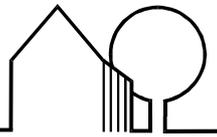


**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DECKBLATT NR. 10  
UND  
LANDSCHAFTSPLAN  
DECKBLATT NR. 9  
GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD  
LANDKREIS REGEN  
ENTWURF VOM 02.07.2020**

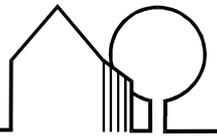


Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 2

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

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

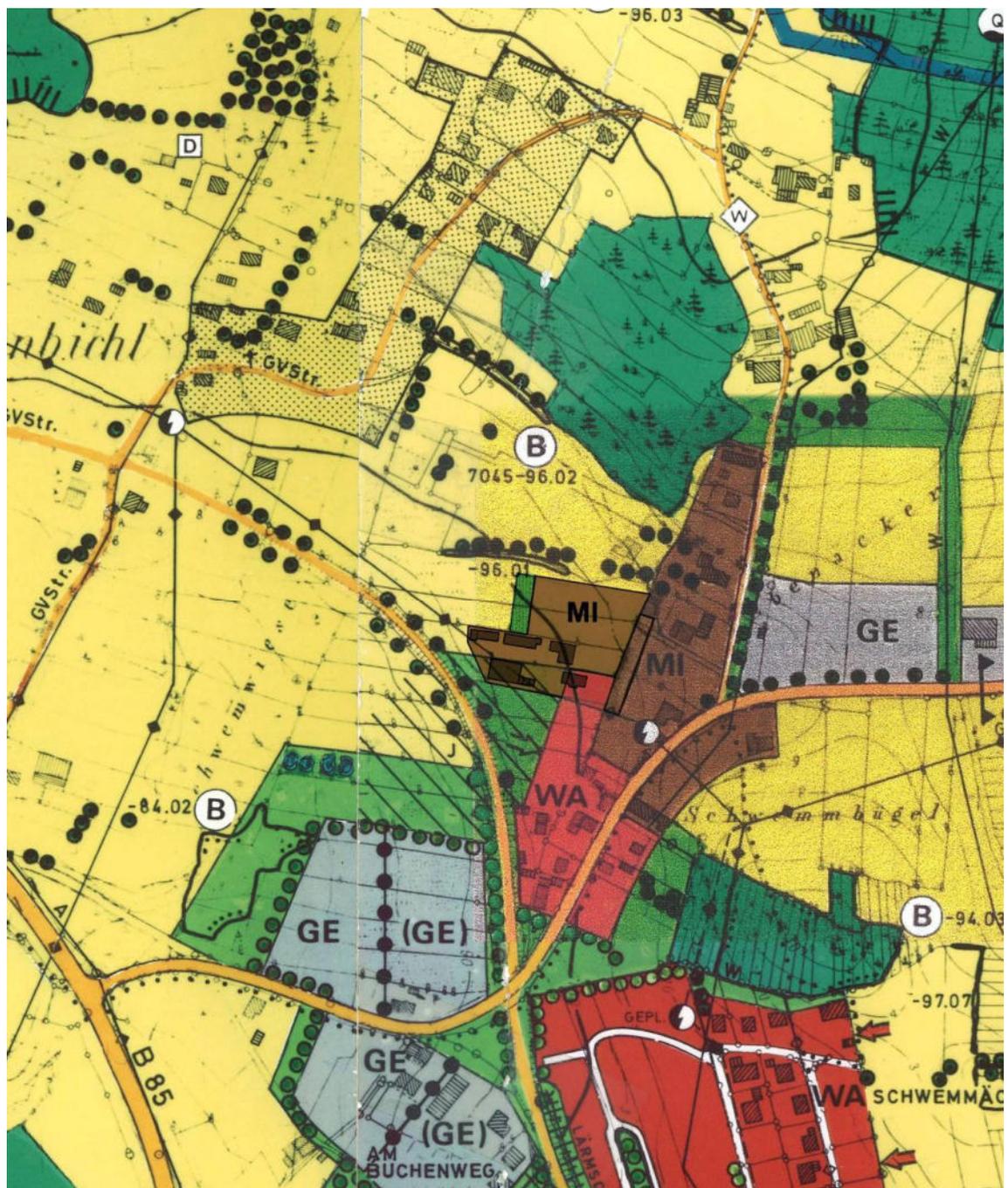


Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 3

## 1. PLANLICHE ÜBERSICHT

### 1.1 Derzeitiger Flächennutzungsplan - Bereich Grünbichl

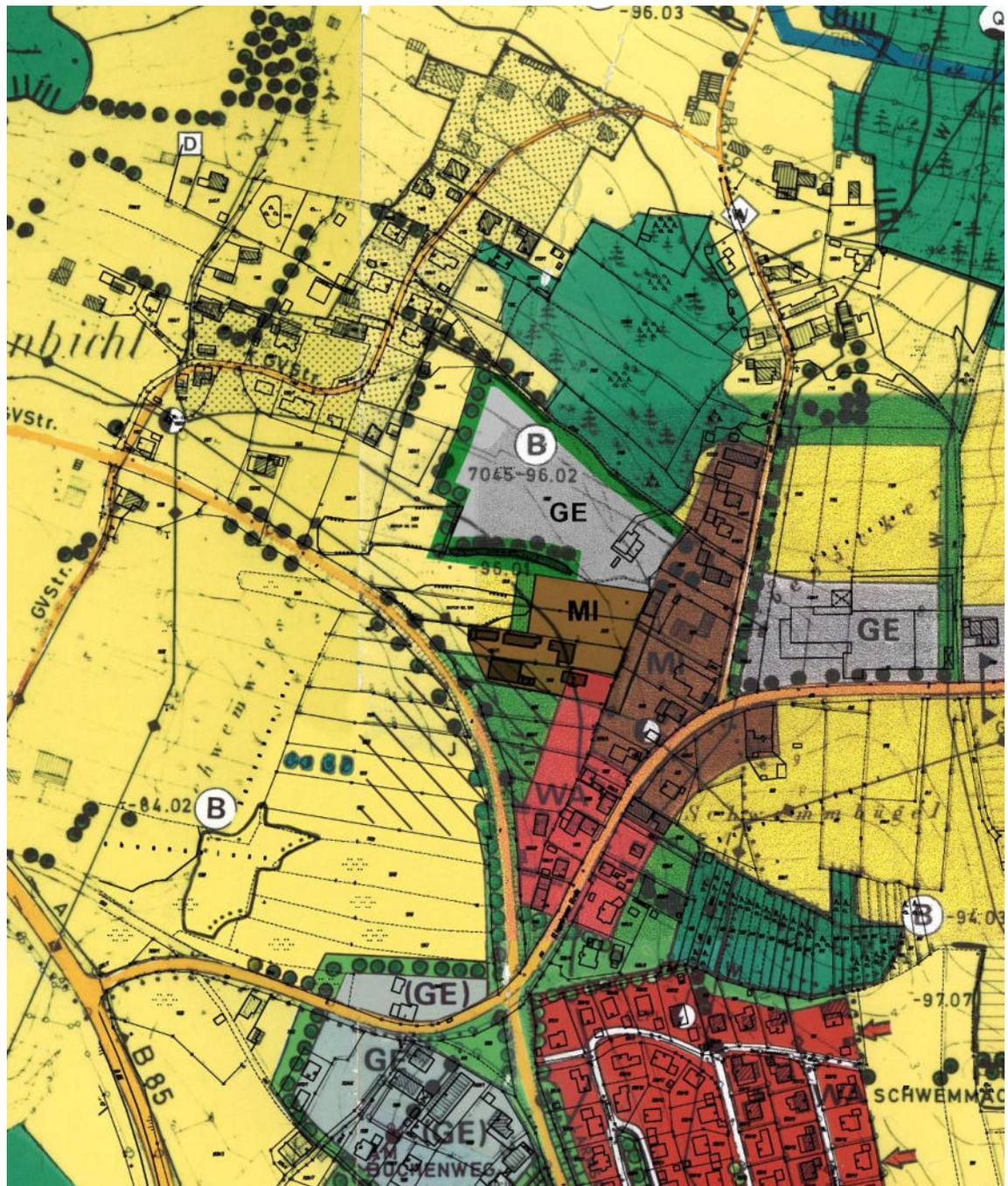




Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 4

## 1.2 Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 10 - Bereich Grünbichl



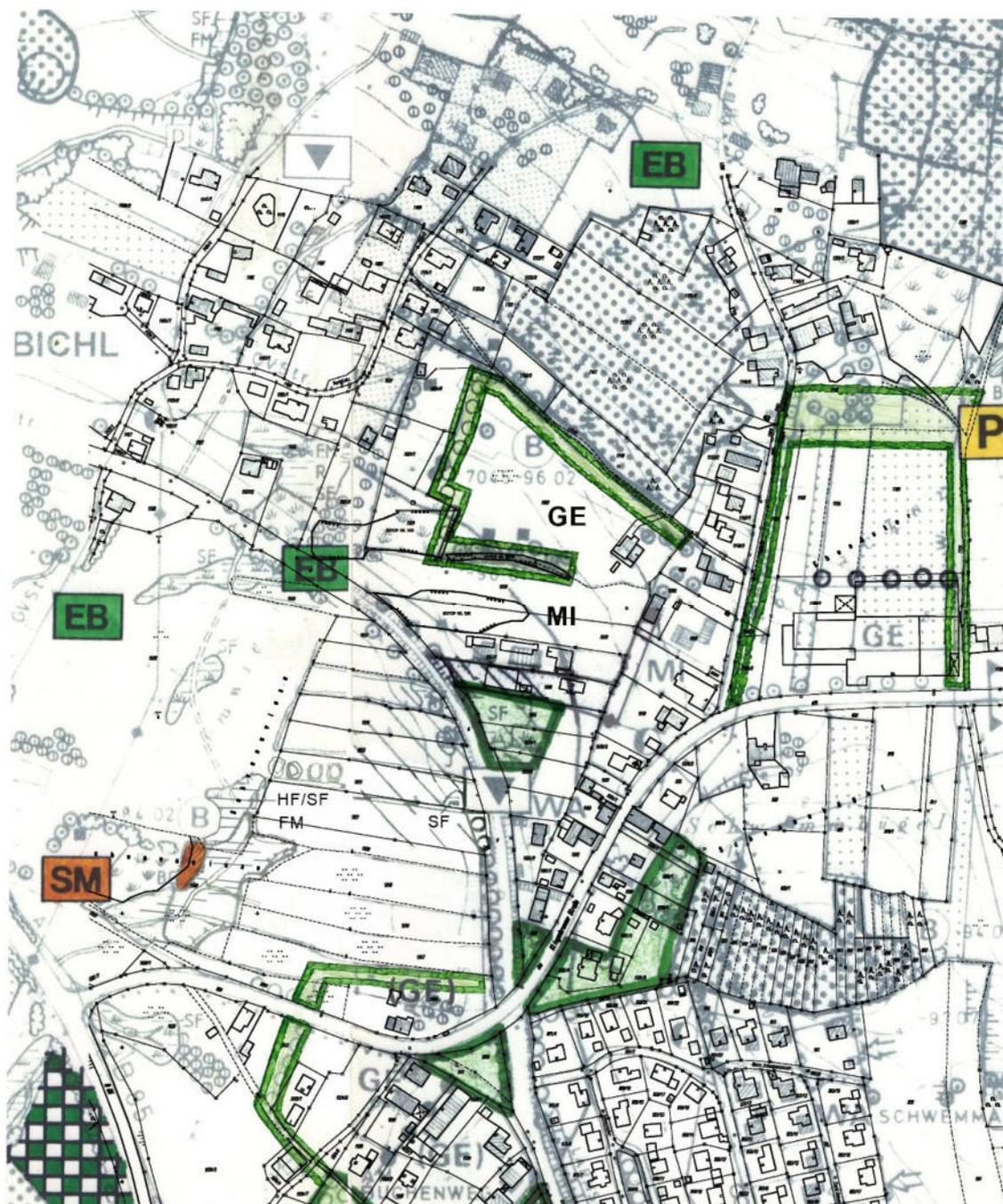




Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 6

#### 1.4 Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 9 - Bereich Grünbichl

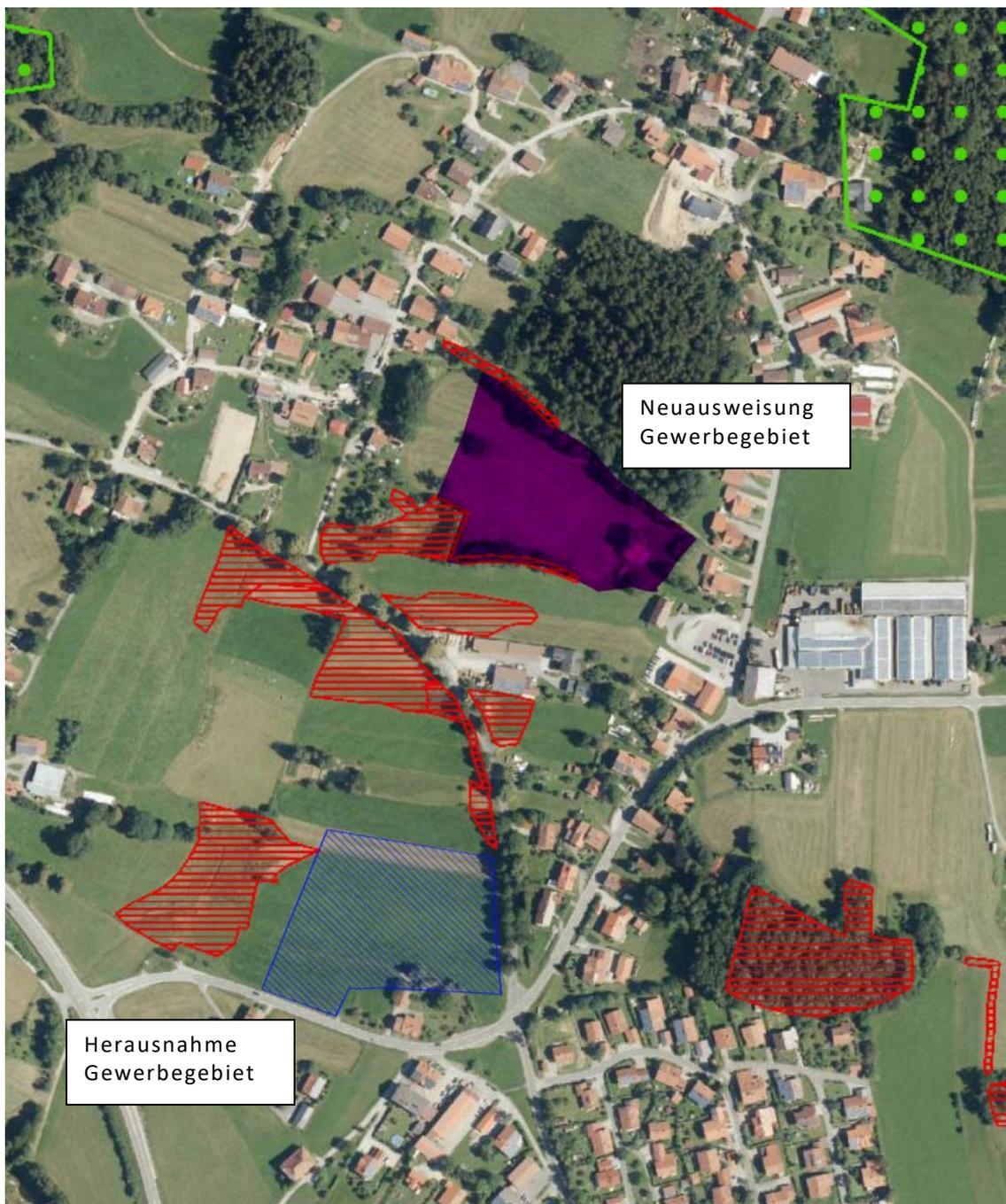




Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 7

### 1.5 Luftbild mit Biotope, Landschaftsschutzgebiet, Änderungsbereich und Herausnahme GE - M 1 : 5.000

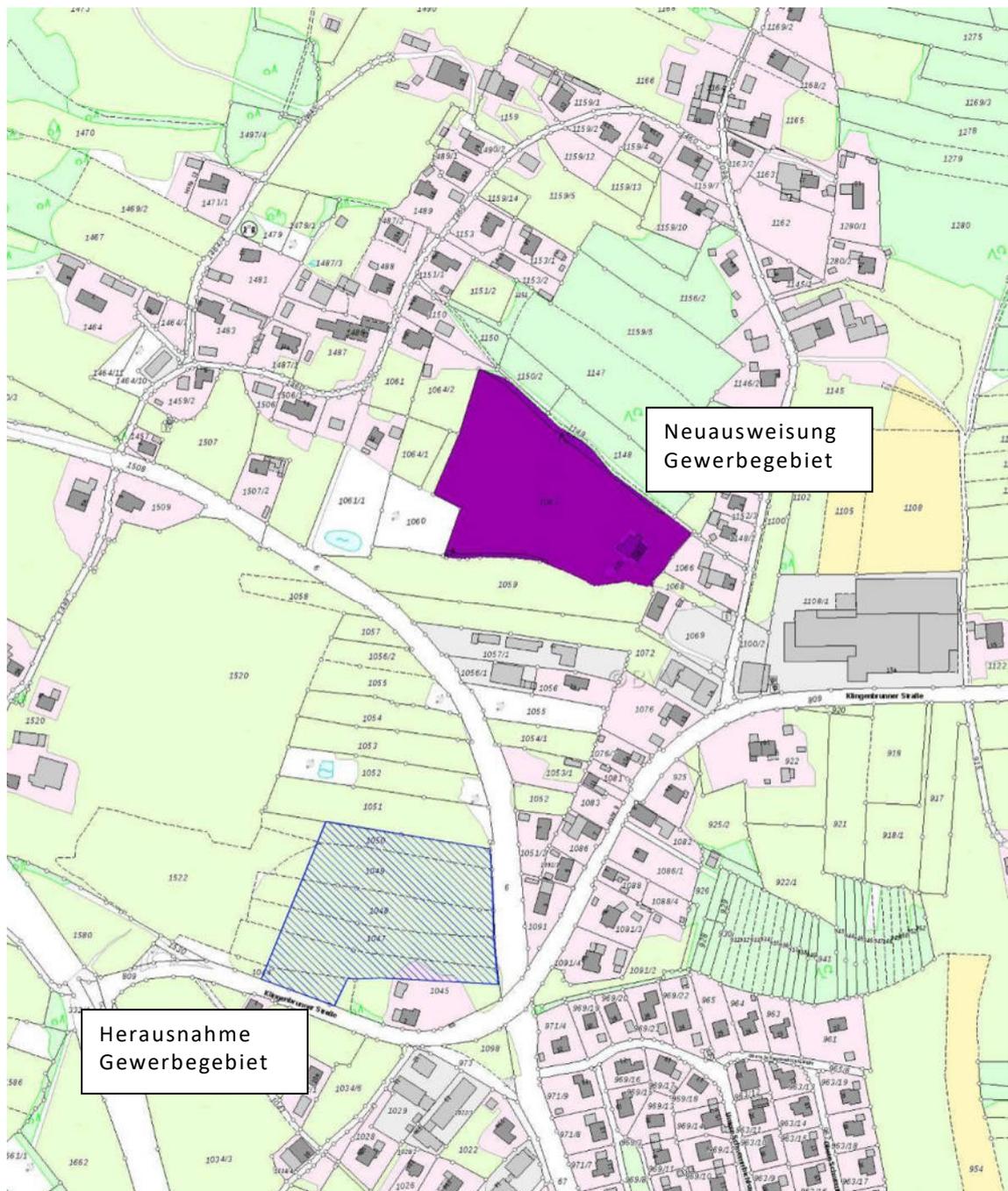




Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 8

## 1.6 Lageplan Änderungsbereich und Herausnahme GE - M 1 : 5.000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 9

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Ein für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Kirchdorf i. Wald überaus bedeutender Betrieb, das Getränkehaus Plöchl im Ortsteil Grünbichl, benötigt aufgrund von dringenden Betriebserweiterungen eine größere Gewerbefläche im direkten Anschluss an das bestehende Firmengelände und einer guten Anbindung an das Verkehrsnetz.

Da die Flächen direkt nördlich, südlich und östlich des bestehenden Betriebes nicht erwerbbar sind wurde ein Grundstück (Fl. Nr. 1062 Gemarkung Kirchdorf) westlich davon gefunden.

Da sich die Grundstücke Fl. Nr. 1069 und 1068 (derzeitiger Firmenparkplatz für die Angestellten der Firma Plöchl) bereits im Besitz des Bauherrn befinden, ist die Verkehrserschließung gesichert.

Die nähere Umgebung im Änderungsbereich ist bereits durch die Limonadenfabrik Plöchl im Osten und Fa. DD Optik durch Gewerbebetriebe geprägt. Mit Flächennutzungsplandeckblatt Nr. 7 wurde im Jahr 2016 die Grundstücke südlich des Änderungsbereiches bereits als Mischgebiet ausgewiesen, mit dem Ziel hier Flächen für Gewerbe und Handwerk bereitzustellen.

Das Ortsbild wird durch die Erweiterung des Betriebes nicht wesentlich negativ beeinflusst, da bei der Planung der zu errichtenden Gebäude darauf geachtet wird, die bereits gute Architektur des bestehenden Betriebes aufzunehmen und fortzuführen. Außerdem wird Wert darauf gelegt, die bestehenden Baumhecken als wirksame Eingrünung sowie als Windschutz zu erhalten und zu ergänzen.

Im Sinne einer flächensparenden Siedlungspolitik wird ein am westlichen Ortsrand an der REG 5 im Flächennutzungsplan ausgewiesenes Gewerbegebiet in gleichwertiger Flächengröße aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 10

## 2.2 Planungsumgriff

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke und Teilflächen (TF) folgender Flurnummern der Gemarkung Kirchdorf im Wald:

Neuausweisung Gewerbegebiet: Fl. Nr. 1062, Fl. Nr. 1059 TF, Fl. Nr. 1060 TF  
Der Bereich hat eine Fläche von ca. 18.190m<sup>2</sup>.

Herausnahme Gewerbegebiet: Fl. Nr. 1050 TF, Fl. Nr. 1049 TF, Fl. Nr. 1048 TF, Fl. Nr. 1047 TF, Fl. Nr. 1046 TF und Fl. Nr. 1044 TF  
Der Bereich hat eine Fläche von ca. 17.230m<sup>2</sup>.

## 2.4 Erschließung

### *Straßenerschließung*

Die Verkehrserschließung der Baufläche erfolgt über die Fl. Nr. 1069 und 1068 an die Waldhausstraße welche im direkten Anschluss an die Klingenbrunner Straße (REG5) liegt.

### *Erschließung Wasser und Abwasser*

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch öffentliche Anlagen in der Waldhausstraße sichergestellt.

### *Kabelsparten*

Stromversorgung und Telekommunikation ist ebenfalls durch Erweiterungen von der Waldhausstraße her sichergestellt.

Bei der Ausführungsplanung sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

## 2.5 Folgeplanungen

Folgeplanungen sind nicht vorgesehen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 11

## **2.6 Umweltbericht**

### **2.6.1 Einleitung**

Wie unter 2.1 dargestellt dient die Änderung des Flächennutzungs- sowie des Landschaftsplanes der Ausweisung neuer Gewerbeflächen für die dringend erforderliche Betriebserweiterung eines für die Dorfentwicklung wichtigen Betriebes.

Im Gegenzug sollen an anderer Stelle Gewerbeflächen in gleicher Größe von rund 1,7 ha zurückgenommen werden.

Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen untersucht, die durch diese Planung entstehen, und zwar einerseits auf der Fläche der Neuausweisung, andererseits auf der Fläche der Herausnahme.

#### **Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

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

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 12

## 2.6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### SCHUTZGUT BODEN

**Beschreibung:** Die Böden des herausgenommenen Gewerbegebietes stellen gemäß Übersichtsbodenkarte (1:25.000) einen Bodenkomplex aus Pseudogley, Gley bis Lehm oder gar Niedermoor aus Torf dar. Es handelt sich hier somit um eher sensible, grund- oder stauwasserbeeinflusste Böden, die wichtige Bodenfunktionen (insb. Retentions- und Rückhaltevermögen sowie Arten- und Biotopschutzfunktion) erfüllen.

Im Bereich der Neuausweisung handelt es sich um anthropogen überprägte Braunerde unter Dauerbewuchs (intensives Grünland und extensives Grünland im feuchten und halbtrockenen Spektrum).

**Auswirkungen:** Durch gewerbliche Überbauung und die Anlage von Zufahrten im Bereich der Neuausweisung ist von einer erheblichen Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen. Auf der anderen Seite werden sensiblere Böden im Herausbereich vor Versiegelung bewahrt und durch die Ausweisung einer Grünfläche gesichert.

**Ergebnis:** Aufgrund der unterschiedlichen Bodentypen und dem Grad ihrer Funktionserfüllung ist der neue Standort für die Gewerbeflächen in Bezug auf das Schutzgut Boden die bessere Standortwahl. Es ist somit von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

**Beschreibung:** Das Klima ist gemäßigt, aber kalt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6,4 °C, der Niederschlag im Schnitt 980 mm. Kleinklimatisch handelt es sich bei beiden überplanten Bereichen um gut durchlüftete Gebiete ohne wesentliche Funktion als Luftaustauschbahn.

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

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 13

## SCHUTZGUT WASSER

**Beschreibung:** Baugrunduntersuchungen liegen keine vor, es kann jedoch von einem intakten Flurabstand zum Grundwasser ausgegangen werden.

Im Herausbereich sind in der topographischen Karte Fließgewässer verzeichnet, die jedoch verrohrt sind. Gley/Pseudogleyböden sowie die Nähe zur Talmulde weisen hier auf einen geringeren Grundwasserflurabstand hin. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Herausnahme des Gewerbegebietes in diesem Bereich daher zu begrüßen.

Im Bereich der Neuausweisung ist westlich der Hofstelle ein kleiner wasserführender Wiesengraben vorhanden. Er tritt vermutlich am Ende einer Wiesendrainage aus und mündet nach ca. 40 m in einen breiteren Entwässerungsgraben, der entlang der nördlichen Grenze von Fl.Nr. 1059 in Richtung Westen abfließt.

**Auswirkungen:** Durch den erheblichen Verdichtungsgrad einer gewerblichen Bebauung wird die Grundwasserneubildung gegenüber dem Istzustand beeinträchtigt. Auf der anderen Seite werden Flächen mit sensiblerem Grundwasserhaushalt im Herausbereich vor Versiegelung bewahrt und durch die Ausweisung einer Grünfläche gesichert.

Für die Neuausweisung des Gewerbegebietes sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG zu berücksichtigen. Danach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Für den Ortsteil Grünbichl existiert bereits eine Niederschlagswasserableitung. Im Zuge der Ausführungsplanung wird hierfür ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich sein. Das bestehende Rückhaltebecken auf Fl.Nr. 1061/1 Gem. Kirchdorf i. Wald ist hierbei hinsichtlich seiner möglichen Aufnahmekapazität bzw. Erweiterung zu prüfen sein oder es ist eine neue Einleitungsstelle zu errichten.

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser aufgrund des darüberliegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

**Ergebnis:** Unter der Voraussetzung der Durchführung eines Wasserrechtsverfahrens zur Klärung der Niederschlagswasserableitung ist in Bezug auf das Schutzgut Wasser von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.



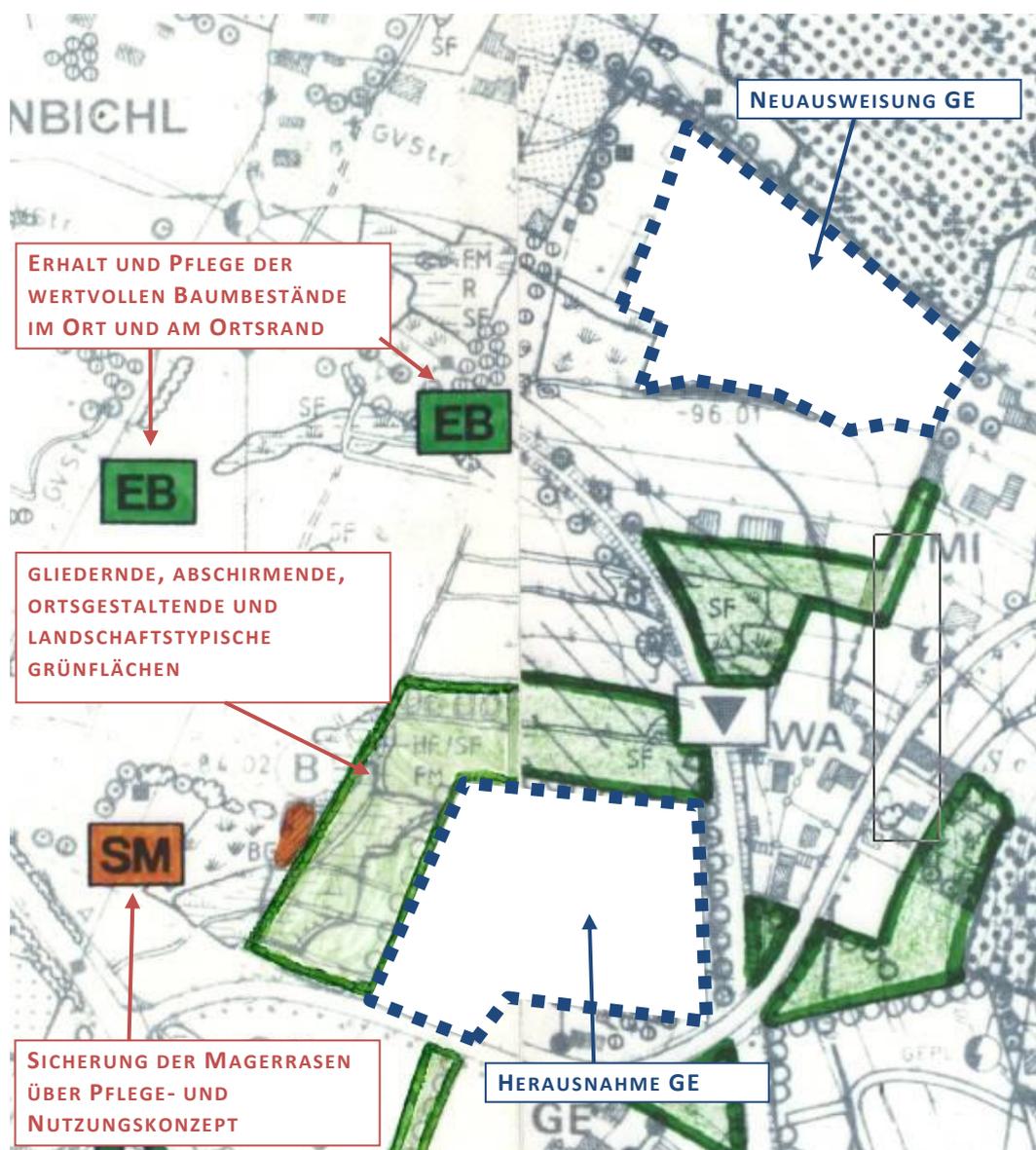
Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 14

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

**Beschreibung:** Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe von 700m üNN im Übergangsbereich der Naturräume „Regensenke“ und „Hinterer Bayerische Wald“.

Beide Planbereiche liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Allerdings befinden sich beide Planbereiche in Gebieten mit einer hohen Dichte an ökologisch wertvollen Flächen.



Ausschnitt aus dem aktuell gültigen Landschaftsplan mit Erläuterung der planungsrelevanten Aussagen aus dem Landschaftsplan (rot).



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 15

Der Landschaftsplan trifft zu den von Neuausweisung wie Herausnahme direkt betroffenen Bereichen keine Aussagen (s. Grafik unten). Zu dem gesamten Gebiet zwischen dem Siedlungsrand von Kirchdorf und der Streusiedlung Grünbichls sind „gliedernde, abschirmende, ortsgestaltende und landschaftstypische Grünflächen“ ausgewiesen. Der „Erhalt und Pflege der wertvollen Baumbestände im Ort und am Ortsrand“ sind als Ziel des Landschaftsplans vorgegeben.

### **Beschreibung Herausnahmebereich:**

Der aus der gewerblichen Bestimmung herausgenommene Bereich des Deckblatts wird aktuell intensiv als Grünland auf frischen bis feuchten Hanglagen genutzt (aspektprägend im Frühjahr: Wiesenfuchsschwanz). Hangabwärts im Westen grenzen unmittelbar Biotopflächen (Naßwiesen mit Flachmoorbereich) an. Südlich verläuft die Klingenbrunner Straße. Der verbleibende GE-Bereich ist mit einem Wohn- und Nebengebäude bebaut und strukturreich mit Streuobstwiesen und Hecken eingegrünt. Im Osten und Norden verläuft eine als Naturdenkmal geschützte Lindenallee. An der vom Straßenrand steil abfallende Böschung sowie dem Böschungsfuß treten in Richtung Norden immer wieder Landröhricht- und Nasswiesenbereiche auf, die ebenfalls als Biotop kartiert sind. Die sich nach Westen und Nordwesten anschließende Talmulde ist durch extensive Wiesen und strukturbildenden Gehölzen charakterisiert.

Eine Herausnahme des Gewerbegebietes und somit einer möglichen gewerblichen Bebauung in diesem als Lebensraum für Tiere und Pflanzen wertvollen Gebiet ist in Hinblick auf dieses Schutzgut positiv zu werten.

### **Beschreibung Bereich der Neuausweisung:**

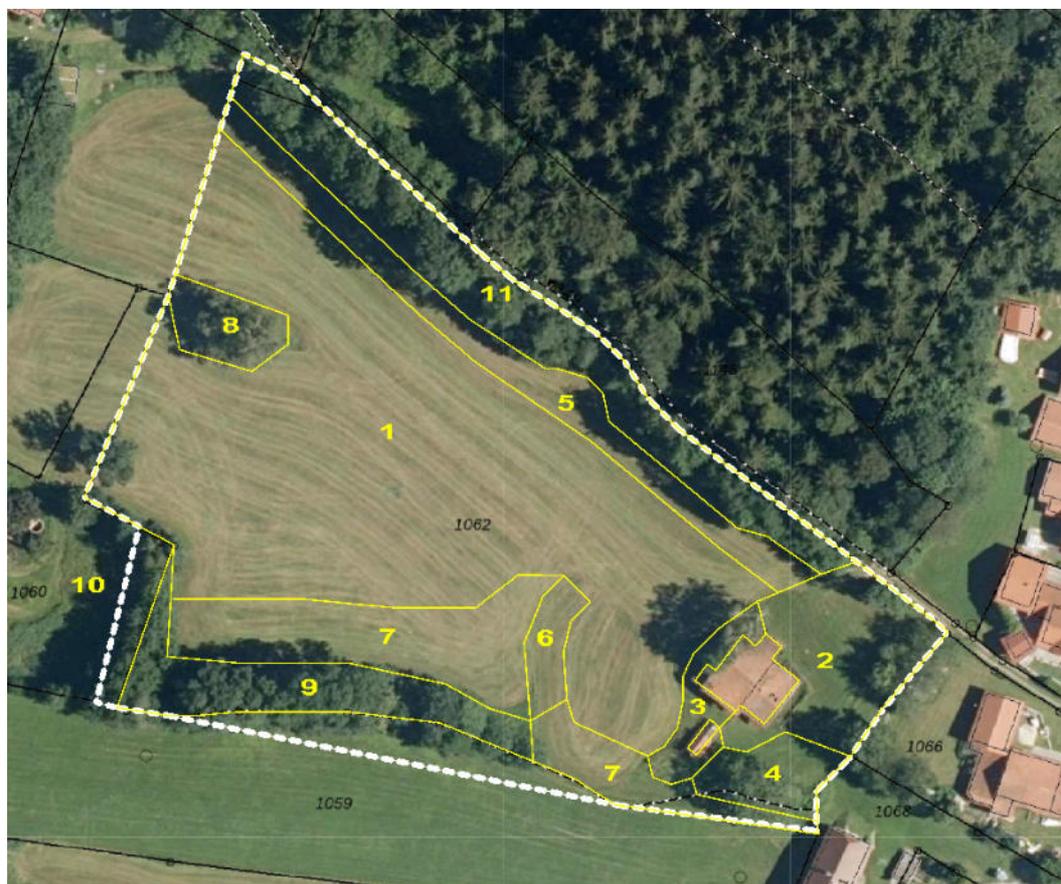
Die Neuausweisung liegt in einem reich ausgestatteten Grünzug zwischen dem Gewerbegebiet des Hauptortes Kirchdorf und dem Ortsteil Grünbichl, der durch eine Häufung von biotopkartierten Hecken, Feldgehölzen, extensiven Grünländern und Nasswiesen geprägt ist. Aus diesem Grund erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine detailliertere Untersuchung der Bestandssituation.

Im Osten und Süden liegen 3 Gewerbebetriebe, im Westen und Nordosten Wohnbebauung. Südlich verläuft nach einem ca. 50 m breiten, z.T. biotopkartierten Nasswiesenstreifen die von alten Linden gesäumte Grünbichler Allee (Naturdenkmal). Im Norden schließt sich nach einem von Feldgehölzen dicht eingewachsenen Flurweg und eine artenreiche Mischwaldfläche an.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 16



Bestandssituation im Luftbild (unmaßstäblich) – die Bereiche sind im Folgenden beschrieben

- 1. Intensiv genutztes Grünland (Kat I, Oberer Wert).** Der überwiegende Flächenanteil stellt artenarmes Wirtschaftsgrünland dar (Schnitt mit anschließender Gülleaufbringung dreimal jährlich) mit einem hohen Anteil an Obergräsern, dominierend v.a. Wiesenfuchschwanz (*Alopecurus pratensis*) und gewöhnlichem Löwenzahn (*Taraxacum officinale*).
- 2. Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (Kat. II, Oberer Wert).** Der Bereich der ehemaligen Hofstelle, v.a. die Flächen nordwestlich davon, stellt eine artenreiche Extensivwiese mit großer Insektenvielfalt (Schmetterlinge, Heuschrecken) dar. In geringer Dichte tritt v.a. am nördlichen Rand der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) auf. Die Fläche wird im Westen von einer ca. 20 m hohen Baumreihe begrenzt aus 5 Wildkirschen (*Prunus avium*) und 1 Esche (*Fraxinus excelsior*). Am Nordrand befindet sich eine Eschengruppe (ca. 15 m) mit Schlehen (*Prunus spinosa*) in der Strauchschicht.
- 3. Brachfläche > 5Jahre (Kat I Unterer Wert).** Um die Bauruine selbst (ehem. Wohnhaus mit Stallung und separat Hühnerstall mit angebautem Brotbackofen) befindet sich v.a. im Westen und Süden dichter Brombeeraufwuchs, z.T.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 17

mit Brennessel (*Urtica dioica*), vereinzelt junger Baumaufwuchs (ca. 2 m Höhe): Esche (*Fraxinus excelsior*), Walnuss (*Juglans regia*).

4. **Schotterfläche (Kat I, Unterer Wert).** Südöstlich der Hofstelle endet eine geschotterte Zufahrt über die Fl.Nr. 1068 in einer bis zu 2 m hohen Erdaufschüttung im Bereich des ehemaligen Baumstandorts.
5. **Degradierte bzw. stark beeinträchtigte Magerstandorte (Kat. II, Unterer Wert).** Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs findet sich ein 3 bis 8 m breiter Streifen artenreiches, trockenes und mesotrophes Extensivgrünland mit hohem Krautanteil. Offene, unbewachsene Bereiche deuten auf häufiges Befahren entlang dieses Randstreifens hin. Als Störungszeiger wurde Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*) erfasst.
6. **Magerrasen, Borstgrasrasen (Kat. III).** Südwestlich der Hofstelle befindet sich ein wasserführender, mit Binsen bewachsener Wiesengraben, der hangoberseitig flankiert wird von einem kleinflächigen, ca. 8 m breiten Streifen Borstgrasrasen.
7. **Artenreiches Grünland, feuchte Wiesen und Weiden (Kat II, Oberer Wert).** Hangunterseitig erstrecken sich nährstoffreiche Nasswiesen (Intensive Nutzung mit Düngung und Schnitt dreimal jährlich) in westlicher Richtung entlang des Hangfußes auf einem etwa 10 m breiten Streifen nördlich der Feldhecke. Als Nässezeiger wurde in diesem Bereich Schlangenknoterich (*Bistorta officinalis*) erfasst.
8. **Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften (Kat II).** Im Westen des Vorhabensbereichs steht eine prägnante und landschaftsbildprägende alte Birke (mehrstämmig, 35-40 m) mit hohem Totholzanteil. Im Unterwuchs finden sich junge Esche und Bergahorn (ca. 3 m) und Himbeere.

Am südlichen und nördlichen Rand des Vorhabensbereichs sowie unmittelbar angrenzend im Südwesten liegen Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern:

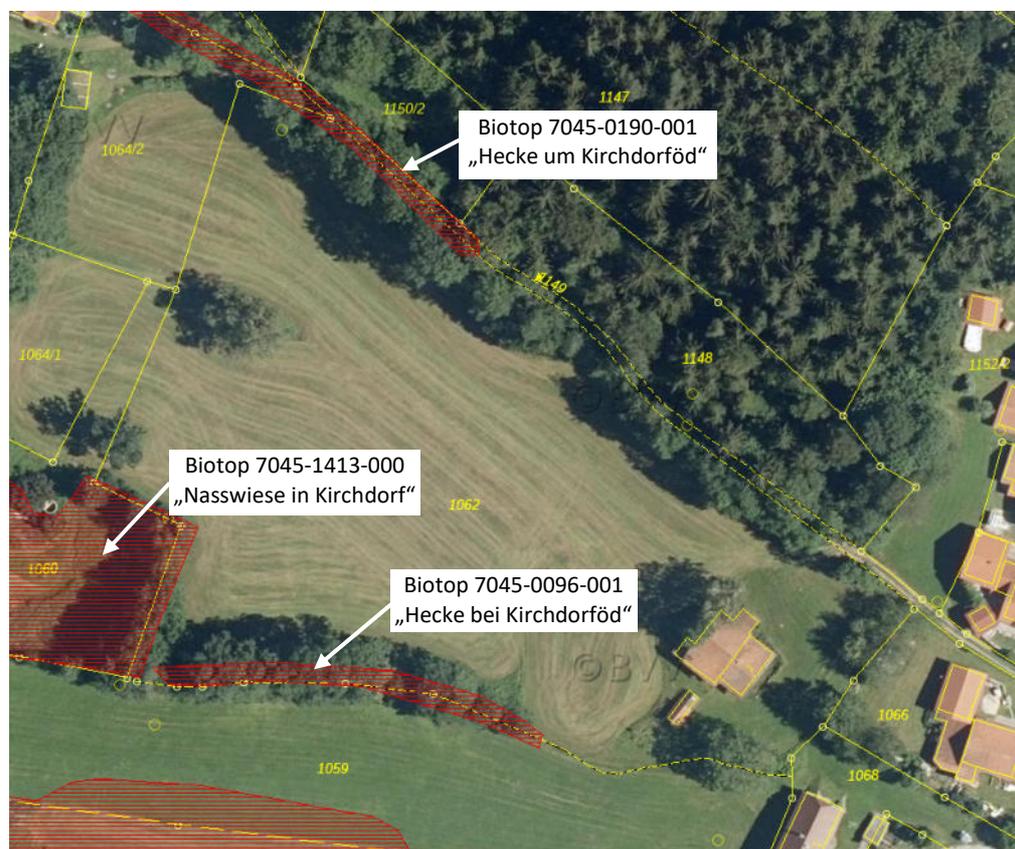
9. Südlich: Biotop 7045-0096-001 „Hecke bei Kirchdorföd“, die Fläche wurde dem Biotoptyp naturnahe Hecke zugeordnet (geschützt nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG), Artennachweis Silberdistel (Rote Liste Bayern). Beschreibung: *Die Hecke stockt entlang eines Feldweges auf Lesesteinen... Dominierend ist die Hasel zusammen mit der Erle.* Die Hecke wird nicht mehr auf den Stock gesetzt und ist in der Höheabstufung reich strukturiert. Unter 30 m hohen Pappeln und Birken stocken in einer mittleren Schicht Kirsche, Eberesche, Linde, Hasel. In der Strauchschicht finden sich v.a. Himbeeren und Brombeeren, in der Krautschicht Buschwindröschen (*Anemone nemorosa*).



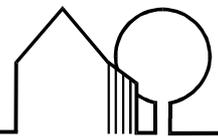
Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 18

10. Südwestlich: Biotop 7045-1413-000 „Nasswiese in Kirchdorf“, die Fläche wurde den Biotoptypen Seggen- oder Binsenreich Naßwiese, Sümpfe und Borstgrasrasen zugeordnet (unterliegt gesetzlichem Schutz gemäß §30 BNatSchG). Beschreibung: *Nasswiese an flachem Hang im Ortsbereich Kirchdorf mit Binsen und Waldsimse und kleinerem Borstgrasbereich. An die Fläche grenzt ein Obst- und Gemüsegarten an.* Durch die angrenzende gärtnerische Tätigkeit sind in diesen Bereich der Baumhecke auch Gartenpflanzen eingestreut wie rotlaubige Hasel, Flieder oder Gartenstauden in der Strauchschicht.
11. Nordwestlich: Biotop 7045-0190-001 „Hecke um Kirchdorföd“, die Fläche wurde dem Biotoptyp naturnahe Hecke zugeordnet (geschützt nach § 39 BNatSchG / Art. 16 BayNatSchG). Beschreibung: *Mehrere Hecken um Kirchdorföd, die entlang von Feldwegen auf Lesesteinen stocken... Dominierend ist die Hasel zusammen mit der Erle.* Auch diese Hecke wird seit längerem nicht mehr auf den Stock gesetzt und hat sich entlang nördlich angrenzendem Mischwald und Feldweg zu einem artenreichen reich strukturierten Waldrand entwickelt, der an mehreren Stellen weit in das angrenzende Grünland ragt. Gehölze der bis zu 30 m hohen Baumschicht sind u.a. Esche, Weide, Pappel, Spitzahorn, Bergahorn, Kirschen, Buche, Eiche und Birke.



In der Biotopkartierung erfasste Biotope  
©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 19

### **Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie)**

In der Artenschutzkartierung sind im Vorhabensbereich sowie dessen unmittelbarem Umfeld keine Artnachweise erfasst. Im Folgenden werden die vorhabensbedingten Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen eingeschätzt.

- Säugetiere ohne Fledermäuse

Die nördlich angrenzende artenreiche Mischwaldfläche mit gut ausgebildeter Strauchschicht stellt ein typisches Habitat für die in Ostbayern in hoher Nachweisdichte verbreitete Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) dar. Durch den Erhalt der Gehölzstrukturen sowie die geplante Ausweisung eines breiten Grünstreifens in diesem Bereich bleibt der Lebensraum grundsätzlich erhalten. Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen in Form von Lärm oder teilweise Verschattung (im Bereich von Gebäuden) sind in geringem Umfang nicht auszuschließen.

- Fledermäuse

Die Stämme der Obstbäume nordöstlich der Hofstelle haben einen Stammumfang von bis zu 150 cm. Es wurden jedoch keine potentiellen Bruthöhlen erfasst. Im Bereich der Baumhecken sowie der alten Birke wurden keine Bruthöhlen festgestellt, diese können aufgrund der dichten Belaubung zum Zeitpunkt der Bestandserhebung jedoch insbesondere an der alten Birke im Westen nicht ausgeschlossen werden. Von einem Vorkommen ist aufgrund der Strukturen auszugehen. Da die potentiellen Quartiersbäume gemäß der Planung erhalten bleiben, kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden. Möglicherweise wird der von Bebauung betroffene Bereich als Jagdhabitat genutzt. Auch die veränderten Beleuchtungsverhältnisse könnten eine Störung von Fledermäusen verursachen. Insgesamt werden diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als so signifikant eingestuft, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt und Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen erforderlich wären.

- Brutvögel

Die Gehölzstrukturen und Feldgehölze im Planungsbereich bieten zahlreiche potenzielle Brutstandorte für Baum- und Buschbrüter. Da die Planung keine Gehölzrodungen vorsieht, können hier Tötungen ausgeschlossen werden. Die alte Hofstelle kann potentiell von gebäudebrütenden Vogelarten genutzt werden. Ein alter Holzbrutkasten am ehemaligen Hühnerstall wurde zum Zeitpunkt der Erhebung im Mai von Staren zur Brut genutzt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände hat der Abriss der Bauruinen außerhalb der Vogelbrutzeiten zu erfolgen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 20

- Kriechtiere

Die Mauerreste im Umfeld der ehemaligen Hofstelle in Kombination mit den nördlich und östlich angrenzenden insektenreichen Magerwiesen stellen einen potentiellen Lebensraum für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) dar. Im Fall einer baulichen Inanspruchnahme dieser Bereiche kann die Betroffenheit dieser Art und damit ein artenschutzrechtlicher Verbotsbestand nicht ausgeschlossen werden. Auf Ebene der Ausführungsplanung können anstelle von artspezifischen Erhebungen auch im Sinne einer worst-case Annahme Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechse festgesetzt werden.

- Tagfalter

Im Bereich der Extensivwiesen nördlich der Hofstelle sowie in den Naßwiesen südlich der Hofstelle wurden Vorkommen von Wiesenknopf festgestellt. Im Fall einer baulichen Inanspruchnahme dieser Bereiche kann die Betroffenheit von Ameisenbläulings-Arten (*Maculinea arion*, *nausithous* oder *teleius*) und damit ein artenschutzrechtlicher Verbotsbestand nicht ausgeschlossen werden. Auf Ebene der Ausführungsplanung können anstelle von artspezifischen Erhebungen auch im Sinne einer worst-case Annahme Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für diese Tagfalterarten festgesetzt werden.

- Gefäßpflanzen

Europarechtlich geschützte Arten wurden sowohl in der Biotopkartierung als auch im Zuge der Bestandserhebung nicht erfasst. In der Biotopkartierung sind unter den Artnachweisen 2 Arten der Roten Liste Bayern gelistet: Silberdistel (*Carlina aucaulis*) und Wald-Geißbart (*Aruncus dioicus*): Der Lebensraum wird durch den Erhalt der Baumhecken und Waldränder nicht beeinträchtigt. Von einer Betroffenheit dieser Artengruppe ist daher nicht auszugehen.

Für weitere Tiergruppen (Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Nachtfalter, Schnecken, Muscheln) fehlen geeignete Habitate im Vorhabensbereich. Eine Betroffenheit kann hier ausgeschlossen werden.

### **Auswirkungen:**

Die Ausweisung als Gewerbegebiet mit dem damit einhergehenden hohen Grad an Versiegelung bedeutet im Eingriffsbereich in Folge der Überbauung den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 21

Die Planung sieht vor, die Feldhecken im Norden und Süden sowie das Feldgehölz im Westen zu erhalten und durch die Pflanzung einer 15 m breiten Feldhecke am westlichen Rand zu ergänzen. Die dichte Eingrünung der Gewerbefläche mit Hecken dient einerseits dem Sichtschutz. Vor allem aber soll sie für das geplante Leergutlager einen dringend benötigten Windschutz erfüllen, da die bislang hierfür genutzte Fläche im alten Betriebsgelände aufgrund mehrfach umgewehter Leergutstapel durch den Bau einer 8 m hohen Wand geschützt werden musste. Von einer sicheren Umsetzung der Planungsaussage *Erhalt und Ergänzung der dichten Feldhecken* kann somit ausgegangen werden. Durch die geplante Feldhecke sowie den verbleibenden Wiesenstreifen im Westen zwischen Wohnbebauung und Gewerbegebiet entsteht ein Verbundkorridor für Arten zwischen den nördlich und südlich anschließenden Biotopen.

Die bauliche Inanspruchnahme erfolgt somit überwiegend im Bereich der intensiv genutzten Wiesenfläche und damit in einem Bereich mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Beschattungen und Hindernisse führen jedoch zu Abwertungen der angrenzenden Lebensräume. Aufgrund der Strukturen ist auch von einer Beeinträchtigung von Arten auszugehen, die diese Fläche z.B. als Jagdrevier mitnutzen (Vögel, Fledermäuse).

Bereiche mit mittlerer bis hoher Bedeutung, die unmittelbar von Bebauung oder Versiegelung betroffen wären, sind der Wiesengraben mit Borstgrasrasen südwestlich der alten Hofstelle sowie die artenreichen Magerwiesen nördlich und östlich der Hofstelle. Auch die mageren Wiesenbereiche entlang der Baumhecken am Nord- und Südrand werden durch die Ausweisung der Grünstreifen in diesen Bereichen teilweise von baulicher Inanspruchnahme betroffen sein.

Von der baulichen Inanspruchnahme potentiell betroffene Tierarten sind Ameisenbläuling und Zauneidechse in den Magerwiesenbereichen um die alte Hofstelle sowie potentielle Nester von Brutvögeln im Bereich der Bauruinen. Auf Ebene der Ausführungsplanung sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher verbotsbestände Vorgaben zeitliche Vorgaben für die Beseitigung der Ruine sowie Vorgaben zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich erforderlich.

### **Ergebnis:**

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es sich bei den durch das Deckblatt unmittelbar überplanten Flächen zum einen Teil um intensives Grünland handelt. In weiteren Teilbereichen sind wertvolle Mager- und Borstgrasrasen direkt betroffen. Die Umgebung und der von der Planung unmittelbar mitbetroffene Wirkraum sind jedoch geprägt von einer hohen Dichte an wertvollen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, sodass hier insgesamt von einem Gebiet mit mittlerer (bis teilweise hoher) Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft ausgegangen werden muss.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 22

Im Bereich der Neuausweisung gehen im Falle einer möglichen Bebauung Lebensräume verloren oder werden beeinträchtigt. Durch Vermeidungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen von Arten minimiert werden.

Im Bereich der Herausnahme entfällt hingegen die mögliche Bebauung mit Gewerbebetrieben und Lebensräume mit ebenfalls mittlerer Bedeutung bleiben erhalten.

In der Zusammenschau ist somit in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Wie unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen ausführlich beschrieben handelt es sich bei dem gesamten Gebiet zwischen dem Siedlungsrand von Kirchdorf i. Wald und der Streusiedlung Grünbichl um eine kleinteilig strukturierte reizvolle Kulturlandschaft mit wertvollen Landschaftsbestandteilen.

Auch hier gilt es, die Auswirkungen der Planung (Herausnahme bzw. Neuausweisung eines GE) zu untersuchen und letztendlich die beiden Standorte gegeneinander abzuwägen. Eine mögliche gewerbliche Bebauung bedeutet in jedem Fall eine deutliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

#### **Bereich der Neuausweisung:**

Wie das Luftbild zeigt ist das neu geplante Gewerbegebiet von allen Seiten eingerahmt, entweder von dichtwachsenden hohen Gehölzen (im Süden, Norden und teilweise im Westen) oder von Bebauung (Gewerbebetriebe im Osten und Südosten, Wohnbebauung im Westen).

#### **Herausnahmebereich:**

Im Bereich der Herausnahme handelt es sich um ein von allen Seiten weithin einsehbares Bereich am Ortseingang von Kirchdorf. Mit der Lindenallee, den Kuhweiden und den blütenreichen Extensiv- und Naßwiesen stellt diese kulturhistorische und naturraumtypische Landschaft die Schokoladenseite von Kirchdorf dar. Erst kürzlich wurde als weitere Maßnahme der von Grünbichl abfließende Bach im Westen der Grünfläche renaturiert.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 23



Der Bereich der Neuausweisung im Luftbild (unmaßstäblich). Eine gewerbliche Bebauung wäre von keiner Seite einsehbar.

Geodaten: Landesvermessungsverwaltung



Blick von der Grünbichler Allee nach Nordosten auf den Parkplatz und die Windschutzwand der bestehenden Getränkefabrik. Die geplante Gewerbefläche liegt hinter der hohen Baumhecke und ist durch diese blickdicht abgeschirmt.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 24



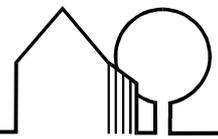
Blick von der Klingenbrunner Straße, Abzweigung Kirchdorfer Ortseingang, auf die Herausnahmefläche und die dahinter liegenden Biotopflächen an der B85.



Blick von der Grünbichler Allee nach Südosten auf Kirchdorf. Im Vordergrund der renaturierte Bachlauf. Im Hintergrund, hinter den Feldbäumen an der Straße liegt das derzeitige Gewerbegebiet, das aus dem Flächennutzungsplan rausgenommen werden soll.

### **Ergebnis:**

In Bezug auf dieses Schutzgut ist somit bei der Herausnahmefläche von einer positiven Entwicklung, also geringen Erheblichkeit, im Bereich der Neuausweisung von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 25

## **Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Immissionen)**

### **Erholung**

Der Bereich der Neuausweisung liegt recht versteckt und weist bislang keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung auf. Der nördlich verlaufende Flurweg wird zur Naherholung von Fußgängern genutzt. Der Blick auf die geplante Gewerbefläche ist allerdings durch den dichten (zu erhaltenden) Waldrandbewuchs verdeckt. Die Qualität des Spazierwegs würde allenfalls durch Gewerbelärm beeinträchtigt.

Der Bereich der Herausnahme spielt mit seiner unter dem Schutzgut Landschaftsbild beschriebenen reizvollen kleinteiligen Kulturlandschaft eine größere Rolle für die Erholungsnutzung. Entlang der Grünbichler Allee verlaufen Wander- und Radwege: der Wilhelmweg, benannt nach dem Gründer der Ortschaft Kirchdorf, verbindet den Ort mit der Keimzelle der Besiedelung, dem Kloster Rinchnach. Der Radwanderweg ist Teil des landkreisweiten Wegenetzes und verbindet die Ortschaften entlang der B85. Die Herausnahme eines möglichen Gewerbegebietes wäre in diesem Bereich auf jeden Fall ein Gewinn für die Erholungsnutzung.

### **Lärm**

Zu beachten ist hier vor allem die Lärmeinwirkung aus dem Gewerbegebiet auf die Wohnbebauung im Süden und Osten (Mischgebiet) sowie Westen (Außenbereich). Die Neuausweisung des Gewerbegebietes dient der Erweiterung der bestehenden Getränkefabrik. Geplant sind ein Leergutlager sowie eine Leergutsortieranlage. Das Sortieren wird innerhalb einer Halle durchgeführt werden. Die betriebsbedingten Lärmemissionen werden somit hauptsächlich durch die An- und Ablieferung der Leergutkästen durch Radlader und LKWs entstehen.

Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung 2071-2020-V01 zu den Lärmimmissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand Mai 2020) durchgeführt (s. Anhang).

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht die geplante gewerbliche Nutzung auf dem Gelände möglich ist. Zum Schutz des im Westen anschließenden Wohngebiets ist ggf. eine Abschirmungsmaßnahme notwendig. Dies kann u.U. durch die geplante Sortierhalle hergestellt werden. Bei der Umsetzung des Vorhabens ist auf die zukünftige Nutzung des bestehenden Betriebs im Südosten (DD-Optik) sowie der bislang unbebauten aber als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche im Süden (Fl.Nr.1059) zu achten.

Für das konkrete Bauvorhaben wird mit dem Bauantrag ein Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit nach TA Lärm erforderlich sein.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

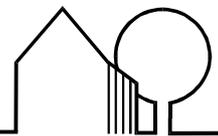
Bl.  
Nr. 26

**Ergebnis:**

Unter der Prämisse, dass für das konkrete Bauvorhaben ein Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit vorzulegen ist, ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

**Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 27

### **2.6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes nicht vorgenommen werden, so würde sich im Bereich der Neuausweisung baulich und naturschutzfachlich nichts ändern. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Nährstoffeinträgen in die darunter liegenden Biotope bliebe unverändert bestehen. Die extensiven artenreichen Flächen blieben als Lebensraum für die beschriebenen Tier- und Pflanzenarten erhalten.

Im Bereich der Herausnahme wäre weiterhin eine Ansiedlung von Gewerbe möglich mit den unter 2.6.2. beschriebenen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild, Boden und Flora und Fauna.

Ohne die Gelegenheit zur Erweiterung wäre die zukünftige Entwicklung der Getränkefirma Plöchl in Kirchdorf i. Wald nicht gesichert. Eine Betriebsverlagerung an einen Standort in Autobahnnähe wäre wahrscheinlich mit gravierenden Auswirkungen für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Kirchdorf i. Wald. Neben den Steuereinnahmen würden zahlreiche Arbeitsplätze für die örtliche Bevölkerung (in der Anzahl wie der Art) ersatzlos entfallen. Mobile Arbeitnehmer müssten mit dem PKW zur Arbeit pendeln mit entsprechend negativen Folgen auf die Umwelt durch die Steigerung des Individualverkehrs. Auch die Wasserversorgung aus kommunalen Brunnen wäre ohne ihren Hauptabnehmer nicht mehr haltbar.

### **2.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:**

Als Hauptmaßnahme zur Verringerung des Eingriffs durch die Ausweisung einer GE-Fläche ist die Herausnahme von Gewerbeflächen an anderer Stelle zu nennen. Die detaillierte Untersuchung der planungsbedingten Auswirkungen unter 2.6.2 hat ergeben, dass insbesondere in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild der Standort der Neuausweisung gegenüber dem der Herausnahme der günstigere ist. Bei den anderen Schutzgütern sind die Auswirkungen des Eingriffs gegenüber der Verhinderung eines möglichen Eingriffs etwa gleich zu werten.

Im Zuge der Genehmigungsplanung des neuen Gewerbebetriebes wird sicherzustellen sein, dass das darunterliegende Feuchtbiotop nicht durch Einträge aus dem Betriebsgelände belastet wird.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 28

Um den Erhalt der vorhandenen Baumhecken sowie eine wirksame Eingrünung der Erweiterungsfläche sicherzustellen, wird ein 10m breiter Grünstreifen entlang der südlichen und westlichen Grenze ausgewiesen.

### **Ausgleich:**

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

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vorgesehen. In der vorliegenden Planung gestaltet sich die Bestandsituation sehr differenziert. Auf Grundlage der Bestandserhebung in Kapitel 2.6.2 werden gemäß Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) Bereiche mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild bewertet (s. Karte und Tabelle unten).

Dabei werden lediglich die Bereiche gewertet, auf denen eine tatsächliche baulich Inanspruchnahme und damit eine Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaft geplant ist. Für die geplante Ausweisung von Grünflächen ist kein Ausgleich erforderlich. Auch auf bereits überbauten Flächen findet keine planungsbedingte Verschlechterung für den Naturhaushalt statt.

Dem geplanten Gewerbegebiet ist ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vom Typ A zuzuschreiben.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
 Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
 Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
 Landkreis: Regen

Bl.  
 Nr. 29



**Einstufung des Eingriffsbereichs nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“  
 in Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

<b>Bestandsbewertung:</b> (vgl. auch Kap. 2.6.2)		<b>Kompensationsfaktor</b> (hoher Versiegelungsgrad GRZ: > 0,35)		<b>Erforderl. Ausgleichsfläche</b> (Fläche x Komp.faktor)
<b>Bedeutung für Naturhaushalt:</b>	<b>Fläche:</b>	<b>von - bis</b>	<b>angewandt*</b>	
Kategorie I: – Intensivgrünland – Schotterzufahrt/ Aufschüttung	7.690 m <sup>2</sup>	0,3 – 0,6	0,5	3.845 m <sup>2</sup>
Kategorie II: – Extensivgrünland – Feldgehölze	3.249 m <sup>2</sup>	0,8 – 1,0	0,9	2.924 m <sup>2</sup>
Kategorie III: – Wassergraben mit Borstgrasrasen – altes Feldgehölz	444 m <sup>2</sup>	1,0 – 3,0	2	888 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>11.383 m<sup>2</sup></b>			<b>7.657 m<sup>2</sup></b>

\* Abschlag vom Maximalwert aufgrund von Vermeidungsmaßnahmen



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 30

Die überschlägige Berechnung ergibt ein Ausgleichserfordernis von 7.657 m<sup>2</sup>. Die genaue Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen kann erst im Zuge der Genehmigungsplanung erfolgen, wenn die Bodennutzung detailliert dargestellt werden kann.

Entscheidend wird hier sein, in welchen Bereichen die tatsächliche bauliche Inanspruchnahme stattfindet und ob beispielsweise Teile der Magerwiesen im Bereich der Hofstelle erhalten werden können.

Ein Teil des Ausgleichs kann durch die Bepflanzung des Grünstreifens westlich des Eingriffsbereiches mit Feldgehölzen abgegolten werden. Auch die Magerwiesenflächen um die Hofstelle würden sich im Falle eines Erhalts als Ausgleichsfläche mit entsprechenden Artenschutzmaßnahmen anbieten. Externe Flächen für die Abdeckung des Ausgleichsbedarfs stehen noch keine fest.

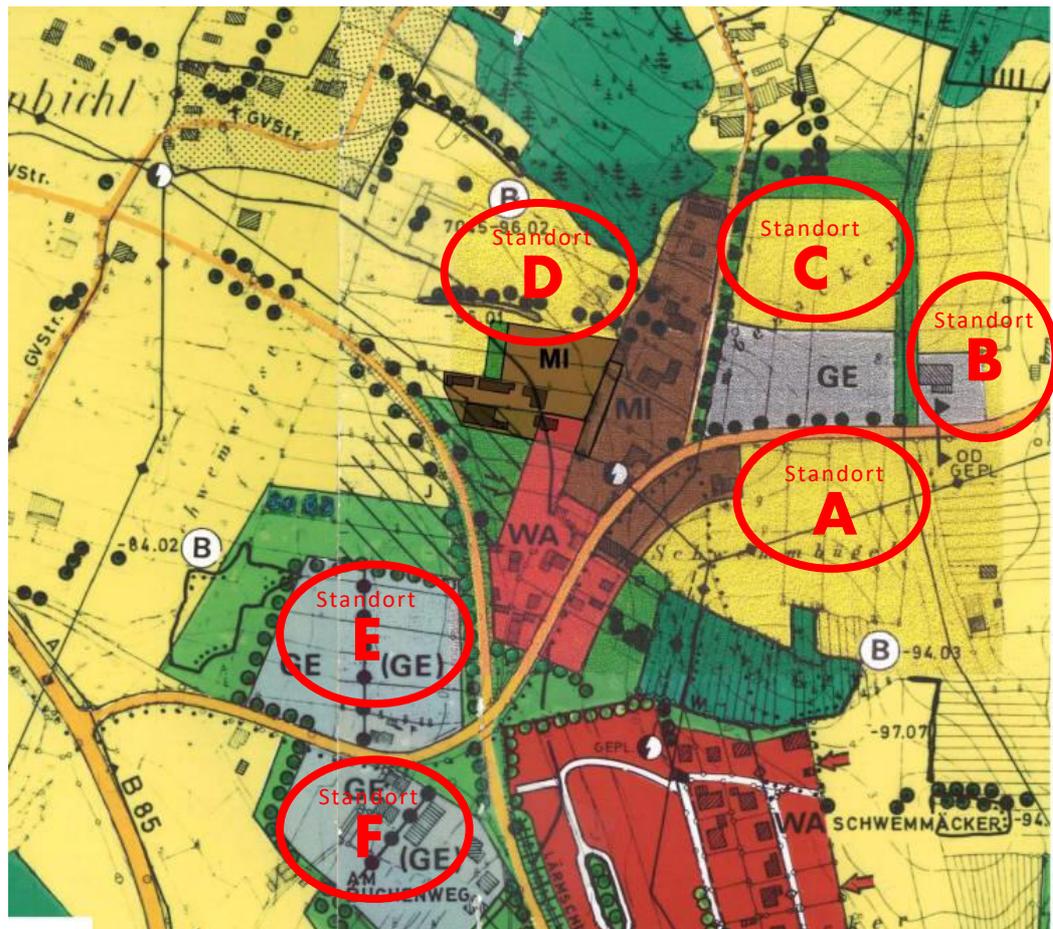


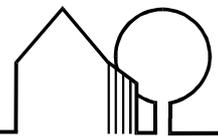
Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 31

## 2.6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden mehrere Standorte im Gemeindegebiet für die notwendige Betriebserweiterung überprüft:





Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 32

<b>Standort</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
<b>Verfügbarkeit</b> Fläche ist käuflich erwerbbar	-	-	-	+	-	-
<b>Größe</b> Fläche ist ausreichend für Sortierhalle und Leergutlager	+	-	+	+	+	-
<b>Anbindung</b> an das Verkehrsnetz	+	-	-	+	+	+
<b>Wirtschaftlichkeit</b> kurze Wege zwischen neuer Leergutsortierung und bestehender Abfüllanlage	+	+	+	+	-	-
<b>Umweltverträglichkeit</b> möglichst geringe Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	+	+	+	-	-	+

Als Ergebnis der Alternativenuntersuchung kann zusammengefasst werden, dass die Standorte A und D alle betriebswirtschaftlichen Kriterien gut erfüllen könnten (Bei Standort B wäre bei der Planung einer Zufahrt direkt an der Kreisstraße im unübersichtlichen Kurvenbereich problematisch).

Eine Gewerbeansiedlung bei den Alternativen A, B, C oder F würde in weniger sensible Landschaftsbereiche eingreifen.

Entscheidend für das Favorisieren von Variante D ist jedoch, dass außer diesem Standort im Ort oder am Ortsrand keine Bauflächen zum Erwerb zur Verfügung stehen, die die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes ungestört zulassen.

Um den an diesem Standort D unvermeidbaren Eingriff in den durchaus sensiblen Landschaftsbereich zu minimieren, werden am Standort E, einem ebenfalls sensiblen Landschaftsbereich, Gewerbeflächen gleiche Größe aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 33

### **2.6.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Ausgleichsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen wird zurückgegriffen auf das FIN-Web (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz) und den Bayernatlas.

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

### **2.6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Deckblatt Nr. 10 zum Flächennutzungsplan und Deckblatt Nr. 9 zum Landschaftsplan beabsichtigt die Gemeinde Kirchdorf, Gewerbeflächen für die notwendige Betriebserweiterung der Getränkefabrik Plöchl zu Verfügung zu stellen.

Der Betrieb ist für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde von sehr großer Bedeutung (insb. in Bezug auf Arbeitsplätze und Stabilität der kommunalen Wasserversorgung). Der Verbleib der Firma in der Gemeinde soll damit auch für die Zukunft gesichert werden.

Eine mögliche gewerbliche Bebauung im Plangebiet greift in einen sensiblen Landschaftsbereich ein. Durch die Sicherung der vorhandenen, als Biotop kartierten Baumhecken und eine ergänzende massive Eingrünung soll der Eingriff minimiert werden. Als weitere Vermeidungsmaßnahme sowie zum Zwecke einer flächensparenden Siedlungspolitik soll am westlichen Ortseingang von Kirchdorf ein bestehendes Gewerbegebiet aus dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan herausgenommen werden.

Durch die Herausnahme wird ein ebenfalls sensibler und für das Ortsbild von Kirchdorf wertvoller Landschaftsbereich in seinem Bestand erhalten und gesichert.

Infolge der geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen der Gewerbeausweisung insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Überschlägig ist von einem Ausgleichserfordernis von 7.435 m<sup>2</sup> auszugehen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 34

Die genaue Ermittlung des Ausgleichsbedarfs sowie die Zuordnung von Eingriffs- und Ausgleichsflächen kann erst im Zuge der Genehmigungsplanung erfolgen, wenn die Bodennutzung detailliert dargestellt werden kann. Entscheidend wird hierbei auch sein, in welchen Bereichen die tatsächliche bauliche Inanspruchnahme stattfindet und ob beispielsweise Teile der Magerwiesen im Bereich der Hofstelle erhalten werden können.

Ein Teil des Ausgleichs kann durch die Bepflanzung des Grünstreifens westlich des Eingriffsbereiches mit Feldgehölzen abgegolten werden. Auch die Magerwiesenflächen um die Hofstelle würden sich im Falle eines Erhalts als Ausgleichsfläche mit entsprechenden Artenschutzmaßnahmen anbieten. Externe Flächen für die Abdeckung des Ausgleichsbedarfs stehen noch keine fest.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 35

### 3. VERFAHREN

Entwurf gebilligt	am	
Auslegungsbeschluss	am	
Öffentliche Auslegung	vom	bis
Bedenken und Anregungen, Beschluss	vom	
Feststellungsbeschluss	vom	

Kirchdorf, .....

.....

1. Bürgermeister (Wildfeuer)

Genehmigung: Das Landratsamt Regen hat den Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 10 mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2019 Nr. \_\_\_\_\_ und den Landschaftsplan Deckblatt Nr. 9 mit Bescheid vom \_\_.\_\_.2019 Nr. \_\_\_\_\_ genehmigt. (§ 1 Abs. 4 bis 6, § 6 BauGB)

Regen den, .....

.....

Landratsamt Regen

Bekanntmachung: Die Gemeinde Kirchdorf i. Wald hat am ..... die Genehmigung des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 10 und des Landschaftsplanes Deckblatt Nr. 9 nach § 6 Abs. 5 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 10 und der Landschaftsplan Deckblatt Nr. 9 werden mit der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Kirchdorf i. Wald, den .....

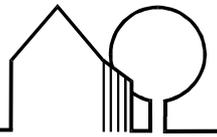
.....

1. Bürgermeister (Wildfeuer)

Planungsablauf:	Vorentwurfsfassung:	Kirchdorf i. Wald, 06.06.2019
	Entwurfsfassung:	Kirchdorf i. Wald,
	Planfassung:	Kirchdorf i. Wald,

Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE  
Büro für Hochbau und Städtebau  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Telefon 09928/9400-0

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



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 10  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 9  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 36

#### **4. ANHANG**

**Schalltechnische Untersuchung 2071-2020-V01**

**C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand Mai 20202**