha. Plenternutzung (schonende Entnahme emtereifer Einzelbäume – außer Biotopbäume und Uraltbäume - und Zulassen von Naturverjüngung).

Eine Einzelstammentnahme mit Forstwirten (schonende Entnahme) wird unter der Einhaltung der Bestimmungen der Berufsgenossenschaft (Totholz, Biotopbäume) in Zukunft kaum möglich sein, im Zweifel sind sehr teure Maßnahmen mit Spezialfirmen (Abtrag, Kran etc.) nötig. Bei Zuwächsen von ca. 5 fm pro ha im Laubholz (Biotop und Uraltbäume mindern den Flächenzuwachs) und einem ständig nötigen Nachschub von 4 fm Totholz pro Jahr und ha (mittlere Zersetzungszeit von ca. 20 Jahren) ist kaum eine Nutzung möglich. Damit ist keine multifunktionale Waldbewirtschaftung mehr möglich, hier sind fast reine kostenintensive Pflegemaßnahmen zur Erhaltung der Biotopstruktur nötig.

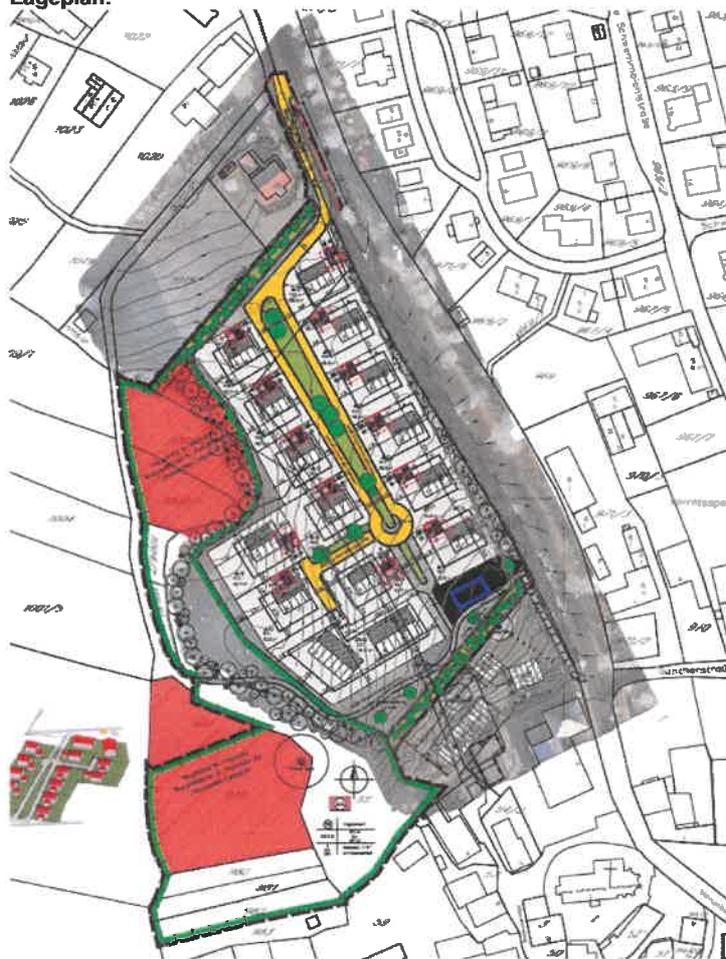
Inwieweit die Totholz- und Biotopbaumziele in unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung (siehe oben Baumfallbereiche) sinnvoll sind, ist fraglich. Ich empfehle auf Grund von Haftungsfragen und Verkehrssicherungspflichten diese Strategie zu überdenken. Für weitere Hinweise biete ich meine Unterstützung an.

Während der Auslegung können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerechte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt bzw. auf der Internetseite (www.kirchdorf-im-wald.de/datenschutz) einsehbar ist.

Lageplan:



**Gemeinde Kirchdorf i. Wald
Kirchdorf i. Wald, 10.12.2021**


**Wildfeuer
1. Bürgermeister**

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel