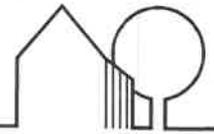


**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DECKBLATT NR. 9  
UND  
LANDSCHAFTSPLAN  
DECKBLATT NR. 8  
GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD  
LANDKREIS REGEN**

PLANFASSUNG VOM 26.09.2019



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
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

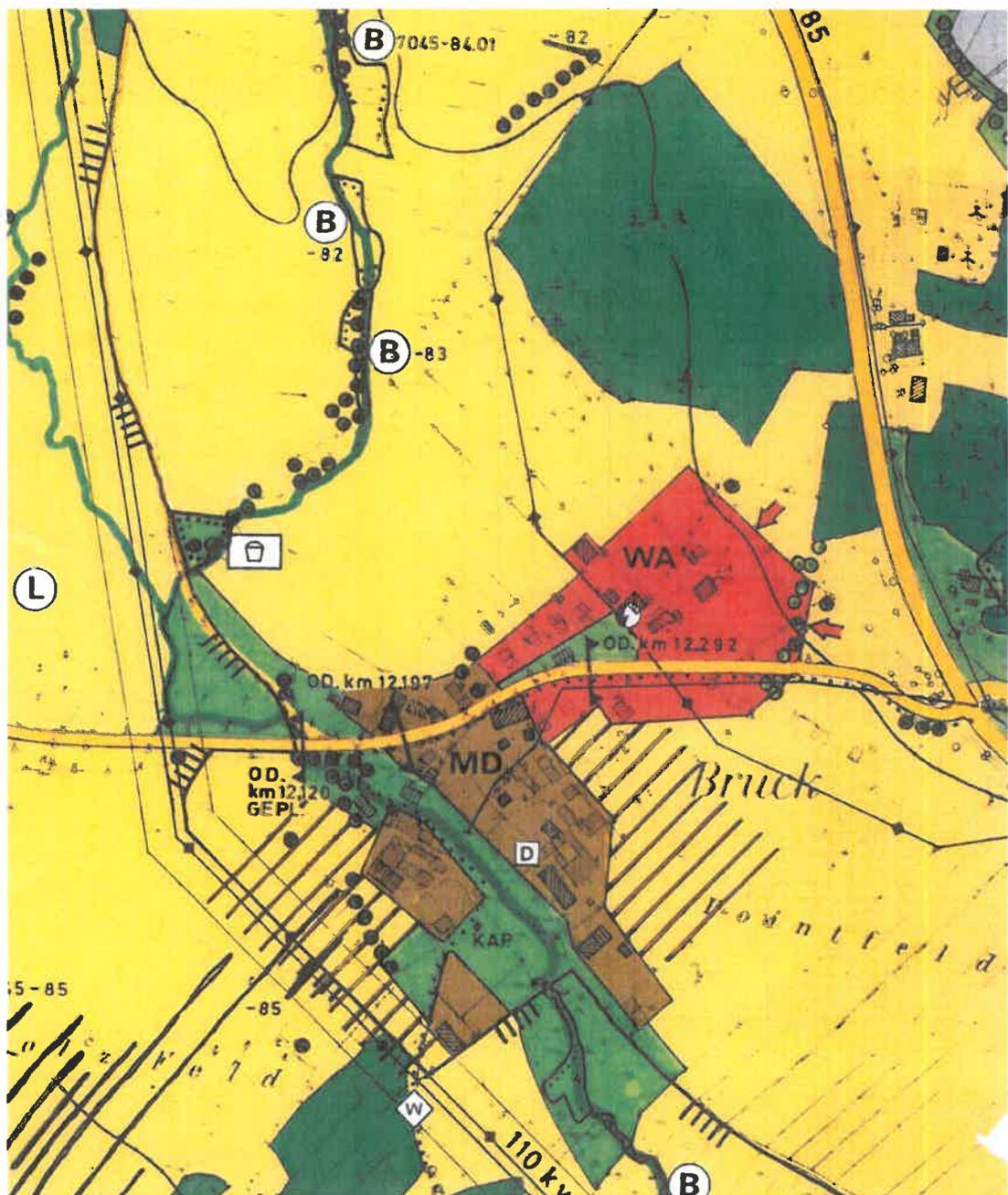


Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 3

## 1. PLANLICHE ÜBERSICHT

### 1.1 Derzeitiger Flächennutzungsplan - Bereich Bruck







Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 5

### 1.3 Derzeitiger Landschaftsplan - Bereich Bruck





Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 6

#### 1.4 Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 8 - Bereich Bruck





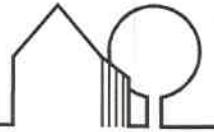
Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 7

### 1.5 Luftbild mit Änderungsbereich - M 1 : 5.000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 8

### 1.6 Lageplan Änderungsbereich - M 1 : 5.000

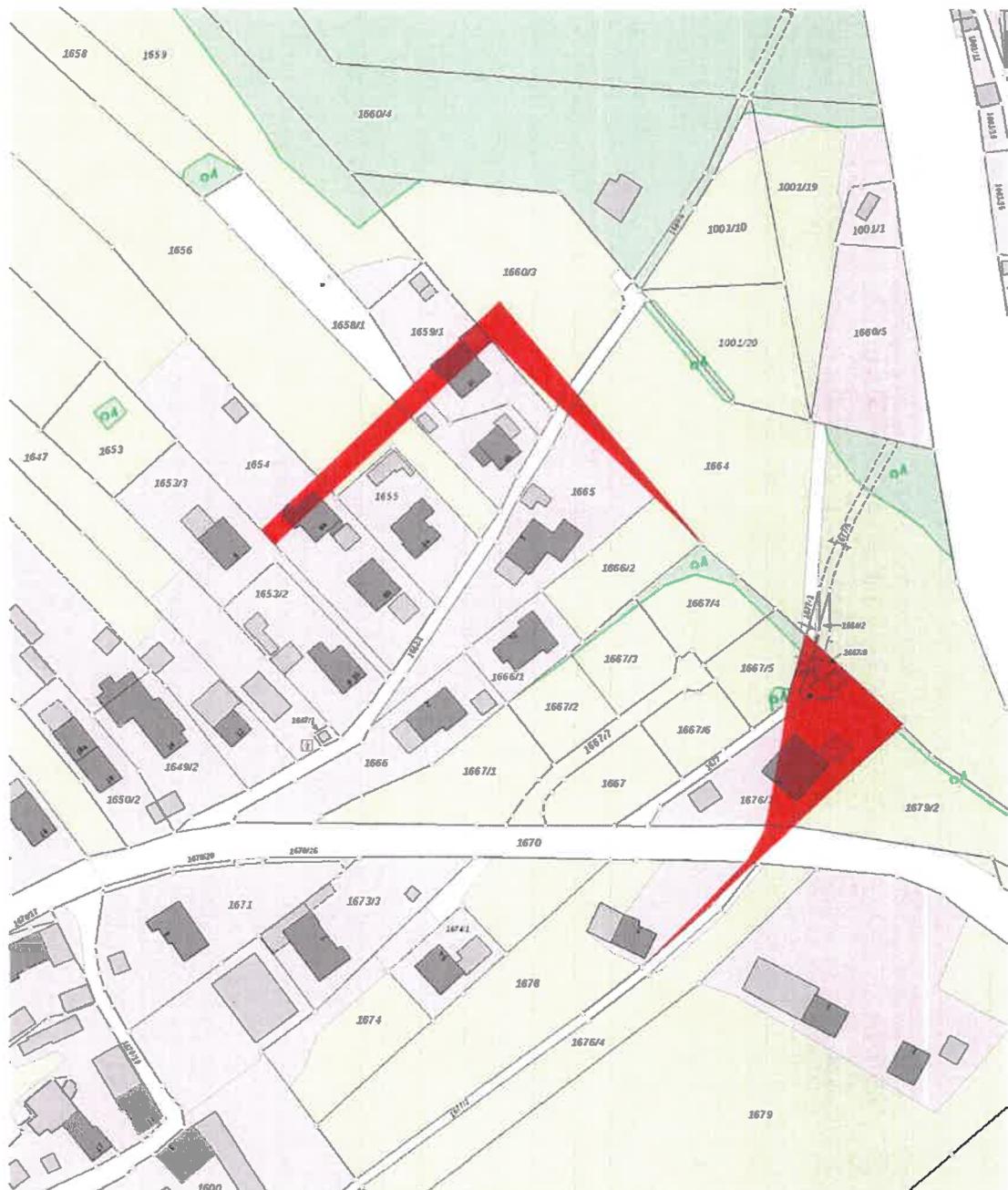




Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 9

## 1.7 Lageplan Änderungsbereich - M 1:2.000



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 10

## **2. BEGRÜNDUNG**

### **2.1 Planungsanlass**

Die Gemeinde Kirchdorf i. Wald hat am 12.12.2018 das Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes im Ortsteil Bruck eingeleitet.

Durch diese Änderung soll das im Flächennutzungsplan dargestellte Wohngebiet in Bruck an den Bebauungsplan WA Bruck, an die Ergänzungssatzung (Ortsabrundung) und die tatsächliche Bebauung angepasst werden. Städtebaulich soll eine Begradigung bzw. Berichtigung des WA-Grenzverlaufes erfolgen. Aus diesem Grund wird im Bereich des Ortsteiles Bruck der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 9 überarbeitet.

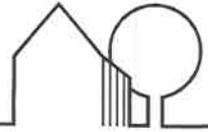
Der veränderte Grenzverlauf des WA wird dabei auch im Bestandsplan des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 8 angepasst. Ansonsten trifft der Landschaftsplan im betroffenen Änderungsbereich keine weiteren Aussagen.

### **2.2 Planungsumgriff**

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke und Teilflächen (TF) der Fl. Nr. 1654 TF, 1656 TF, 1658/1 TF, 1659/1 TF, 1660/3 TF, 1652/1 TF, 1664 TF, 1665 TF, 1666/2 TF, 1677/4, 1676/3 TF, 1670 TF, 1676 TF, 1677/2 TF, 1679/2 TF, 1677 TF, 1667/9, 1667/8 und 1669/1 der Gemarkung Kirchdorf im Wald. Der Bereich hat eine Fläche von ca. 2.480m<sup>2</sup>.

### **2.3 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung, sowie die Erschließung mit Wasser, Strom, Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung sind bereits erfolgt. Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 11

## 2.4 Hinweise

### **Verkehrslärm:**

Sollten Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden, haben die Bauwerber diese auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den jeweiligen Straßenbaulastträger der B 85 und der REG 5 nicht gestellt werden.

### **Landwirtschaft:**

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.

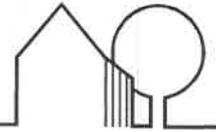
Auf eine Bepflanzung mit Hochstamm-bäumen sollte im Grenzbe-reich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.

### **Telekommunikation:**

Bei der Aufstellung der Bebauungspläne sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

## 2.5 Folgeplanungen

Da es sich hier nur um eine Richtigstellung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes handelt sind keine Folgeplanungen notwendig.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 12

## 2.6 Umweltbericht

### 2.6.1 Einleitung

Wie unter 2.1 dargestellt dient die Änderung des Flächennutzungs- sowie des Landschaftsplanes einer Berichtigung und Begradigung des Ortsrandes. Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist entweder bereits bebaut oder unterliegt gärtnerischer Nutzung. Die Möglichkeit neuer Bebauung entsteht lediglich in einem schmalen Streifen im Nordosten des Änderungsbereichs.

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

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

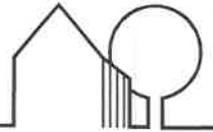
Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels. Grundsätzlich soll die Innenentwicklung gestärkt,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

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

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

#### SCHUTZGUT BODEN

Es handelt sich hier um anthropogen überprägter Braunerde die in großen Bereichen bereits bebaut ist oder als Wohngarten genutzt



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 13

wird. Eine zusätzliche Überbauung bzw. Flächenversiegelung und somit eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist nur in kleinen Teilbereichen möglich.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Klima in Bruck ist gemäßigt, aber kalt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6,4 °C, der Niederschlag im Schnitt 980 mm.

Kleinklimatisch handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet ohne wesentliche Funktion als Luftaustauschbahn. Aufgrund der zusammenhängenden Freiflächen in der umgebenden Landschaft werden die Siedlungsflächen des Dorfes weiterhin ausreichend mit Frischluft versorgt.

Es ist daher von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT WASSER

Oberflächengewässer wie Teiche, Bäche oder Gräben, sind in dem Plangebiet nicht vorhanden.

Baugrunduntersuchungen liegen keine vor, es kann jedoch von einem intakten Flurabstand zum Grundwasser ausgegangen werden. Dieser wird durch die geänderte Planung nicht beeinträchtigt. Eine zusätzliche Überbauung bzw. Flächenversiegelung und somit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist nur in kleinen Teilbereichen möglich.

Insgesamt ist von einer geringfügigen Erheblichkeit auszugehen.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe von 650m üNN in der naturräumlichen Untereinheit „Regensenke“ des Bayerischen Waldes.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist bereits bebaut bzw. wird als Wohngarten genutzt. Es sind keine Biotopkartierungen, auch nicht im näheren Umfeld. Der Landschaftsplan trifft keine



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 14

Aussagen innerhalb des Änderungsbereichs.

Für den nordöstlichen Erweiterungsbereich (Flurnummern 1660/3 und 1664) ergab die Bestandserfassung vor Ort intensiv genutztes Grünland mit Fettwiesencharakter ohne naturschutzfachlich bedeutsame Arten oder Lebensräume. Ein im Landschaftsplan eingetragener Baum mit Borstgrasrasen am Rande des Erweiterungsbereichs konnte aktuell nicht mehr vorgefunden werden.

Der Ostrand des bislang unbebauten Bebauungsgebietes (Flurnummern 1667/4 und 1667/5) ist mit einer Baumgruppe aus Feldgehölzen bestockt, das im Bestandsplan des Landschaftsplanes als Bestand und im Bebauungsplan als „zu erhalten“ eingetragen ist.

Landkreisbeutende Tierarten sind aufgrund der Vorgaben im Änderungsbereich keine zu erwarten.

Dementsprechend sind durch die geringfügige Erweiterung der Wohngebietsfläche kaum Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT MENSCH

### Erholung:

Das Plangebiet weist bislang keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung auf.

### Lärm:

Der Planbereich liegt in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) abseits Lärm emittierender Gewerbebetriebe. Im Nördlichen und Östlichen Umfeld befinden sich Wiesen und Wälder. Östlich führt die Bundesstraße B85 vorbei. Diese weist laut Verkehrszählung (DTV<sub>2015</sub>) ein Verkehrsaufkommen von täglich 5746 KFZ (davon 5361 Leichtverkehr, 385 Schwerverkehr) auf.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 15

Ein zwischen 5 m und 30 m breiter Gehölzbestand entlang der Bundesstraße kann die Schallausbreitung teilweise abschirmen. Mit einem Abstand des Wohngebietes zur Bundesstraße von 40 m (im Südosten) bis 110 m (im Nordosten) ist dennoch eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für Wohngebiete zu erwarten.

Diesem Umstand kann im Rahmen späterer Planungen durch geeignete Regelungen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärmimmissionen begegnet werden. Im rechtsgültigen Bebauungsplan sind hierzu Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### **Immissionen aus der Landwirtschaft:**

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine landwirtschaftlichen Betriebe, es sind daher keine Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung aus Stallungen oder Mistlagerstätten zu erwarten.

Immissionen aus der Grünlandbewirtschaftung sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu dulden.

#### **Zusammenfassung:**

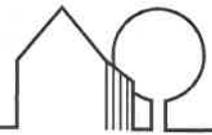
Aufgrund der Lärmbelastung durch die Bundesstraße ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

#### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, jedoch außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Das Gelände steigt vom Erweiterungsbereich mit einer Neigung von ca. 1,0 % nach Nordosten an und ist aufgrund angrenzender Bebauung und kleinerer Waldflächen nur wenig einsehbar. Auch liegt keine exponierte Lage vor.

Da es sich hier maßgeblich um eine Anpassung des Wohngebietes an die tatsächlich bebaute Flächen bzw. genehmigten Baugebiete handelt, wird das Landschaftsbild durch die Planänderung nicht beeinträchtigt.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 16

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 2.6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes nicht vorgenommen werden, wird sich baulich und naturschutzfachlich nichts ändern. Die bestehende Wohnbebauung sowie die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes bleiben unverändert bestehen, ebenso die flächenmäßigen Unstimmigkeiten zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen.

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

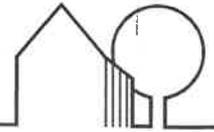
#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft ist bereits Bestand bzw. im rechtsgültigen Bebauungsplan als Festsetzung sichergestellt. Weitere Maßnahmen zur Eingrünung möglicher neuer Bebauung im Nordosten der Erweiterung können im Rahmen einer Genehmigungsplanung festgelegt werden.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Da der überwiegende Teil der Erweiterungsfläche bereits bebaut ist bzw. innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegt, entsteht in diesen Bereichen gegenüber dem Istzustand durch die Planänderung kein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft.

Lediglich auf einem kleinen Teilbereich der Erweiterungsfläche auf Flur-Nr. 1660/3 ermöglicht die Planänderung neue Bebauung. In diesem Fall kann im Rahmen der Genehmigungsplanung eine geeignete Ausgleichsmaßnahme im unmittelbaren Umfeld des Eingriffs auf gleicher Flurnummer festgesetzt werden.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 17

### 2.6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Kirchdorf ist bemüht um eine flächensparende Siedlungsentwicklung, die Bau- und Umnutzungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsgefüge zu nutzen. Mit der vorliegenden Änderung soll u.a. eine zügige Umsetzung des bislang unbebauten Baugebietes innerhalb des Siedlungsbereichs vorangetrieben werden. So können an anderer Stelle Erweiterungen von Siedlungsflächen in die Landschaft vermieden werden.

### 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) sowie die fachlichen Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

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. 9 zum Flächennutzungsplan und Deckblatt Nr. 8 zum Landschaftsplan beabsichtigt die Gemeinde Kirchdorf, den Flächennutzungsplan an vorhandene Bebauungspläne bzw. Bebauung anzupassen und den Ortsrand zu begradigen.

Da die bereits bebauten Flächen im Zuge der erfolgten Baugenehmigungen und einer Ergänzungssatzung im Nordwesten und Südosten bereits abgegolten worden sind, stellt lediglich die Erweiterung im nordöstlichen Bereich einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Auswirkungen sind aufgrund der Bestandsvorgaben insgesamt als gering einzustufen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 18

Die Ermittlung des genauen Ausgleichsbedarfs sowie die Zuordnung einer Ausgleichsmaßnahme haben im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 9  
Landschaftsplan: Deckblatt Nr. 8  
Gemeinde: Kirchdorf i. Wald  
Landkreis: Regen

Bl.  
Nr. 19

### 3. VERFAHREN

Frühzeitige Behördenbeteiligung	vom 12.12.2018	auf die Dauer eines Monats
Aufstellungsbeschluss (Änderungsbeschluss)	am 13.03.2019	
Billigung Entwurf	am 03.07.2019	
Beteiligung Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	vom 20.07.2019	bis 19.08.2019
Öffentliche Auslegung	vom 20.07.2019	bis 19.08.2019 und vom 30.12.2019 bis 31.01.2020
Feststellungsbeschluss	am 26.09.2019	

Kirchdorf, 10.03.2020

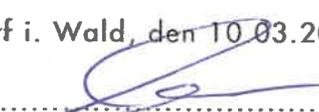
  
.....  
1. Bürgermeister (Alois Wildfeuer)



Genehmigung:

Das Landratsamt Regen hat den Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 9 mit Bescheid vom 05.02.2020 Nr. F035-190-D9 und den Landschaftsplan Deckblatt Nr. 8 mit Bescheid vom 05.02.2020 Nr. F036-196-D8 genehmigt. (§ 6 BauGB)

Kirchdorf i. Wald, den 10.03.2020

  
.....  
1. Bürgermeister (Alois Wildfeuer)



Bekanntmachung:

Die Gemeinde Kirchdorf i. Wald hat am 10.03.2020 die Genehmigung des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 9 und des Landschaftsplanes Deckblatt Nr. 8 nach § 6 Abs. 5 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 9 und der Landschaftsplan Deckblatt Nr. 8 werden mit der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Kirchdorf i. Wald, den 10.03.2020

  
.....  
1. Bürgermeister (Alois Wildfeuer)

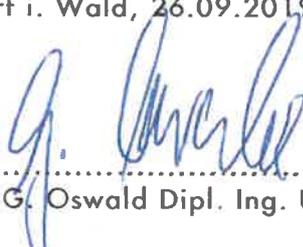


Planungsablauf:

Vorentwurfsfassung:	Kirchdorf i. Wald, 12.12.2018
Entwurfsfassung:	Kirchdorf i. Wald, 03.07.2019
Planfassung:	Kirchdorf i. Wald, 26.09.2019

Planung:

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

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