

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Kirchdorf im Wald



FNP Deckblattänderung Nr. 12 – Planbereich Ortseingang West

Landschaftsplan Deckblatt Nr. 11

Fassung vom 16.06.2021

Vorhabensträger: Gemeinde Kirchdorf i. W.
Marienbergstraße 3
94261 Kirchdorf i. W.
Telefon: 09928 9403-0

Landkreis: Regen

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Grünbichl 2
94261 Kirchdorf i. W.
Telefon: 09928 9037690

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Kirchdorf i. W., 16.06.2021
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)

Vorhabensträger:
Gemeinde Kirchdorf i. W.
Kirchdorf i. W.,
Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister



.....

.....

Verfahrensvermerke: Deckblattänderung Nr. 12 – FNP Gemeinde Kirchdorf im Wald
Deckblattänderung Nr. 11 – LSP Gemeinde Kirchdorf im Wald

1. Der Gemeinderat von Kirchdorf i. W. hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 12 und des Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 11 für die Gemeinde Kirchdorf im Wald beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 11 in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 11 in der Fassung vom _____ hat mit Schreiben vom _____ mit Terminstellung bis _____ stattgefunden.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 11 in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 11 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ mit Terminstellung bis _____ beteiligt.
6. Die Gemeinde Kirchdorf i. W. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 und die Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 11 in der Fassung vom _____ festgestellt.

Kirchdorf i. W., _____

Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt Regen hat die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 und die Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 11 mit Bescheid vom _____. _____. _____, Aktenzeichen: _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Unterschrift Genehmigungsbehörde)

(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Die Erteilung der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplans und des geänderten Landschaftsplans wurde am _____. _____. _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kirchdorf i. W., _____. _____. _____

Alois Wildfeuer – 1. Bürgermeister

(Siegel)

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Kirchdorf im Wald



Deckblattänderung Nr. 12 – FNP Kirchdorf im Wald

Deckblattänderung Nr. 11 – LSP Kirchdorf im Wald

INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Deckblattänderungen	1				1
Lagepläne	2	Lageplan FNP Deckblattänderung Nr. 12	1:1000	1	2

UNTERLAGE 1

GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

Flächennutzungs- und Landschaftsplan OT Kirchdorf i. W.

Begründung Deckblattänderung FNP Nr. 12 und Deckblattänderung LSP Nr. 11

Vorhabensträger:	Gemeinde Kirchdorf i. W. Marienbergstraße 3 94261 Kirchdorf i. W. Telefon: 09928 9403-0
Landkreis:	Regen
Entwurfsverfasser:	Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter Grünbichl 2 94261 Kirchdorf i. W. Telefon: 09928 9037690

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Kirchdorf i. W., 16.06.2021
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



Vorhabensträger:
Gemeinde Kirchdorf i. W.
Kirchdorf i. W.,
Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

.....

.....

**Begründung: Deckblattänderung Nr. 12
Planbereich Ortseingang West
Deckblattänderung Nr. 11
Landschaftsplan OT Kirchdorf**



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung Deckblattänderung Nr. 12, Planbereich Ortseingang West - Deckblattänderung Nr. 11, Landschaftsplan	2
1.1 Vorhabensträger / rechtl. Grundlagen	2
1.2 Lage und Beschreibung des Änderungsgebietes	3
1.3 Landes- und Regionalplanung	4
1.3.1 Landesentwicklungsplanung	4
1.3.2 Regionalplanung	4
1.4 Flächennutzungsplan	5
1.5 Landschaftsplan	6
1.5.1 Bestehende Verhältnisse	6
1.5.2 Änderungen mit Deckblatt Nr. 11	7
1.6 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	7
1.7 Bedarfsanalyse	8
1.8 Standortwahl	9
1.9 Erschließung	10
1.10 Immissionsschutz	11
1.11 Denkmalschutz	12
1.12 Belange des Umweltschutzes	12
1.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12

1. Begründung Deckblattänderung Nr. 12, Planbereich Ortseingang West - Deckblattänderung Nr. 11, Landschaftsplan

1.1 Vorhabensträger / rechtl. Grundlagen

Vorhabensträger der Deckblattänderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans im Planbereich Ortseingang West und der Deckblattänderung Nr. 11 des Landschaftsplans im Bereich Kirchdorf ist die

Gemeinde Kirchdorf i. W.
Marienbergstraße 3
94261 Kirchdorf i. W.

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald, Marienbergstraße 3, 94261 Kirchdorf i. W., erteilte dem Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter mit Datum vom 15.09.2020 den Auftrag zur Aufstellung der Deckblattänderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans und der Deckblattänderung Nr. 11 im OT Kirchdorf i. W. der vorgenannten Gemeinde.

Aufgrund einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum ist die Gemeinde Kirchdorf i. W. bestrebt Flächenpotenziale in den größeren Ortsteilen zu entwickeln und so eine Zersiedelung in den Weilern zu verhindern. Im Zuge der Überplanung dieses Bereichs durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan „WA Kirchturmblick“ erwies sich diese Abrundung als städtebaulich und planerisch sinnvoll. Mit dieser Deckblattänderung werden keine Flächen zurückgeschrieben, da diese Erweiterung im Verhältnis zur Gemeindegröße sehr geringfügig ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf i. W., genehmigt mit Bescheid (Bausachennummer: F035-I90-D11) des Landratsamtes Regen vom 02.06.2021, ist eine Teilfläche als forstwirtschaftliche Fläche und eine Teilfläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Der rechtswirksame Landschaftsplan ist genehmigt mit Deckblatt Nr. 10, durch den Bescheid (Bausachennummer: F036-I96-D10) des Landratsamtes Regen vom 02.06.2021.

Die 12. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu garantieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ erfolgt im Parallelverfahren. Hieraus findet das Entwicklungsgebot Beachtung.

1.2 Lage und Beschreibung des Änderungsgebietes

Der Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteil Kirchdorf i. W. der Gemeinde Kirchdorf i. W. im Landkreis Regen. Das Pfarrdorf Kirchdorf i. W. liegt ca. 16 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Regen. Die Gemeinde befindet sich im südlichen Landkreis Regen, direkt an der Grenze zum Landkreis Freyung-Grafenau.

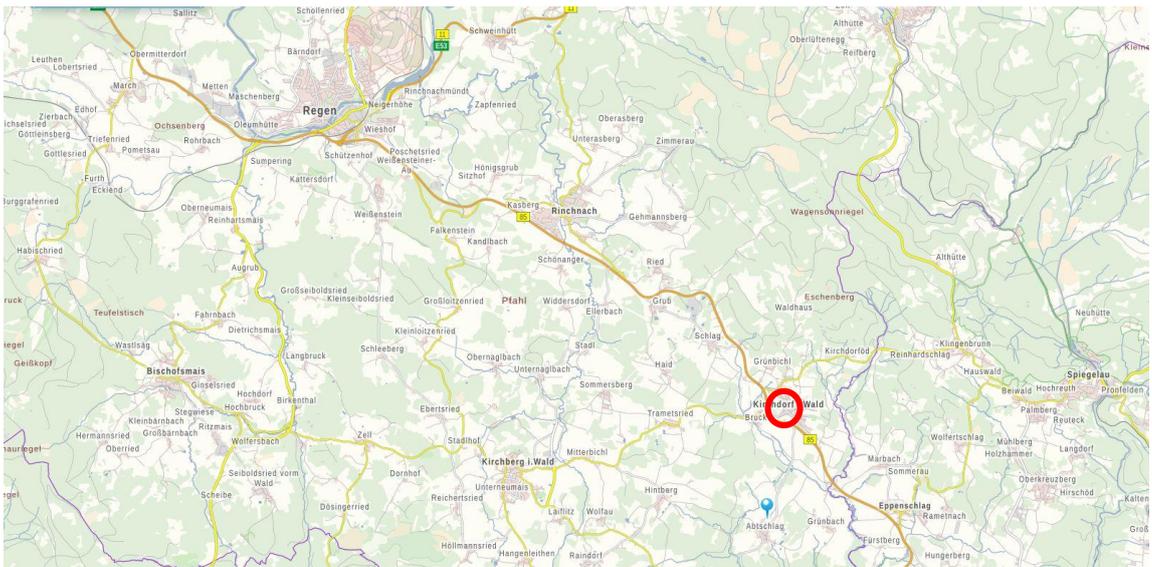


Abbildung 1.1: Lage des Vorhabens mit Änderungsbereich (roter Kreis; Quelle: Bayern Atlas)

Die Fläche des Änderungsbereichs ist zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits in Besitz der Gemeinde Kirchdorf i. W. und umfasst ca. 2,37 ha. Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Kirchdorf i. W. und beinhaltet die Flurnummern 1011, 972 (Teilfläche), 1009/2 (Teilfläche), 976 (Teilfläche), 975 (Teilfläche), 55 (Teilfläche), 54/3 (Teilfläche) und 4 (Teilfläche). Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche der entsprechenden Flurnummern zum Großteil als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche dargestellt. Die restlichen Flächen sind als forstwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. als Biotopstrukturen dargestellt. Der Großteil der Fläche des Geltungsbereichs soll als allgemeine Wohnbaufläche entwickelt werden. Im Süden bzw. Südosten am Rande der bestehenden Bebauung hin zum Ortskern soll ein kleiner Bereich als Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

1.3 Landes- und Regionalplanung

1.3.1 Landesentwicklungsplanung

Auf der Ebene der Landesplanung werden in Bayern nachstehende Grundsätze und daraus abzuleitende Ziele formuliert:

- Grundsatz 3.1 Landesentwicklungsprogramm (Stand 2013): die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Dabei sollen gewachsene Siedlungsstrukturen weiterentwickelt, frühzeitige Bevölkerungsprognosen und die ortsansässige Bevölkerung bei der Wohnraumversorgung berücksichtigt werden.

- Grundsatz 3.1 LEP: flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Dabei sind vorhandene Siedlungsstrukturen, das Ortsbild sowie die Topografie zu berücksichtigen.

- Ziel 3.2 LEP: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Ziel ist es, eine kompakte Siedlungsentwicklung sowie die Funktionsfähigkeit der technischen und gemeindlichen Versorgungsstruktur auch künftig gewährleisten zu können. Hierzu sollen Bau- und Brachflächen, Brachflächen und leerstehende Bausubstanzen aktiviert werden.

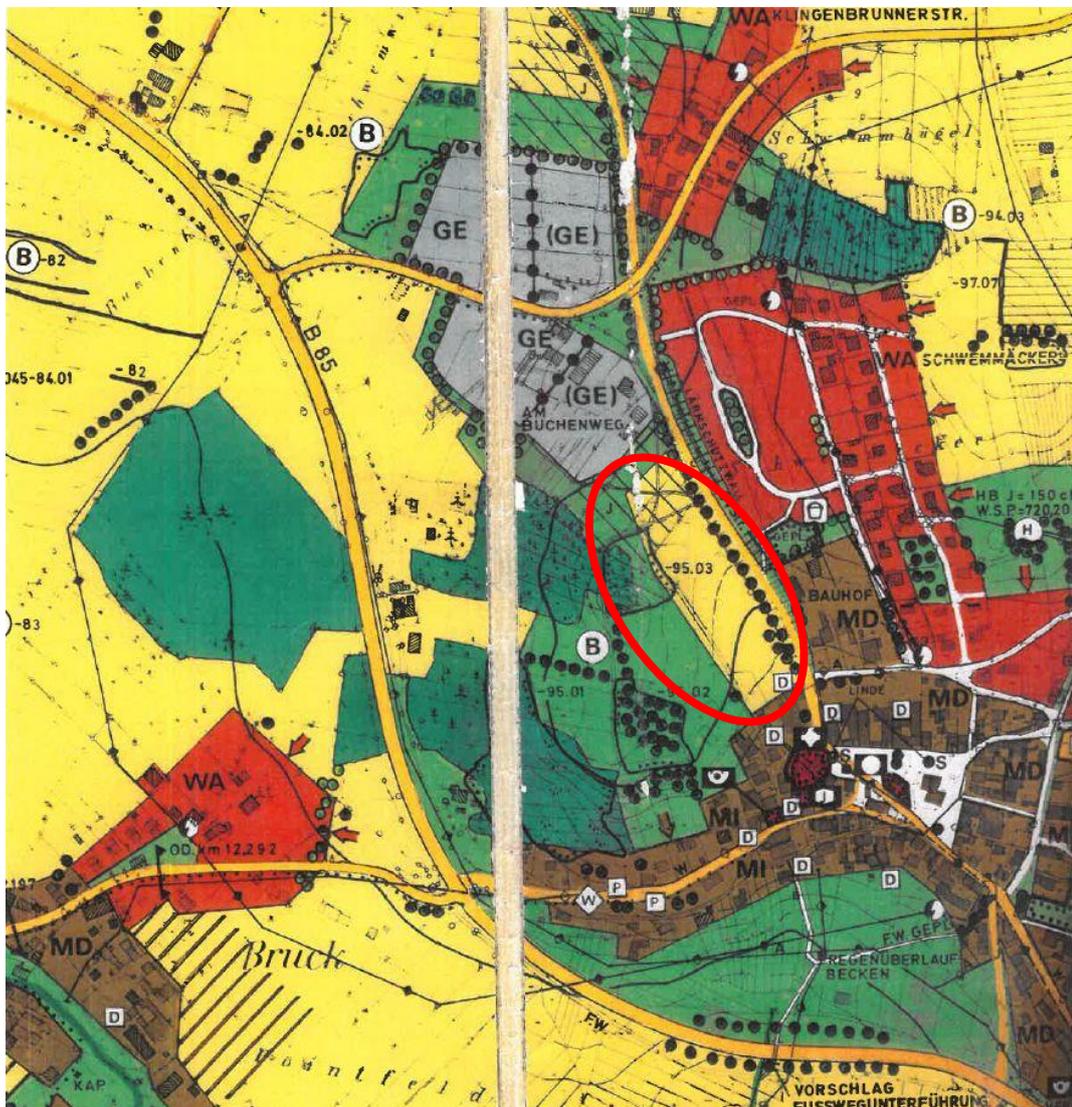
- Ziel 3.3 LEP: neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

1.3.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald liegt in der Planungsregion Donau-Wald. Durch die Gemeinde und im Speziellen in der Nähe in der Nähe des Hauptortes Kirchdorf im Wald verläuft mit der Bundesstraße B 85 eine Straßenverbindung mit überregionaler Bedeutung durch die Verbindung in die Oberpfalz und zum Oberzentrum Passau. Die Gemeinde Kirchdorf im Wald erfüllt mit der Randlage zum Mittelzentrum Regen die Ausstattungsanforderungen für die Grundversorgung ihrer Einwohner.

Der Änderungsbereich im Ortsteil Kirchdorf im Wald liegt gemäß Regionalplan der Planungsregion Donau-Wald im ausgewiesenen Bereich für Wohn- und Mischgebiete mit hoher Bedeutung und kann somit als Ortsteil vorrangig entwickelt werden. Die nächstgelegenen Biotopstrukturen (7045-0095-003) sind unmittelbar am Geltungsbereich und werden von diesem auch tangiert. Die betroffenen Biotopstrukturen werden gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplan ausgeglichen.

1.4 Flächennutzungsplan



(Abbildung 1.2: Quelle: Deckblatt Nr. 11 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald; Änderungsbereich roter Kreis)

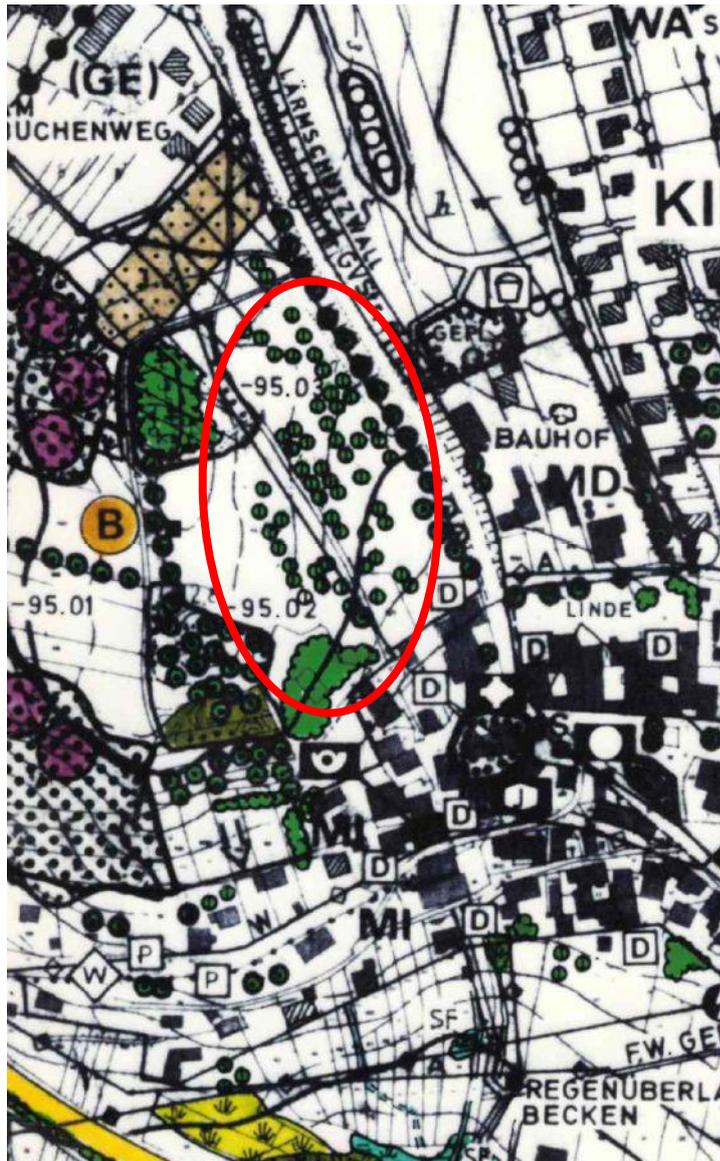
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird ein Teil des Änderungsbereichs als forstwirtschaftliche Fläche und der andere Teil als Grünfläche mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt.

Im Süden bzw. Südosten schließt sich ein Mischgebiet an das Plangebiet an. Der Südwesten und Westen ist durch eine Fläche mit forstwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Im Nordwesten und Norden schließt sich ein bestehendes Gewerbegebiet an die überplante Fläche an. Im Süden dieses Gewerbegebiets befinden sich im Übergang zum geplanten Wohngebiet Wohnbauimmobilien. Durch diesen Übergang wird für das geplante Wohngebiet keine nachteilige Beeinträchtigung erwartet. Im Osten und Nordosten befinden sich bestehende Dorf- bzw. Wohngebiete.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt parallel und somit kann die Entwicklung der Änderungsflächen gewährleistet werden. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.5 Landschaftsplan

1.5.1 Bestehende Verhältnisse



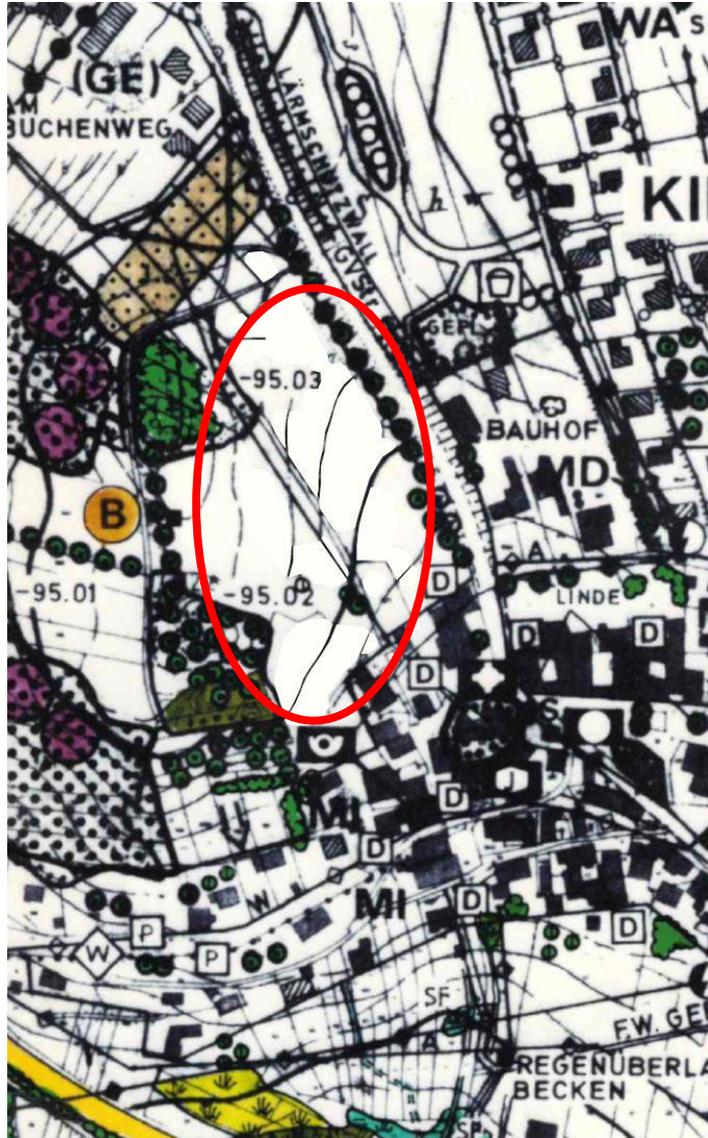
LANDSCHAFTSSCHUTZ UND -PFLEGE

-  Feldgehölz/Hecke (nach Art 2 NatEG gesetzlich geschützt)
-  Erhaltenswerte Einzelbäume
-  Erhaltenswerte Obstbäume, Streuobstwiesen
-  Gehölzanflug
-  Amtlich kartierter Biotop mit Nummer (Kartierung 1985)
-  Amtlich kartierter Biotop mit Nummer (Kartierung 1985) mit Schutzvorschlag gemäß Art. 12 BayNatSchG
-  Amtlich kartierter Biotop mit Nummer (Kartierung 1985) mit Schutzvorschlag gemäß Art. 7 BayNatSchG
-  Verschwundener bzw. stark beeinträchtigter Biotop
-  Nach Art. 6d BayNatSchG gesetzl. geschützte Feuchtfläche

(Abbildung 1.3: Quelle: Landschaftsplan Deckblatt Nr. 10 mit Legende; Änderungsbereich roter Kreis)

Die im Änderungsbereich dargestellten erhaltenswerten Obstbäume in Kombination mit der dargestellten Streuobstwiese entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bestand und wurden bereits vor längerer Zeit gerodet. Eine Verschlechterung der Situation in Bezug auf die Deckblattänderung Nr. 11 ist somit nicht erkennbar.

1.5.2 Änderungen mit Deckblatt Nr. 11



(Abbildung 1.4: Landschaftsplan Deckblatt Nr. 11; Änderungsbereich roter Kreis)

Die Deckblattänderung wurde an den tatsächlichen Bestand angepasst und die bereits gerodeten Grünstrukturen im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets herausgenommen.

1.6 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald im Naturpark Bayerischer Wald ist mit ca. 2100 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde im südlichen Landkreis Regen. Die Gründe für die hohe Nachfrage an Bauland in Kirchdorf im Wald sind neben den geringeren Grundstückspreisen und der geografisch günstigen Lage zwischen Regen

und Grafenau an der Bundesstraße B 85 auch in der intakten Infrastruktur (Kindergärten, Vereine und die Grundschule Kirchdorf im Wald) zu finden. Dieser aktuell hohen Nachfrage steht jedoch nur eine begrenzte Anzahl von freien Bauparzellen gegenüber. Eine genaue Übersicht über den zu erwartenden Bedarf kann in der Bedarfsanalyse eingesehen werden.

Durch das Rücksichtnahmegebot und auf Grund des Trennungsgrundsatzes nach § 50 des BImSchG erfolgt die Darstellung, wie bereits beschrieben, zum Großteil als eine allgemeine Wohnbaufläche. Die Teilfläche des Mischgebiets soll im Süden bzw. Südosten im Anschluss an die bestehende Bebauung des Ortskerns dargestellt werden.

Mit der rechtlich notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 12 zu einer allgemeinen Wohnbaufläche bzw. eines Mischgebiets und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ könnte dieser oben genannte, vorherrschende Bedarf zum Teil bereits gedeckt werden.

Durch das im Bebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet soll der Hauptort Kirchdorf im Wald gestärkt werden und eine Zersiedelung in den Randbereichen der Gemeinde verhindert werden. Als vorhandene Lücke zwischen dem Ortskern und der Gewerbebebauung am Ortsrand bietet die Entwicklung dieser Fläche eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der bereits bestehenden Bebauung. Durch ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO kann die geplante tatsächliche Nutzung wirklichkeitsgetreu abgebildet werden.

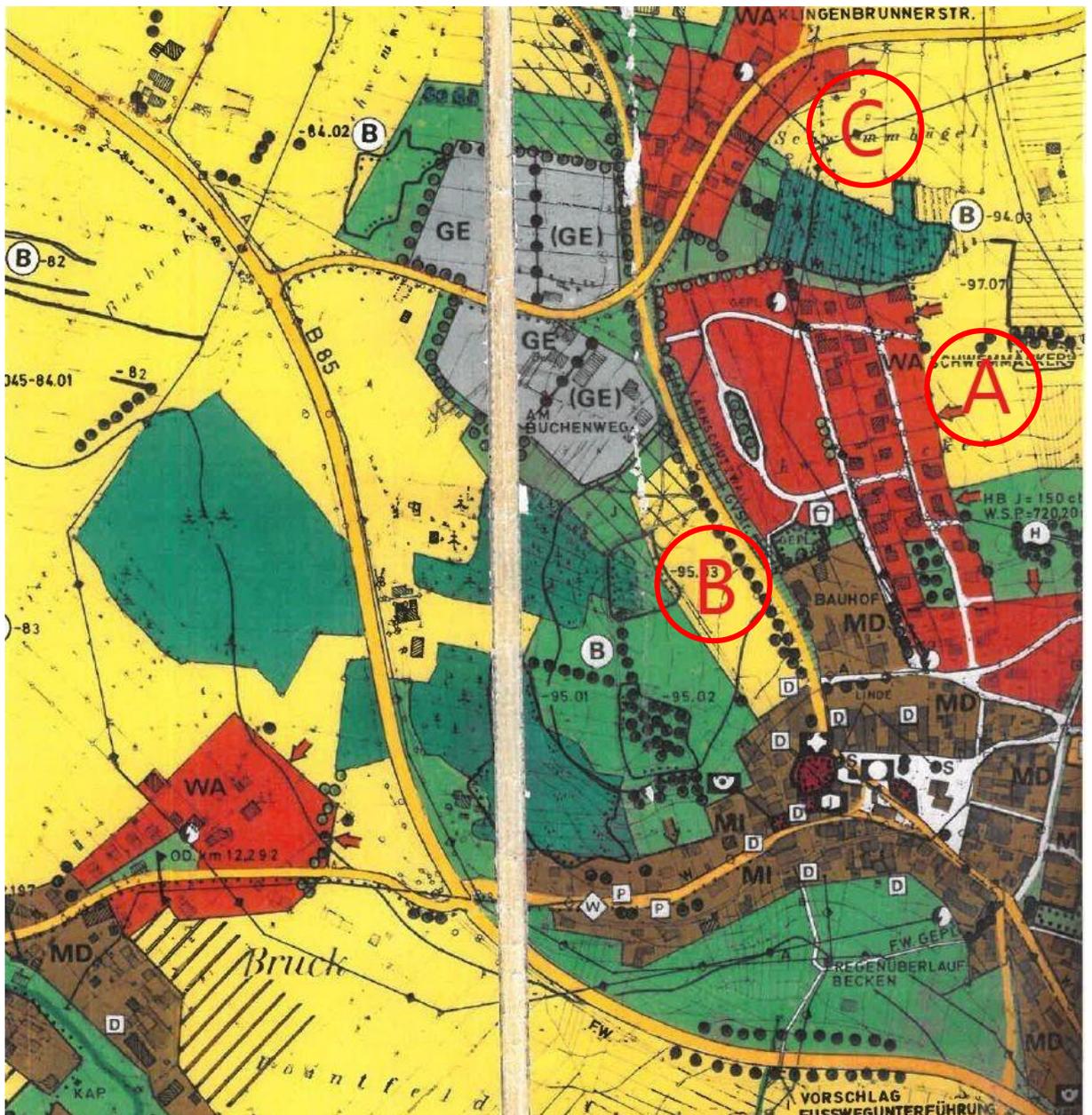
Das geplante Mischgebiet stellt eine Abrundung des jetzigen Mischgebiets in der Nähe des Ortskerns dar und wird nicht in den Geltungsbereich der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans einbezogen. In der genannten Mischgebietsfläche soll ein Blockheizkraftwerk mit angehängten Hackschnitzellager und eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus als Übergang zwischen Ortskern und dem geplanten Wohngebiet „WA Kirchturmblick“ entstehen.

Mit dem neuen Baugebiet soll kein „Vorrat“ an Bauland geschaffen werden, sondern mit der Ausweisung dieser 14 Parzellen lediglich der tatsächliche Bedarf gedeckt werden. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

1.7 Bedarfsanalyse

Eine von der Gemeinde Kirchdorf im Wald beauftragte Bedarfsanalyse für das Gemeindegebiet wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan „WA Kirchturmblick“ näher betrachtet.

1.8 Standortwahl



(Abbildung 1.5: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl)

Eine Alternative zu der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Entwicklung wurde östlich des bestehenden Baugebiets Schwemmäcker und östlich des bestehenden allgemeinen Wohngebiets WA entlang Klingenbrunnerstraße betrachtet, diese Alternativen können aus Gründen der Besitzverhältnisse und der Unverkäuflichkeit der Grundstücke in diesem Planungsbereich nicht weiterverfolgt werden. Da in anderen Ortsteilen der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen zu erwerben sind, wird nur der im Entwurf behandelte Standort weiterverfolgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs bietet der parallel ausgearbeitete Bebauungsplan die einzig schlüssige Planungsvariante von allen mit den am Planungsprozess beteiligten Personen diskutierten Alternativen in Bezug auf Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad, Berücksichtigung der Schutzgüter und der Parzellierung. Durch die konsequente Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur bietet der vorliegende Bebauungsplan durch die sparsame Erschließung die einzig sinnvolle Gesamtlösung für diesen Planbereich. Zur besseren Übersicht der einzelnen Planungsvarianten wird nachfolgend eine Matrix erstellt:

Standort	A	B	C
Verfügbarkeit Fläche ist käuflich erwerbbar	-	+	-
Wirtschaftlichkeit Aufwand für die Erschließung und daraus resultierender Grundstückspreis	+	+	-
Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz	+	+	+
Umweltverträglichkeit möglichst geringe Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	+	-	+

1.9 Erschließung

Verkehr:

Das geplante Baugebiet kann über die Marienbergstraße erschlossen werden. Auf Grund der Topographie wurde die Anbindung über eine parallele Straße zur Marienbergstraße realisiert, welche dann anschließend ins Baugebiet verläuft. Die geplante Erschließungsstraße wird eine Breite von 4,00 m incl. einer Entwässerungsrinne aufweisen und hat am Ende einen Wendehammer als Einkehrmöglichkeit. Eine Grüninsel verläuft zwischen den beiden Erschließungsstraßen. Durch die hieraus entstandene Angersituation konnte eine Verkehrsberuhigung ohne Durchgangsverkehr erreicht werden. Die Parzellen im Südwesten werden durch einen kurzen Straßenstich von der Wendepalte aus erschlossen.

Schmutzwasser:

Das anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene gemeindliche Mischwasserkanalsystem abgeleitet. Mit der geplanten Struktur der Bebauung kann das anfallende Schmutzwasser im Freispiegel dem kommunalen Netz zugeführt werden.

Oberflächenwasser:

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll über den neu zu erstellenden Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser wird dabei über Hausanschlussleitungen in den jeweiligen Grundstücken gesammelt und an die Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße abgegeben. Im Süden der geplanten Parzellen wird ein zusätzliches Drosselbauwerk aus Betonfertigteilen erstellt. Von hier wird das gesammelte Oberflächenwasser gedrosselt im Freispiegel über neu zu erstellenden Rohrleitungen und teilweise bestehende Rohrleitungen im Ortsnetz der Gemeinde zum bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet. Hierfür wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren beantragt.

Wasserversorgung:

Das Baugebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Kirchdorf im Wald angeschlossen.

Brandschutz:

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³ auf 2 Stunden muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 erfüllt sein und kann über das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Kirchdorf im Wald gewährleistet werden. Die für den Ortsteil Kirchdorf im Wald federführend zuständige FFW Kirchdorf ist in Hinblick auf Ausbildung, Ausstattung und Mannschaftsstärke ausreichend vorbereitet. Die Hinzuziehung weiterer Kräfte erfolgt im Rahmen der Einbindung der integrierten Leitstelle Straubing.

Strom / Telekom:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen ist möglich.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt über die ZAW Donau-Wald an jeweiligen Standorten entlang der Erschließungsstraße.

1.10 Immissionsschutz

Schallschutz:

Aufgrund der Lage am Rand eines bestehenden Mischgebiets im Süden bzw. Wohngebäuden im Norden als Übergang am Rande des Gewerbegebiets und hin zur freien Landschaft im Westen ohne erkennbare größere Lärmquellen wurde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet.

Die Lärm-Immissionen von der in einiger Entfernung des überplanten Bereichs verlaufenden Bundesstraße B85 können als nachrangig betrachtet werden.

Emissionen aus der Landwirtschaft:

Es befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in näherer Umgebung zum neuen Baugebiet. Die künftigen Anwohner des Baugebiets werden darauf hingewiesen, dass die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auch nach der Erschließung auf den benachbarten Flächen uneingeschränkt möglich sein muss. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nebenliegenden Flächen mit den Emissionen Staub, Lärm und Geruch (Gülleausbringung) als ortsüblich zu betrachten und deshalb auch hinzunehmen ist.

1.11 Denkmalschutz

Laut dem Bayerischen Denkmal-Atlas liegen im Bereich des Geltungsbereichs des Deckblattänderung keine Bodendenkmäler vor.

1.12 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine gesonderte Umweltprüfung. Der Umweltbericht für die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans wird nach Rücksprache mit den Fachstellen des LRA Regen aus den Ausführungen des Bebauungsplans übernommen.

FFH-Gebiete

Im Planungsbereich befinden sich keine FFH-Gebiete.

Biotopstrukturen

Im Planungsbereich lassen sich Biotopstrukturen vorfinden. Die Biotopstrukturen (7045-0095-003 und 7045-0095-002) bestehen aus zerstückelten Feldgehölzen und werden entsprechend ausgeglichen.

1.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß dem Leitfaden "BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT - EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (Ergänzte Fassung)" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (STMLU), 2003, werden die notwendigen Ausgleichsflächen unter Punkt 2. „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ des parallel aufgestellten Bebauungsplans „WA Kirchturm-blick“ ermittelt.

Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)
Kirchdorf i. W., 16.06.2021

UNTERLAGE 2

GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

Flächennutzungs- und Landschaftsplan OT Kirchdorf i. W.

Lagepläne

Vorhabensträger:	Gemeinde Kirchdorf i. W. Marienbergstraße 3 94261 Kirchdorf i. W. Telefon: 09928 9403-0
Landkreis:	Regen
Entwurfsverfasser:	Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter Grünbichl 2 94261 Kirchdorf i. W. Telefon: 09928 9037690

Aufgestellt: Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter Kirchdorf i. W., 16.06.2021 Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)	Vorhabensträger: Gemeinde Kirchdorf i. W. Kirchdorf i. W., Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister
---	---



.....

.....