

Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung „Gemeindezentrum Dorfmitte“ nach § 13a BauGB; Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gemäß §3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.09.2020 den geänderten Bebauungsplanentwurf „Gemeindezentrum Dorfmitte“ mit Begründung gebilligt. Die Planung erstreckt sich auf die Flurnummern 1, 2, 3 und 50 der Gemarkung Kirchdorf i. Wald, südwestlicher Rand des im Ortes zentral gelegenen Kirchhofs.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 10.09.2020 sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden in der Zeit

vom 21.09.2020 bis 06.10.2020

im Rathaus der Gemeinde Kirchdorf i. Wald, Zimmer 2.3, während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Die verkürzte Auslegung erfolgt, da sich an der Planung nichts Grundlegendes verändert hat. 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.

Im Rahmen der Auslegung sind u.a. folgende ergänzte umweltbezogenen Informationen verfügbar:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Im Planungsgebiet liegen folgende Bodendenkmäler:

D-2-7045-0028 - Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Maria Immaculata mit zugehörigem aufgelassenen Friedhof in Kirchdorf i. Wald, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (gern. § 9 Abs. 6 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

- Landratsamt Regen, Technischer Umweltschutz

Mit der Planung entsteht ein Neubau, dessen Nutzung zwar der Allgemeinheit dienen soll, aber ansonsten nicht näher festgesetzt ist. Das Gemeindezentrum soll multifunktional genutzt werden.

Sobald ein Veranstaltungsraum für Nutzungen auch in der Nachtzeit (ab 22.00 Uhr) zur Verfügung steht, ist davon auszugehen, dass an den umliegenden Immissionsorten im MD bzw. MI die nächtlichen Richtwerte nicht mehr eingehalten werden können.

Sofern das Gemeindezentrum innen und außen nicht nach 22.00 Uhr genutzt wird, kann auf die schalltechnische Untersuchung verzichtet werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist diese Beschränkung dann mit Festsetzung festzuschreiben.

- Landratsamt Regen, Untere Naturschutzbehörde

Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn vorhandene Grünflächen, die nicht durch das geplante Gemeindezentrum überbaut werden, auch als solche erhalten und dargestellt werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf kann z.B. durch eine Umrandung oder schwächere Einfärbung dargestellt werden, um eine Darstellung zu ermöglichen. Nach Möglichkeit sollten mehr Flächen entsiegelt werden.

In der vorgelegten Fassung laufen die Festsetzungen unter IV zum Teil ins Leere, weil keine Vegetationsflächen dargestellt und nur ein Baum durch Planzeichen festgesetzt werden.

- Landratsamt Regen, Kreisbaumeister

Bei dem gegenständlichen B-Plan handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen B-Plan. Die Festsetzungen müssen daher dem Umfang nach den städtebaulichen Anforderungen genügen. In Anbetracht der Nähe zur denkmalgeschützten Kirche und zu weiteren Baudenkmalern ist i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB eine Festsetzung der zulässigen Dachdeckung in Farbe und Material zwingend erforderlich. Die Festsetzung ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Empfehlung: Rote Ziegeldeckung. Durch den B-Plan werden geringere Abstandsflächen zugelassen, als nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 zulässig wären. Dem Verlauf der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen kommt damit eine hohe nachbarschutzrechtliche Bedeutung zu. Zur Erlangung der notwendigen Rechtssicherheit wird dringend empfohlen, den Abstand der Baugrenzen zu den benachbarten Grundstücksgrenzen im Plan durch Maßangaben festzusetzen. Dies kann auch in kleinerem Maßstab in einem gesonderten Plan erfolgen.

- Regierung von Niederbayern, Landshut

Die vorgelegte Planung liefert einen wichtigen Beitrag zur Innenentwicklung und trägt dazu bei, den Ortskern von Kirchdorf im Wald vital zu halten. Die Erfordernisse der Raumordnung stehen der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplanes „Gemeindezentrum Dorfmitte“ nicht entgegen.

Während der Auslegung können Stellungnahmen nur zu den Änderungen bzw. Ergänzungen des Entwurfes 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, 11.09.2020

gez.

**Wildfeuer
1. Bürgermeister**

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel

**Angeheftet am:
Abgenommen am:**

11.09.2020