

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG

vom September 2021



## Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Kirchturmblick“

Fassung vom 01.09.2021

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., 01.09.2021  
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



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

.....

# BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG



vom September 2021

## Bebauungs- und Grünordnungsplanung „WA Kirchturmblick“

### INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Bebauungsplan	1				1
Umweltbericht und Eingriffsregelung	2				2
Textliche Festsetzungen	3				3
Planerische Festsetzungen	4				4
Hinweise	5				5
Bebauungs- und Grünordnungsplan	6	Bebauungs- und Grünordnungsplan	1:500	1	6

# UNTERLAGE 1

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Kirchturmblick“

#### Begründung Bebauungsplan

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., 01.09.2021  
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



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

.....

# Begründung Bebauungsplan „WA Kirchturmblick“



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Begründung Bebauungsplan</b>	<b>2</b>
1.1 Vorhabensträger / Veranlassung	2
1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	2
1.3 Städtebauliche Begründung	3
1.4 Bedarfsanalyse	5
1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde	5
1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan	5
1.4.1.2 Einwohnerdaten	5
1.4.1.3 Verkehrsanbindung	8
1.4.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	8
1.4.1.5 Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Kirchdorf i. W.	9
1.4.1.6 Zu- und Abwanderungssaldo	10
1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen	11
1.4.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen	12
1.4.4 Auswertung der Bedarfsanalyse	15
1.4.5 Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale	16
1.5 Immissionsschutz	16
1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung	17
1.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	17
1.8 Erschließung	17
1.9 Flächennutzungsplan	19
1.10 Denkmalschutz	20
<b>Anhang 1 Flächenpotentiale der Innenentwicklung</b>	

## 1. **Begründung Bebauungsplan**

### 1.1 **Vorhabensträger / Veranlassung**

Vorhabensträger für die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Kirchturmblick“ 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 des o.g. Bebauungsplans 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 die parallel aufgestellte Deckblattänderung Nr. 12 des Flächennutzungsplans im Planbereich Ortseingang West erwies sich diese Abrundung als städtebaulich und planerisch sinnvoll.

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.

### 1.2 **Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

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.

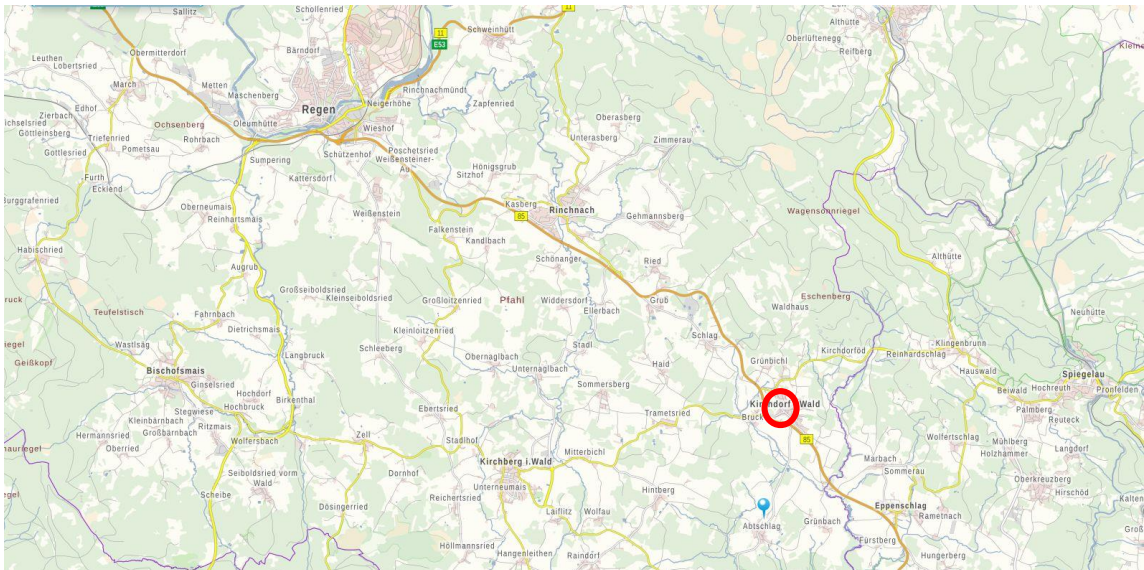


Abbildung 1.1: Lage des Vorhabens mit Änderungsbereich (roter Kreis; Quelle: Bayern Atlas)

Die Fläche des Änderungsbereichs ist zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits in Besitz der Gemeinde Kirchdorf i. W. und umfasst ca. 3,17 ha. Die Fläche liegt am westlichen Ortsrand von Kirchdorf i. W. und beinhaltet die Flurnummern 1011, 972 (Teilfläche), 1009/2, 1007/1, 1004/1, 1001/22, 979, 980, 981, 982, 55, 976 (Teilfläche), 975 (Teilfläche), 54/3 (Teilfläche) und 4 (Teilfläche). 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.

### 1.3 Städtebauliche Begründung

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 nachfolgenden 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.

Mit der rechtlich notwendigen Aufstellung des Baubauungsplans „WA Kirchturm-blick“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 12 zu einer allgemeinen Wohnbaufläche bzw. eines Mischgebiets im Süden hin zum

bestehenden Ortskern, 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 Gewerbeflächen am nördlichen 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, welches durch Deckblatt Nr. 12 des Flächennutzungsplans entsteht, stellt eine Abrundung des jetzigen Mischgebiets in der Nähe des Ortskerns dar und wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

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.

## 1.4 Bedarfsanalyse

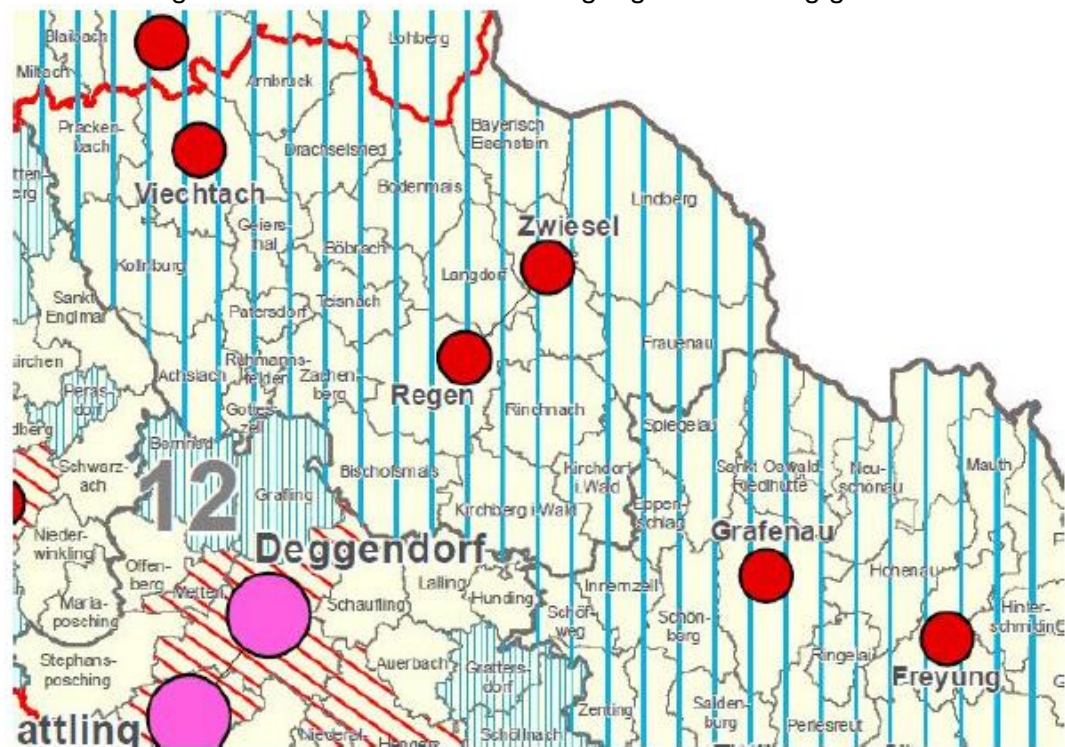
Mit der Bedarfsanalyse sollen in der Gemeinde Kirchdorf im Wald vorrangig die Innenentwicklungspotentiale aufgedeckt werden und eventuellen Leerstandsproblemen entgegengewirkt werden.

### 1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde

#### 1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

Kirchdorf im Wald befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP in der Region 12 Donau-Wald des Regionalplanes. Das Gemeindegebiet liegt auf der Entwicklungsachse Regen - Grafenau - Freyung mit regionaler Bedeutung und wird als Kleinzentrum eingestuft.

Das Gebiet ist als „... ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll...“ ausgewiesen und zählt zu den Bereichen, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.



#### 1.4.1.2 Einwohnerdaten

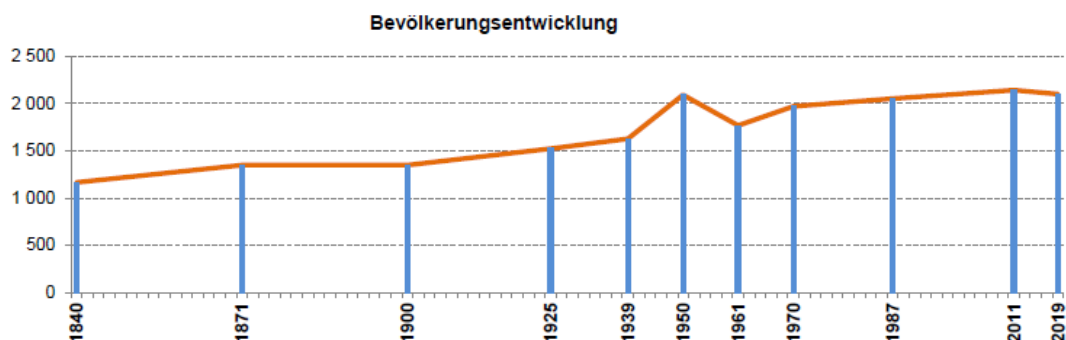
Die nachfolgenden Daten wurden aus der amtlichen Mitteilung des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung entnommen.

Die derzeitige Einwohnerzahl von Kirchdorf im Wald beträgt 2100 (Stand 31.12.2019).



Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2010	2 136	- 5	-0,2
2011	2 137	1	0,0
2012	2 121	- 16	-0,7
2013	2 129	8	0,4
2014	2 133	4	0,2
2015	2 131	- 2	-0,1
2016	2 122	- 9	-0,4
2017	2 105	- 17	-0,8
2018	2 121	16	0,8
2019	2 100	- 21	-1,0

Die Einwohnerzahlen sind relativ konstant um den Wert von 2100 angesiedelt. Von 2010 bis 2019 lässt sich ein Rückgang der Einwohner von 36 verzeichnen, was insgesamt als leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu bezeichnen ist.



Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang konnte in Kirchdorf im Wald eingedämmt werden und dieser fällt nicht so stark aus wie bei Kommunen vergleichbarer Größe und Bevölkerungsstruktur des Bayerischen Waldes.

Durch die getätigten Maßnahmen konnte das aktive Orts- und Vereinsleben erhalten und darüber hinaus konnten die notwendigen Grundfunktionen im Ort wie Grundschule, Kindergarten und die Nahversorgung mit Bäcker und Metzger gestärkt werden.

Der Gemeinde Kirchdorf im Wald ist es gelungen die positive wirtschaftliche Entwicklung des mittleren bayerischen Waldes in den Landkreisen Freyung-Grafenau und Regen zu nutzen und sich als beliebter Wohnort zu etablieren.

Von den klassischen Baulücken (der Ersterhebung des VCs) wurden alle verfügbaren Grundstücke verkauft, beispielsweise auch die klassischen Baulücken in den

Baugebieten in Abtschlag und Trametsried. Diese sind mit einem fünfjährigen Bauzwang belegt. Sollte innerhalb dieser Zeit keine Bebauung erfolgen, so sind diese Grundstücke an die Gemeinde zurückzugeben.

Des Weiteren wird die Gemeinde Flächen zu landwirtschaftlichen Flächen umwidmen, die definitiv nicht zur Verfügung stehen. Die Fl.-Nr. 627 und Fl.-Nr. 628 entfallen als Baulücken, da in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung eine Stallung errichtet wurde.

Berücksichtigt man die o. g. Flächen in Ihrer Gesamtfläche, die ja definitiv für weitere Planungen nicht zur Verfügung stehen, ergibt sich für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfes eine zusätzliche Fläche an Baulandbedarf und die Fläche der Innenentwicklungspotentiale verringert sich weiter.

Zudem wurden sämtliche veräußerbaren Immobilien, die von Leerstand betroffen waren, veräußert und konnten einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es bei den vorhandenen Leerständen derzeit keine Wohngebäude, die zum Verkauf stehen. Dieser Umstand erhöht den Baulandbedarf zusätzlich.

Nach einem von der Gemeinde Kirchdorf im Wald durchgeführten Vitalitäts-Check für Innenentwicklungspotentiale vielen von den 195 Potentialflächen schon 147 Grundstücke weg, da diese nach einer Analyse der Verfügbarkeit in den nächsten Jahren nicht entwickelt werden können. Ein detaillierter Hintergrundbericht liegt der Gemeinde Kirchdorf im Wald vor.

Bei den verbleibenden 48 Grundstücken mit einem Flächenpotential von 46.880 m<sup>2</sup> wurde bei den aktuellen Eigentümern eine Anfrage über eventuelle Verkaufsabsichten durchgeführt. Der überwiegende Teil der Eigentümer zeigt derzeit, aber auch im Hinblick auf die Zukunft keinerlei Verkaufsabsicht. Daher ergibt sich als zur Verfügung stehendes Potential eine Gesamtfläche von 3.477 m<sup>2</sup>. Hier ist jedoch eine Fläche mit 2.733 m<sup>2</sup> enthalten, deren Eigentümer zwar Verkaufsbereitschaft signalisiert hat, die jedoch laut Flächennutzungsplan in einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche liegt und somit nicht für Wohnbebauung genutzt werden kann.

Für Wohnbebauung steht lediglich nur noch ein Grundstück mit ca. 800 m<sup>2</sup> für die gesamte Gemeinde zur Verfügung. Für dieses Grundstück hat sich jedoch schon ein Interessent registrieren lassen.

Aus oben genannten Gründen erscheint es daher für die Gemeinde Kirchdorf im Wald dringend geboten, ein neues Baugebiet auszuweisen, um der seit geraumer Zeit anhaltend starke Nachfrage nach Wohnbauland gerecht zu werden.

#### 1.4.1.3 Verkehrsanbindung

Die Erreichbarkeit zentraler Orte ist im Hinblick auf die verkehrstechnische Anbindung und Entfernung als suboptimal zu bezeichnen.

Mittelzentrum Regen - Zwiesel:	15 - 20 Kilometer
Oberzentrum Plattling - Deggendorf:	ca. 30 Kilometer
Oberzentrum Straubing:	ca. 70 Kilometer
Oberzentrum Passau:	ca. 50 Kilometer

Trotz der genannten Entfernung ist eine relative gute Anbindung zum überörtlichen Straßennetz mit den Anschlüssen an die BAB A3 und die BAB A92 in einer Entfernung von 35 Kilometern vorhanden.

Die Bundesstraße B11, ca. 15 km entfernt, die von München über Landshut nach Deggendorf parallel zur A92 und in Ihrer Verlängerung über Regen, Zwiesel nach Bayerisch Eisenstein und auf tschechischer Seite in Richtung Pilsen führt, ist eine der wichtigsten Ost-West Verbindungen im süddeutschen Raum.

Am wichtigsten für die Gemeinde ist die B85, die von Cham kommend über Viechtach und Regen in Richtung Passau verläuft und im Abstand von ca. 0,5 km Kirchdorf im Wald mit erschließt und von herausragender Bedeutung für den Ort ist. Sie nimmt sowohl den regionalen Wirtschaftsverkehr als auch den touristischen Saisonverkehr auf.

Im öffentlichen Schienenverkehr ist Kirchdorf im Wald über die Bahnlinie Zwiesel-Grafenau mit der sogenannten „Waldbahn“ im 2 Stunden Takt durch den nahegelegenen Bahnhof Klingenberg erschlossen. Ab Zwiesel besteht der Anschluss an die für den regionalen Verkehr wichtige Verbindung von Zwiesel über Regen nach Deggendorf und Plattling.

Ab Plattling ist der Intercity-Anschluss in Richtung München und ein Intercity-Express-Anschluss in Richtung Passau und Regensburg bzw. Straubing gegeben.

#### 1.4.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Die Beschäftigtenstruktur in der Gemeinde zeigt eine leichte aber konstante Tendenz nach oben. Der Zuwachs an Sozialversicherungsbeschäftigten seit 2014 beträgt ca. 70 Personen.

### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2014

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Beschäftigte am Arbeitsort	266	278	281	284	315	337
davon männlich	170	173	181	174	190	204
weiblich	96	105	100	110	125	133
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	178	183	185	187	210	231
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	24	25	26	24	25	29
Unternehmensdienstleister	-	-	-	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	-	-	-	-
Beschäftigte am Wohnort	879	880	884	893	917	900

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2014 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2018 – 2019 vorläufige Ergebnisse.

#### 1.4.1.5 Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Kirchdorf i. W.

Bei den statistisch erfassten Baugenehmigungen kann ab dem Jahr 2017 ein Wachstum aus den erhobenen Daten abgelesen werden. Besonders große Wohnungen mit 5 Räumen oder mehr erweisen sich als besonders beliebt.

#### 17. Baugenehmigungen <sup>3)</sup> seit 2012

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen						
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr		
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2012	2	2	100,0	-	-	-	-	6	-	-	-	2	-33,3	8	133,3
2013	1	1	100,0	-	-	-	-	1	-	-	-	1	-100,0	2	200,0
2014	6	4	66,7	2	33,3	-	-	10	-	-	-	4	40,0	6	60,0
2015	5	4	80,0	1	20,0	-	-	10	-	-	-	2	20,0	8	80,0
2016	3	2	66,7	1	33,3	-	-	4	1	25,0	-	1	25,0	2	50,0
2017	7	6	85,7	-	-	1	14,3	13	-	-	-	8	61,5	5	38,5
2018	5	5	100,0	-	-	-	-	6	-	-	-	1	16,7	5	83,3
2019	8	8	100,0	-	-	-	-	9	1	11,1	-	-	-	8	88,9

#### 18. Baufertigstellungen <sup>3)</sup> seit 2012

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen						
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr		
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	
2012	2	2	100,0	-	-	-	-	2	-	-	-	2	-100,0	4	200,0
2013	6	6	100,0	-	-	-	-	9	-	-	-	1	11,1	8	88,9
2014	1	-	-	1	100,0	-	-	2	-	-	-	-	-	2	100,0
2015	4	4	100,0	-	-	-	-	8	-	-	-	2	25,0	6	75,0
2016	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	1	-33,3	4	133,3
2017	6	4	66,7	2	33,3	-	-	9	1	11,1	-	1	11,1	7	77,8
2018	6	4	66,7	1	16,7	1	16,7	15	-	-	-	9	60,0	6	40,0
2019	5	5	100,0	-	-	-	-	5	-	-	-	2	40,0	3	60,0

<sup>1)</sup> Einschl. Wohnheime. - <sup>2)</sup> Einschl. Wohnungen in Wohnheimen. <sup>3)</sup> Einschl. Genehmigungsverfahren. - <sup>4)</sup> Einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

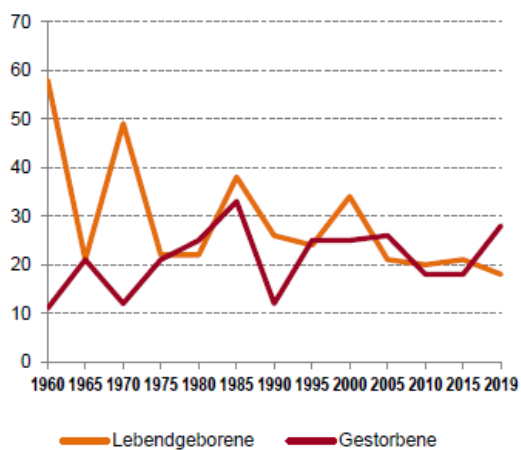
1.4.1.6 Zu- und Abwanderungssaldo

Die Zahl der Abwanderungen überwiegt die Zahl der Zugezogenen seit Mitte der 1990er Jahre. Seit 2010 nähern sich die Kurven wieder an und entwickeln sich in etwa parallel.

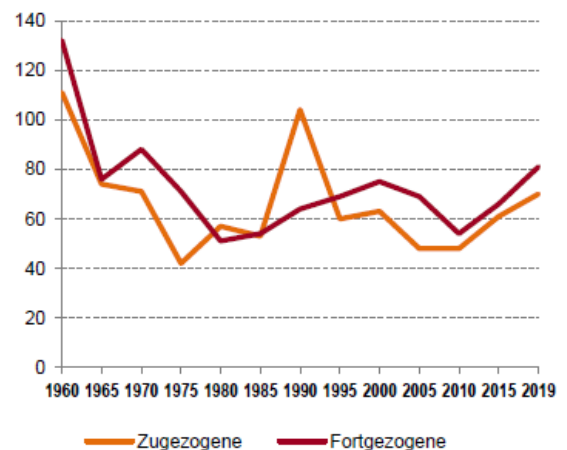
**4. Bevölkerungsbewegung seit 1960**

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-)
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	58	32,8	11	6,2	111	62,8	132	74,7	26
1970	49	24,8	12	6,1	71	35,9	88	44,5	20
1980	22	11,2	25	12,7	57	29,0	51	26,0	3
1990	26	12,4	12	5,7	104	49,5	64	30,5	54
2000	34	15,3	25	11,3	63	28,4	75	33,8	- 3
2010	20	9,4	18	8,4	48	22,5	54	25,3	- 4
2016	17	8,0	22	10,4	79	37,2	83	39,1	- 9
2017	20	9,5	15	7,1	50	23,8	72	34,2	- 17
2018	17	8,0	23	10,8	85	40,1	67	31,6	12
2019	18	8,6	28	13,3	70	33,3	81	38,6	- 21

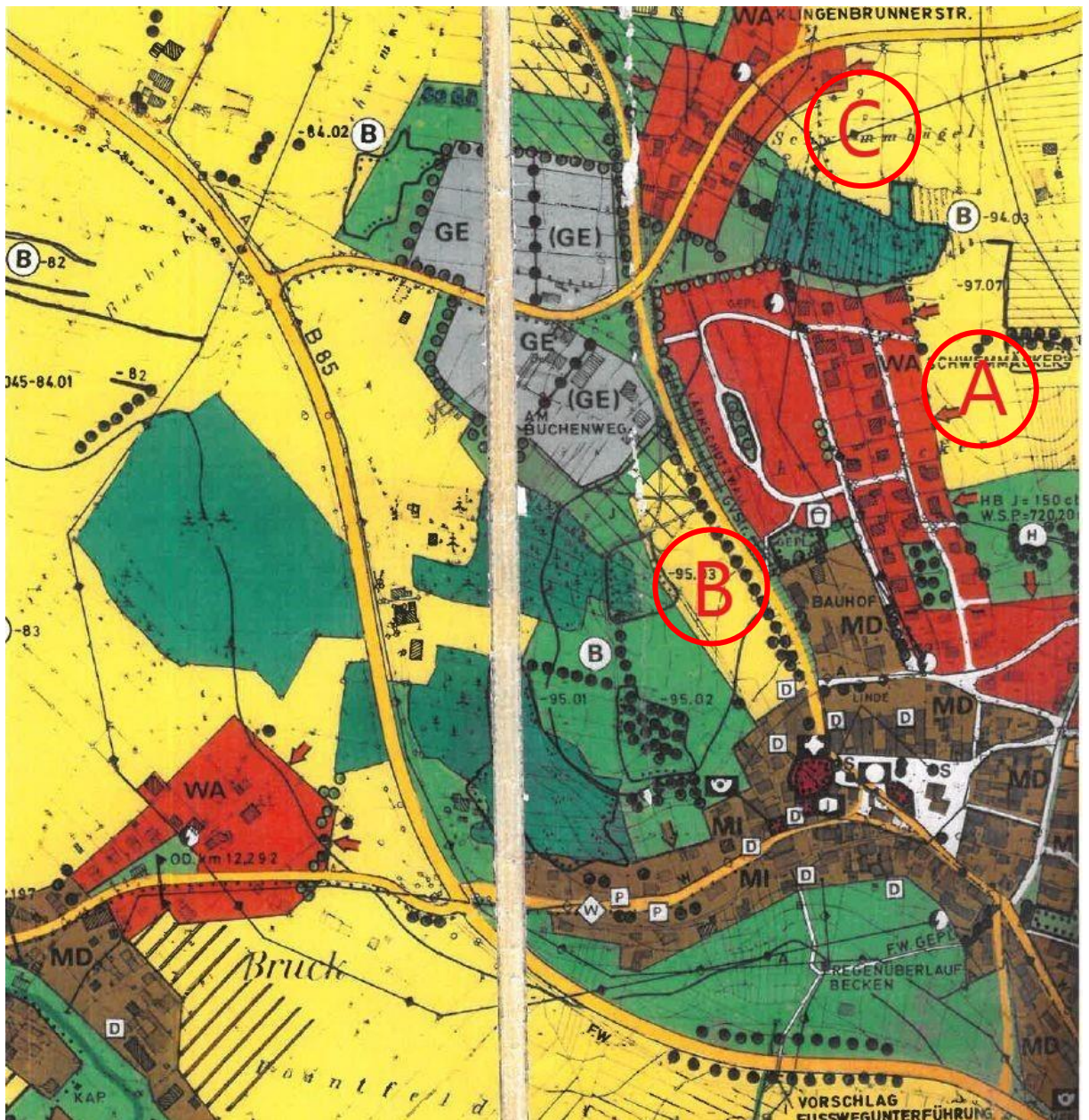
**Natürliche Bevölkerungsbewegung**



**Wanderungen**



1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen



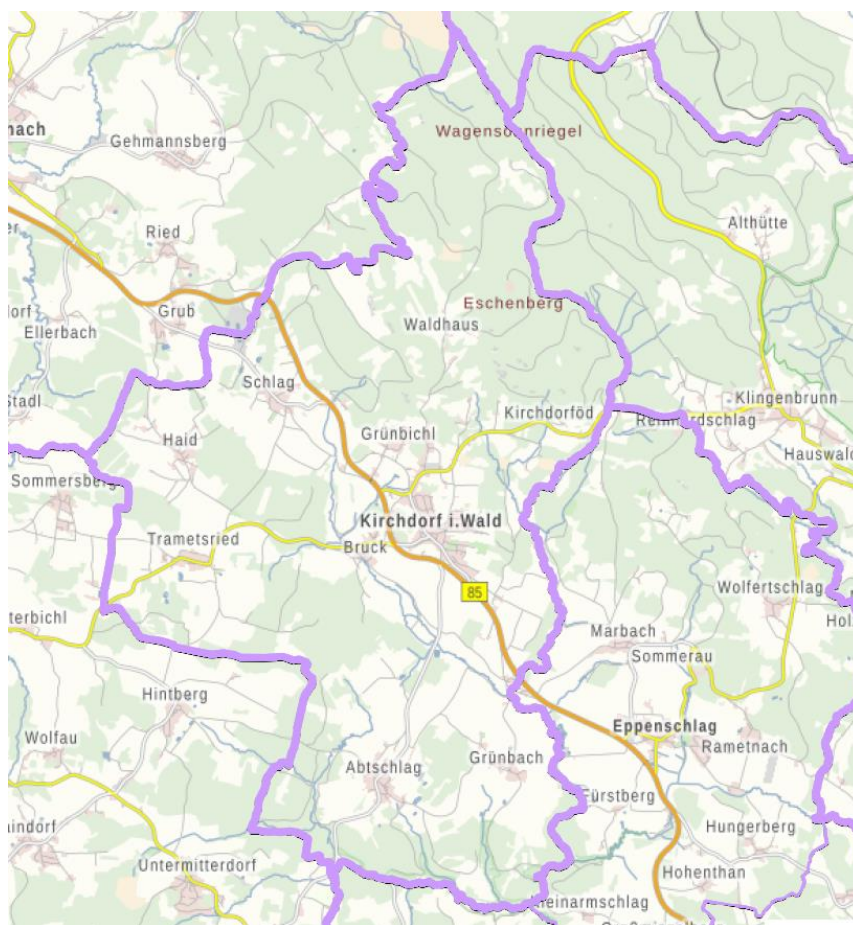
(Abbildung 1.2: Standortwahl; rote Schrift entspricht Standortwahl)

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 be-

teiligten Personen diskutieren 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:

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

#### 1.4.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen



#### Grundstücke in Grünbach

Die beiden Baulücken sind im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf

#### Grundstücke in Abtschlag

Das Grundstück 1189/3, Gemarkung Abtschlag im Bebauungsplan „Abtschlag“ sowie die bebaubaren Grundstücke im Innenbereich sind alle in Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf. Für das Grundstück im Bebauungsplan „Abtschlag Südost“ gibt es bereits einen genehmigten Eingabeplan. Baubeginn ist vermutlich nächstes Jahr. Auch das Grundstück 1205/3 wird derzeit beplant.

#### Ortskern

Die Baulücken im Innenbereich sind aufgrund der aktuellen Situation nicht mehr bzw. sehr schwer bebaubar. Die leerstehenden Wohngebäude werden z.T. als Ferienhäuser genutzt bzw. stehen nicht zum Verkauf. Die Gemeinde plant jedes Jahr Geld in den Haushalt für einen möglichen Ankauf ein, jedoch gab es bisher noch keine Einigung. Die Baulücke 1034/6, Gemarkung Kirchdorf i.Wald ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen und stünde der Gemeinde eventuell zum Kauf verfügbar.

#### Am Wolfbichl / Am Tannerbichl

Diese klassischen Baulücken im Innenbereich sind im Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf, wobei für eine Fläche bereits eine Baugenehmigung letztes Jahr erteilt wurde. Baubeginn hier ist für nächstes Jahr geplant.

#### Bruck

Das Baugebiet in Bruck ist komplett in privater Hand. Der Eigentümer wurde jedoch schon aufgefordert anzuzeigen, wann eine Erschließung geplant ist. Sollte dies nicht passieren, ist geplant, den Bebauungsplan in diesem Bereich aufzuheben. Eine Baulücke wird gerade bebaut und die andere wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und steht nicht zum Verkauf.

#### Grünbichl

Diese klassischen Baulücken sind alle in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Das Grundstück 1159/5, Gem. Kirchdorf i.Wald ist bereits mit einem Nebengebäude für das Grundstück 1159/12, Gem. Kirchdorf i.Wald bebaut.

#### Hessensteinstraße

Die Grundstücke in der Hessensteinstraße sind mittlerweile alle in privater Hand. Zum Teil schon bebaut bzw. in Planung. Die im letzten Jahr verkauften Grundstücke wurden mit einem Bauzwang von 5 Jahren belegt. Vier Grundstücke sind jedoch noch in privater Hand ohne Bauzwang und stehen auch nicht zum Verkauf.



#### Schwemmäcker

Das Grundstück 959, Gemarkung Kirchdorf i.Wald mit 22.337 m<sup>2</sup> wäre ein ideales Entwicklungspotential zur Erweiterung des Dorfes, was dem Anbindegebot voll entsprechen würde. Verbindungsstraßen von der Oberen Schwemmbichlstraße wurden bereits vor 40 Jahren hergestellt. Jedoch ist dieses Grundstück im Privateigentum und steht in naher Zukunft nicht zum Verkauf.

#### Klingenbrunner Str./Waldhaus

Die beiden Grundstücke in der Klingenbrunner Str. Waldhausstr. sind im Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf. Die Leerstände sind zum Teil sanierungsbedürftig und stehen auch nicht zum Verkauf. In diesem Bereich wird zudem der Gewerbebetrieb der Fa. Plöchl erweitert, wodurch in diesem Bereich der Flächennutzungsplan bereits entsprechend geändert wurde.

#### Haid

Die Baulücken in Haid sind alle in Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf. Für eines der Grundstücke gibt es seit 2020 einen genehmigten Vorbescheid. Auch die leerstehenden Wohngebäude sind in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Diese sind z.T. auch umfunktioniert in Nebengebäude.

#### Schlag

Die große Baulücke in Schlag ist auch in privater Hand und steht nicht zum Verkauf. Dasselbe gilt für die leerstehende Hofstelle.

#### Trametsried

Das letzte unbebaute Grundstück im Bebauungsplan in Trametsried ist auch in Privateigentum und steht nicht zum Verkauf.

#### Fazit:

Von den potenziell zur Verfügung stehenden 39.550 m<sup>2</sup> an Bauland bzw. leerstehenden Wohngebäuden bleiben nur 2.733 m<sup>2</sup> für die Gemeinde zur Verfügung, die eventuell gekauft werden können. Diese Fläche ist jedoch als Gewerbefläche und nicht als Wohnbaufläche vorgesehen. Somit steht der Gemeinde und auch keinen „Privatmann“ eine Fläche für eine Wohnbebauung derzeit zur Verfügung.

Eine separate Aufstellung zu möglichen Innenentwicklungspotentialen ist im Anhang der Begründung beigefügt.

#### 1.4.4 Auswertung der Bedarfsanalyse

Allein aus der Auswertung der Statistiken der Bevölkerungsentwicklung lässt sich kein größerer Bedarf an Wohnbauflächen ablesen.

Die Zahlen der Zuzüge sind in den letzten Jahren wieder etwas gestiegen und die Statistiken der Baugenehmigungen deuten auf einen gestiegenen Wunsch nach Wohngebäuden mit größerem Wohnraum hin.

Die wirtschaftlichen Entwicklungsdynamiken der Gemeinde und des Landkreises Regen weisen auf einen leicht steigenden Bedarf an Arbeitskräften hin.

Die Region und damit auch die Gemeinde Kirchdorf im Wald unterliegen zurzeit einer zunehmenden Überalterung und einem leichten Rückgang der Bevölkerungszahlen. Die Gemeinde Kirchdorf im Wald möchte dieser Entwicklung gezielt entgegenwirken.

Hierbei erschließt sich momentan eine einmalige Gelegenheit. Der Gemeinde Frauenau liegen zurzeit eine Vielzahl von Nachfragen nach größeren, freien Baugrundstücken vor. Somit hätte sie die Chance den derzeitigen Entwicklungstendenzen entgegenwirken und den Zuzug junger Familien zu fördern und die Abwanderung bereits ortsansässiger bauwilliger Einwohner zu verhindern.

Durch die Schaffung von entsprechenden Wohnbauflächen die diesen momentanen Bedarf decken könnte, hatte man eine konkrete Maßnahme um den drohenden infrastrukturellen Verfall des Ortes entgegenzusteuern. Hier wären unter anderem der Erhalt des Schulstandortes und des Kindergartens, der Förderung Kleinhandwerksbetrieben zu nennen.

Um zu verhindern, dass potentielle Bauwerber Parzellen nur zur „Vorratshaltung“ erwerben, beispielsweise als Geldanlage oder um sie kommenden Generationen ihrer Familien vorzuhalten, wird durch die Gemeinde ein 5-jähriger Bauzwang auf die Grundstücke im Baugebiet „WA Kirchturmblick“ auferlegt.

Im Ergebnis der Alternativen Planungsmöglichkeiten und der Standortuntersuchung können die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung nicht vorrangig genutzt werden, da für den benötigten Bedarf nicht genügend Flächen zur Verfügung stehen. Die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen Grundstücke sind insgesamt für die Gemeinde nicht verfügbar.

Aus diesem Grund soll die neue Siedlungsfläche in unmittelbarem Anschluss an den Ortskern von Kirchdorf im Wald und mit möglichst fußläufiger Verbindung zur Grundschule und Kindergarten entstehen. Die äußere Erschließung des geplanten Wohngebietes ist durch die Marienbergstraße und die dort vorhandenen Kanal- und Wasserversorgungsleitungen gesichert. Durch die Nähe zum Ortskern, und vor allem zur Schule und den Kindergarten ist der gewählte Standort ideal zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes.

#### 1.4.5 Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale

- Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für Bauflächen bzw. Leerstandsgebäude
- Regelmäßige Ansprache der Flächeneigentümer auf generelle Verkaufsbereitschaft
- Ständige Vermittlung von Baugrundstücksinteressenten an die Eigentümer der Potentialflächen
- Beseitigung von zentralen Leerständen durch Umnutzung/ Ersatzbau im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen
- Überlegungen zur Widmung von Wohnbauflächen in Mischgebietsflächen um Gewerbebetriebe zu stärken bzw. zu ermöglichen
- Beratungsangebote u.a. auch über die ILE zur Förderung von Gebäudesanierungen und energetischen Verbesserungsmaßnahmen
- Grundsätzlich lässt sich feststellen und auch durch die örtlichen Immobilienmakler bzw. Banken belegen, dass der Immobilienmarkt in Kirchdorf i.Wald sehr „nachfragelastig“ ist. Für das geplante Baugebiet sind auch bereits weit über 20 Anfragen eingegangen.
- Die wenigen Grundstücke bzw. Gebäude die angeboten werden, werden meist binnen weniger Tage verkauft. Daher ist nach jetziger Sicht auch in absehbarer Zeit nicht mit vermehrten Leerständen im Wohnhausbereich zu rechnen. Aktuell gibt es keinerlei Angebot zum Kauf eines Wohnhauses.
- Alle vorhandenen Mietwohnungen sind belegt. Junge Familien in Zweizimmerwohnungen suchen nach Baumöglichkeiten.

#### 1.5 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.

#### 1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Folgende Ziele werden durch den vorliegenden, integrierten Grünordnungsplan verfolgt:

- Randeingrünungen im Norden und Süden des Geltungsbereichs
- Das vorhandene Straßenbegleitgrün im Osten des Geltungsbereichs entlang der Marienbergstraße soll in seiner jetzigen Form erhalten werden
- Ausschließliche Verwendung von heimischen Arten
- Ausgleichsmaßnahmen zum Teil im Geltungsbereich
- Regenrückhaltung im Geltungsbereich

#### 1.7 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“ im Zuge des Umweltberichts ermittelt.

#### 1.8 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 zu einem im Vorfeld der Baumaßnahme erstellten Regenwasserkanal 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 m<sup>3</sup> 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.

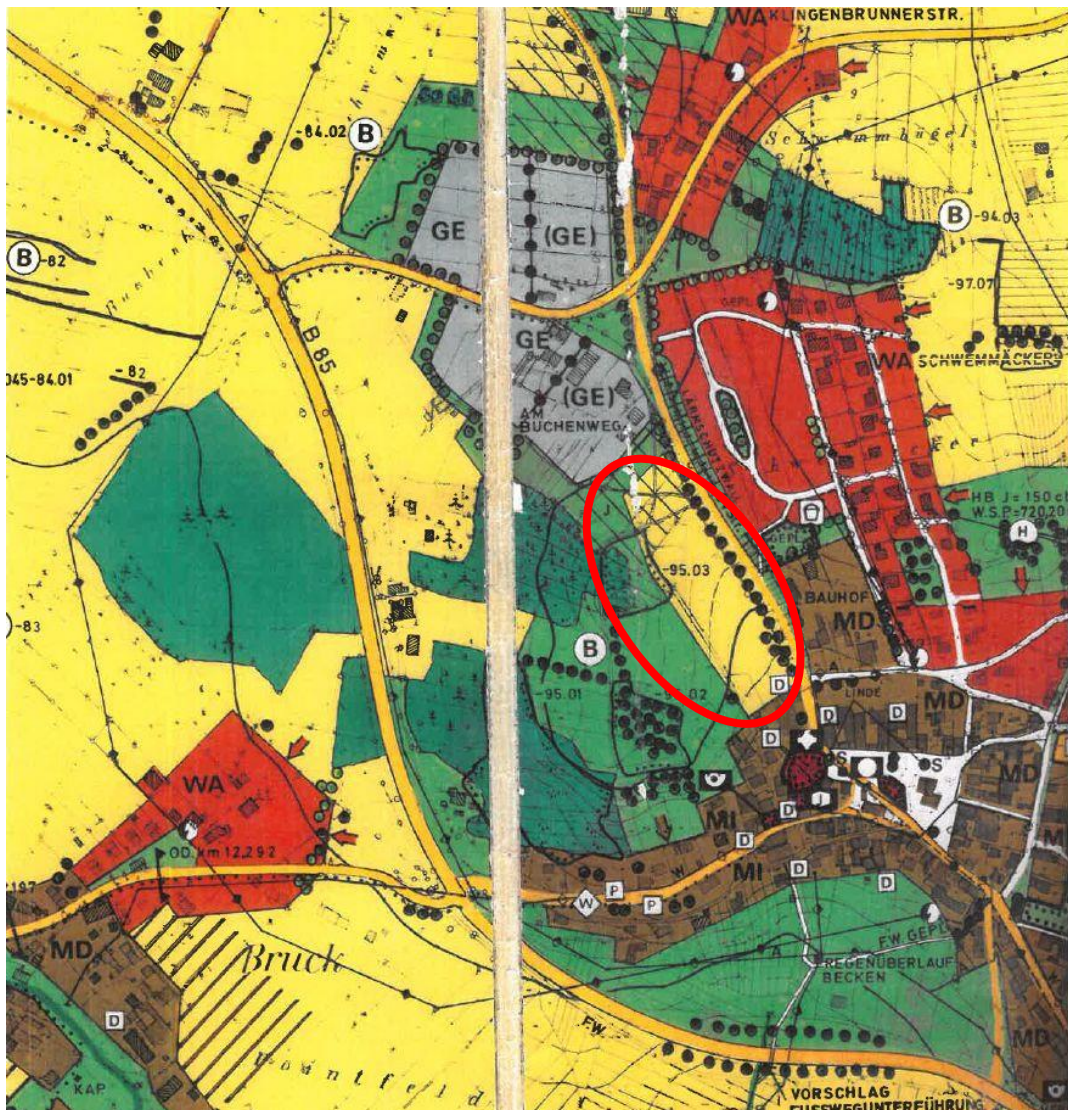
Strom / Telekom:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen ist möglich. Bei Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Abfallentsorgung:

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

1.9 Flächennutzungsplan



(Abbildung 1.3: Quelle: Deckblatt Nr. 11 des FNP der Gemeinde Kirchturmblick; 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.

#### 1.10 Denkmalschutz

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



Jürgen Raith, Dipl.-Ing. (FH)  
Kirchdorf im Wald, 01.09.2021

# Anlage 1



## Innenentwicklung

GdeName	GmkgName	Strasse	Hausnr.	Flurnr.	Größe	Baurecht	FNPTyp	Baulandtyp	Bemerkungen	Potential	Potential das zur Verfügung steht
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Grünbach	k.A.	1450/2	748	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	steht nicht zum Verkauf, Privatbesitz	748	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Grünbach	k.A.	1451	1400	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	nur ein Haus möglich, Rest Aussenbereich, steht nicht zum Verkauf	800	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Grünbacher Str.	17	25	1100	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	steht nicht zum Verkauf, Privatbesitz	1000	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Grünbacher Str.	k.A.	82	1304	B-Plan	MD	Baulücke klassisch	B-Plan Änderung, Neubau beabsichtigt; genehmigter Plan	0	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Im Langfeld	8	1189/3	811	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	steht nicht zum Verkauf, Privatbesitz	811	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Kirchdorfer Str	k.A.	1205/2	700	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	steht nicht zum Verkauf, Privatbesitz	700	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Kirchdorfer Str.	k.A.	1205/3	700	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	wird beplant	700	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Abt-Hermann-Str	k.A.	628	600	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	nicht mehr bebaubar wegen Stall	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Abt-Hermann-Str.	k.A.	627	600	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	nicht mehr bebaubar wegen Stall	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Anger	6	25	130	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	wird als Nebengebäude genutzt zu Hausnr. 8	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Anger	8	49	285	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Kauf durch Gemeinde beabsichtigt, freiräumen Dorfanger	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Anger	9	48	440	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Kauf durch Gemeinde beabsichtigt, freiräumen Dorfanger	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Buchenweg	k.A.	1034/6	2733	Innenbereich nach § 34	GE	Baulücke klassisch	als Gewerbefläche, Kauf durch Gemeinde evtl. möglich	2733	2733
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Kirchberger Str.	k.A.	987/3	766	Innenbereich nach § 34	MI	Baulücke klassisch	nicht bebaubar, Felshang	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	An der Pointn	10	102	670	Innenbereich nach § 34	MI	Wohngebäude leerstehend	Leerstand, mit Hausnr. 11 als Nebengebäude mit genutzt	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	An der Pointn	k.A.	109	740	Innenbereich nach § 34	MI	Baulücke klassisch	privat wird derzeit nicht verkauft, wurde vom Eigentümer erst erworben, Bebauung aufgrund der Hanglage und dem iengetragenen Kanalrecht	750	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Wilhelmstr.	11	21/2	73	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	73	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Wilhelmstr.	12	19/4	70	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	70	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Wilhelmstr.	8	21	991	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Ferienhaus	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Aubergweg	1	629/9	1112	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	privat wird derzeit nicht verkauft; Baugenehmigung für Umbaumaßnahmen bereits erteilt		
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Aubergweg	6	629	809	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	privat wird derzeit nicht verkauft; erst kürzlich verstorben		
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Tannerbichl	k.A.	604/1	999	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	privat wird derzeit nicht verkauft	999	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Tannerbichl 7	k.A.	613/4	800	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	Teilfläche typische Baulücke steht nicht zum Verkauf	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Wolfbichl	22	591/2	1251	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	Baugenehmigung erteilt (591/2, 591/3)	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Wolfbichl	9	600	1026	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	privat wird derzeit nicht verkauft, Streuobstwiese	1026	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Wolfbichl	k.A.	604/3	721	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	privat wird derzeit nicht verkauft	721	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1666/2	889	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	wird gerade bebaut	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1735	1080	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	landwirtschaftl. genutzt von Vollerwerbslandwirt, keine Verkaufsbereitschaft	780	0



# Anlage 1

## Innenentwicklung



Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1667/5	618	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	privates Baugebiet, keine Verkaufsbereitschaft, Auflösung B-Plan wird geprüft	618	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1667/4	816	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	privates Baugebiet, keine Verkaufsbereitschaft, Auflösung B-Plan wird geprüft	816	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1667/3	629	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	privates Baugebiet, keine Verkaufsbereitschaft, Auflösung B-Plan wird geprüft	629	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1167/2	582	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	privates Baugebiet, keine Verkaufsbereitschaft, Auflösung B-Plan wird geprüft	582	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1667/1	1224	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	privates Baugebiet, keine Verkaufsbereitschaft, Auflösung B-Plan wird geprüft	1224	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Grünbichl	k.A.	1052	900	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	Grundstücksteiflächen, stehen nicht zum Verkauf	840	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Grünbichl	k.A.	1053/1	1000	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	Grundstücksteiflächen, stehen nicht zum Verkauf	1512	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Grünbichl	k.A.	1054/1	1000	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	Grundstücksteiflächen, stehen nicht zum Verkauf	1574	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Grünbichl	k.A.	1055/1	1000	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	Grundstücksteiflächen, stehen nicht zum Verkauf	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Grünbichl	k.A.	1159/5	6000	Innenbereich nach § 34	Außenbereich	Baulücke klassisch	bebaut (1159/12), 1159/5 Nebengebäude noch landwirtschaftl. Nutzung	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	10	654/21	795	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	verkauft, mit Bauzwang; Planung wird erstellt	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	12	654/22	738	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	verkauft, mit Bauzwang; Planung wird erstellt	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	13	654/23	808	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, Bebauung beabsichtigt	808	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	14	654/15	860	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, Bebauung beabsichtigt	860	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	21	654/8	765	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	765	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	27	654/5	649	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	verkauft mit Bauzwang; Planung wird erstellt	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	6	654/19	686	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	773	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	8	654/20	753	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	verkauft, mit Bauzwang, Planung wird erstellt	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Schwemmäcker	k.A.	959	22337	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	Entwicklungspotential für Dorferweiterung, steht aber nicht zum Verkauf	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Klingenbrunner Str.	15	1122	508	ohne Baurecht	Außenbereich	Wohngebäude leerstehend	Leerstand, nicht verkaufsbereit, in Sanierungsphase	508	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Klingenbrunner Str.	8	1082	917	Innenbereich nach § 34	WA	Wohngebäude leerstehend	Leerstand, Ruine, nicht verkaufsbereit	917	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Klingenbrunner Str.	9	1083	761	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	761	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Waldhaus	5	1320/3	1326	ohne Baurecht	Außenbereich	Wohngebäude leerstehend	Leerstand zu Hausnr. 4, Sanierung geplant.	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Waldhausstr.	2	1062	470	ohne Baurecht	Außenbereich	Wohngebäude leerstehend	Abbruch; Betriebserweiterung	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Waldhausstr.	k.A.	1162	3259	Innenbereich nach § 34	Außenbereich	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf, Erbengemeinschaft	3259	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Waldhausstr.	k.A.	1069	1913	Innenbereich nach § 34	MI	Baulücke klassisch	Betriebsparkplatz bzw. Betriebserweiterung geplant	0	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	12	576	623	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Leerstand, verkauft	0	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	15	567	285	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Leerstand nicht verkaufsbereit	285	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	17	641/1	1120	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Leerstand, nicht verkaufsbereit	1120	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	3	615	1764	ohne Baurecht	Außenbereich	Wohngebäude leerstehend	zu Nebengebäude umfunktioniert	0	0

# Anlage 1



## Innenentwicklung

Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	697	4600	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	4000	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	700/5	2866	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf, derzeit Pferdeweide	0	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	572	1054	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	genehmigter Vorbescheid;	0	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	720/47	788	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	0	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	720	674	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	674	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	577	1713	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	1713	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Schlag	27	22	1130	Innenbereich nach § 34	MD	Hofstelle leerstehend	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	1130	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Schlag	k.A.	3	1467	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	1467	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Trametsried	48	1152/2	1191	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	804	0

94.137

39.550 2.733

davon 2.733 GE

Erhobenes tatsächliches Potential: 39.550 m<sup>2</sup>  
 gesamtes zur Verfügung stehendes Potential: 2.733 m<sup>2</sup>  
 zur Verfügung stehendes Potential GE: 2.733 m<sup>2</sup>  
**zur Verfügung stehendes Potential Wohnflächen: 0 m<sup>2</sup>**

# UNTERLAGE 2

**GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Kirchturmblick“**

## Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum Bebauungsplan

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

Landkreis: Regen

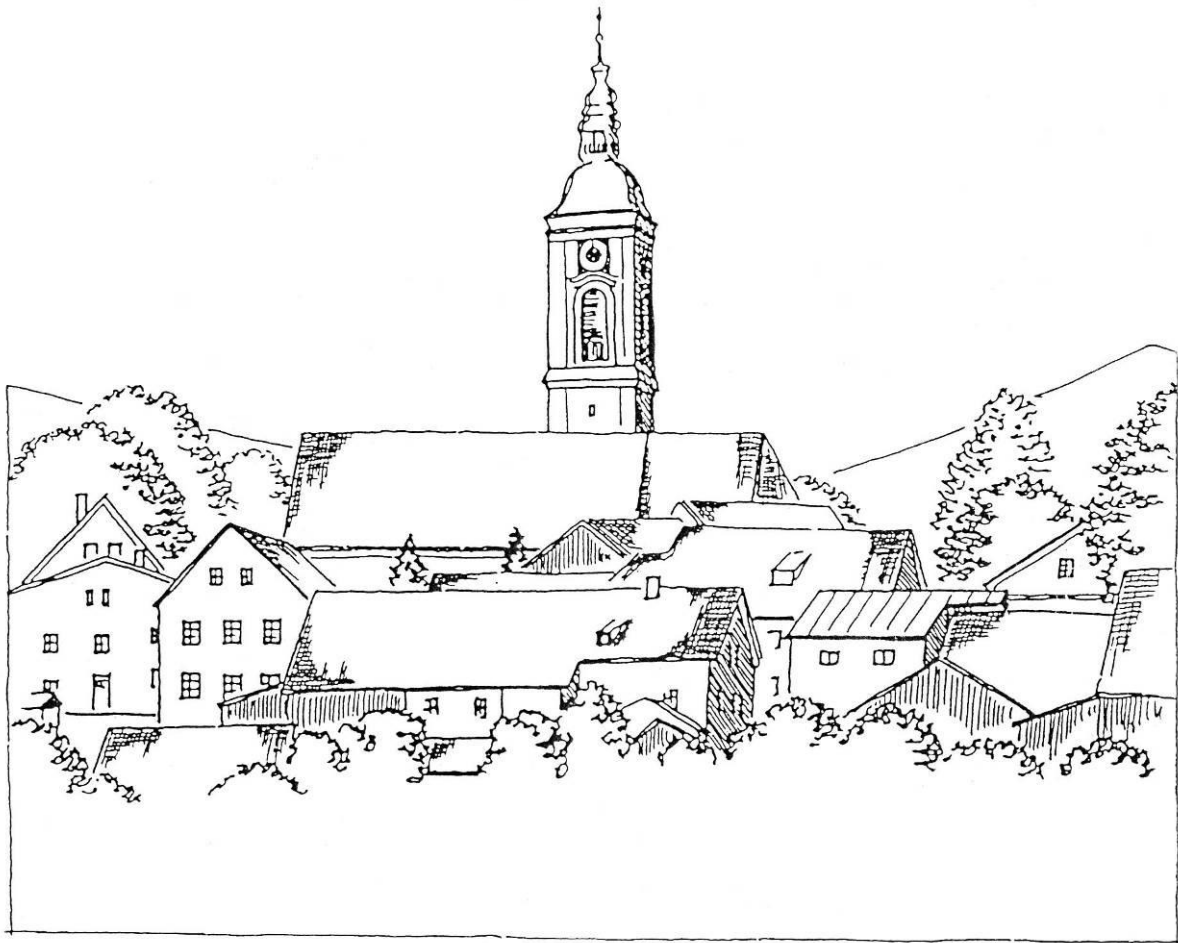
Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter  
 Grünbichl 2  
 94261 Kirchdorf i. W.  
 Telefon: 09928 9037690

Aufgestellt:  
 Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter  
 Kirchdorf i. W., 01.09.2021  
 Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)

.....

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

.....



# **Umweltbericht**

zum Bebauungsplan

WA „Kirchturmblick“

GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD

LANDKREIS REGEN

FASSUNG VOM 01.09.2021



UMWELTBERICHT: BEBAUUNGSPLAN WA „KIRCHTURMBLICK“  
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD  
LANDKREIS: REGEN

BLATT  
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



## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt sollen durch das neue Wohngebiet dringend benötigte Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

### 1.2 Darstellung der einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

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 (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).

Ferner sind die Zielaussagen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans aufzugreifen (vgl. Planauszüge in Kap. 1). Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst. Im Bereich des geplanten Baugebietes erfolgt eine Darstellung als WA. Der Landschaftsplan nennt als wesentliches Ziel für den überplanten Bereich den Erhalt und die Pflege der wertvollen Baumbestände.

### 1.3 Scoping Termin

Am 15.04.2021 wurde am Landratsamt Regen eine vorgezogene mündliche Behördenbeteiligung (Scoping-Termin) unter Mitwirkung von Frau Knauf-Schöllhorn, Frau Pritzl, Herrn Hagenauer, 1. Bürgermeister Alois Wildfeuer und dem Planer Jürgen Raith durchgeführt.

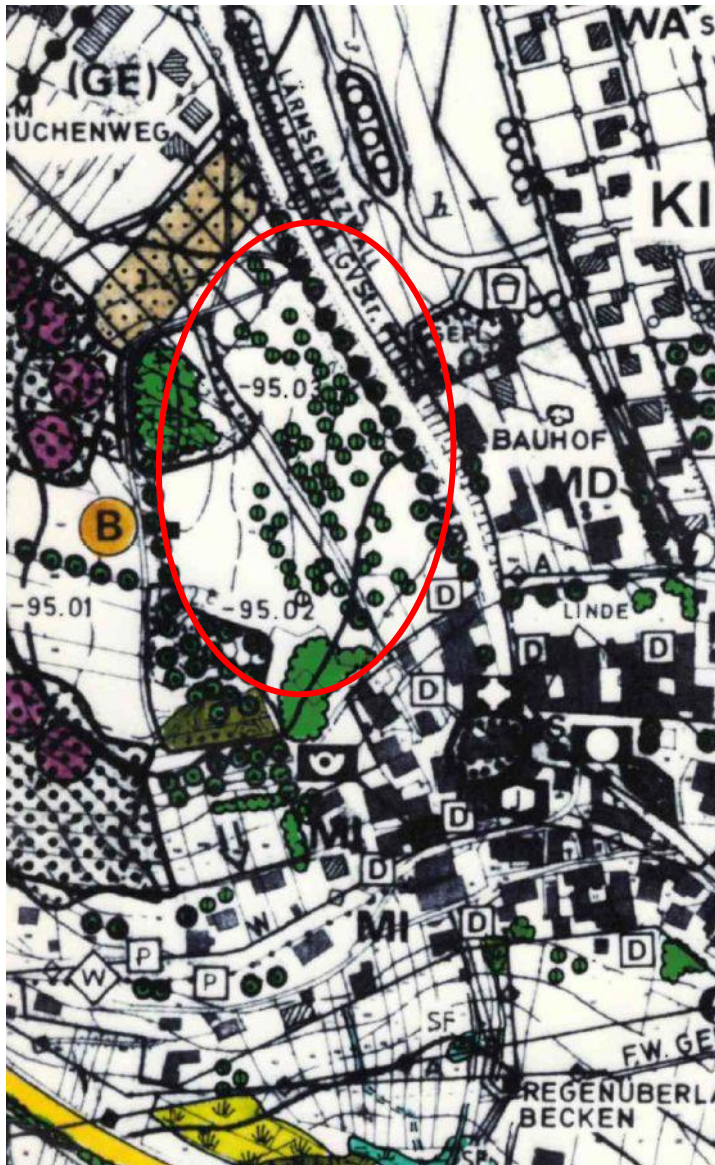
Aufgrund der Häufung von biotopkartierten Feldgehölzen, extensiven Grünländern und altem Baumbestand wurde ein Scoping-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde und den Planern mit einer gemeinsamen Bewertung der Bestandssituation sowie einer Ableitung der Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Eine detaillierte Strukturkartierung erfolgte im Frühjahr 2021.












## 1.4 Landschaftsplan

### 1.4.1 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 gesetzlich geschützte Feuchtfläche

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

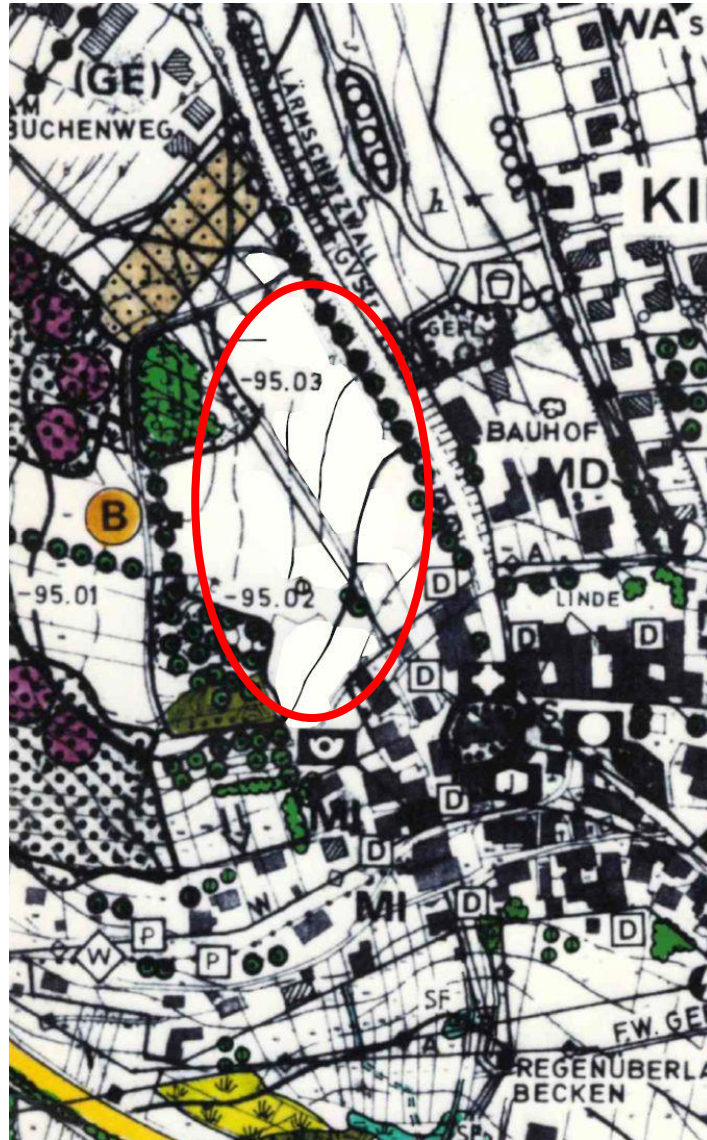
Die im Änderungsbereich dargestellten erhaltenswerten Obstbäume in Kombination mit der dargestellten Streuobstwiese entsprechen nicht mehr dem tatsächlichen Bestand und wurden bereits vor längerer Zeit gerodet. Eine Verschlechterung der Situation in Bezug auf die Deckblattänderung Nr. 11 ist somit nicht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



UMWELTBERICHT: BEBAUUNGSPLAN WA „KIRCHTURMBLICK“  
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD  
LANDKREIS: REGEN

BLATT  
NR. 5

#### 1.4.2 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.





## 2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Boden

**Beschreibung:** Die Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) verzeichnet im Vorhabensbereich Braunerden aus Sandschutt und Sandgrus (Granit oder Gneis). Laut Bodenschätzung liegt Lehmboden unter Grünlandnutzung mit der Zustandsstufe II (mittlere Ertragsfähigkeit) und der Wasserstufe 2 (gute Wasserverhältnisse) vor. Naturschutzfachlich handelt es sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (intensives Grünland) und damit um Boden mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

**Auswirkungen:** Durch die mögliche Überbauung sowie die Anlage von Zufahrten ist von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit von einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen. Durch die Festsetzung von offenporigen Belägen für Zufahrt und andere befestigte Flächen können die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. Außerdem sieht die Planung größere Grünflächen mit offenporigen Fußwegen vor. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind bei der geplanten Anlage eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern nicht zu erwarten.

**Ergebnis:** Unter Berücksichtigung des hohen Freiflächenanteils sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.2 Schutzgut Wasser

**Beschreibung:** Oberflächengewässer wie Teiche oder Bäche sind in dem Änderungsbereich nicht vorhanden. Baugrunduntersuchungen liegen keine vor, aufgrund der Kuppenlage kann jedoch von einem ausreichenden Flurabstand zum Grundwasser ausgegangen werden. Wassersensible Bereiche oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

**Auswirkungen:** Ein Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist nicht zu erwarten. Auch die Grundwasserneubildung wird aufgrund des geringen bis mittleren Versiegelungsgrades gegenüber dem Istzustand nur leicht beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigung der Wasseraufnahmefähigkeit kann durch die Festsetzung offenporiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten vermindert werden. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind bei der geplanten Anlage eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern nicht zu erwarten.



**Ergebnis:** Bei Umsetzung der beschriebenen Minderungsmaßnahmen sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 2.3 Schutzgut Klima/Luft

**Beschreibung:** Das Klima im Kirchdorf i. Wald ist gemäßigt, aber kalt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6,4 °C, der Niederschlag im Schnitt 980 mm. Kleinklimatisch handelt es sich beim überplanten Bereich um gut durchlüftetes Gebiet 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. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind bei der geplanten Anlage eines Allgemeinen Wohngebietes mit Einfamilienhäusern nicht zu erwarten.

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

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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



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

©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

1. **Mäßig artenreiches bis artenreiches Grünland:** Bei dem von künftiger Bebauung in Anspruch genommenen Bereich handelt es sich um eine mäßig extensiv genutzte, zweischürige, arten- und blütenreichere Wiese auf frischem, kalkarmem Lehmboden. Die Artenzusammensetzung ist typisch für Standorte mittlerer bis geringer Nährstoffversorgung. Während in den tieferen Bereichen im Osten des Geltungsbereichs Magerkeitszeiger wie Wiesen-Ruchgras (*Anthoxanthum odoratum*) und Wiesen-Hainsimse (*Luzula campestris*) aufgefunden wurden, weisen im westlichen, höher gelegenen Teilbereich flächiger auftretende Obergräser und verstärkt auftretende Löwenzahnbestände auf eine höhere Nährstoffversorgung hin.
2. **Biotopkartierte Feldgehölze:** Die Biotopkartierung beschreibt die Flächen (Biotopnr. 7045-0095, Teilfläche 3 und 2) als „zerstückeltes Feldgehölz auf westexponierter Kuppe westlich Kirchdorf. Die Fläche ist sehr blockreich, die Felsen mit Moosen und Heidelbeere überzogen. Auch ansonsten wird die lückige Krautschicht von der Heidelbeere geprägt. Eine Strauchschicht ist nicht vorhanden (außer Jungwuchs), in der Baumschicht dominierten Birke und Fichte. Randlich, an besonnten Stellen, ist die Krautschicht besser ausgebildet und beherbergt auch anspruchsvollere Arten wie das „Immergrün“. Bei der Strukturkartierung konnte dieser Zustand



bestätigt werden. Hinzufügend hervorzuheben sind größere alte Eichen- und Wildkirschenbestände in der Baumschicht. Im südlichen Teilbereich am Westrand stockt zwischen Felsblöcken eine mächtige, breit ausladende Buche (Höhe ca. 30 m, StU 360 cm) hinter einer verfallenen Holzhütte. Im gesamten Biotopbereich ist eine seit längerem voranschreitende deutliche Ausbreitung der Feldgehölze in die offenen Wiesenbereiche erkennbar. Die von der Wuchsform her ursprünglich solitär stehende große Buche ist wie der vorbeiführende ehemalige Feldweg mittlerweile gänzlich von ca. 10m hohen Feldgehölzen umgeben. Auch hier können in der Ausgleichsplanung durch ein Zurücknehmen der Gehölzränder die extensiven Wiesenflächen und damit die Lebensraumvielfalt dieses Biotopverbunds erhalten werden.

Am östlichen Rand der nördlichen Biotopfläche hingegen ist der beschriebene Biotopcharakter nicht mehr erkennbar. Der eigentliche Gehölzrand verläuft hier augenscheinlich schon seit langer Zeit entlang der Grundstücksgrenze 1009/2. Allerdings hat auch hier ein Prozess der Verbrachung und Verbuschung in die angrenzende Wiesenfläche hinein begonnen. Auf einem 5 - 10 m breiten Streifen ist dichter Brombeerwuchs zu sehen, der jedoch bereits von jungem Feldgehölzaufwuchs verschiedenster Arten durchwachsen wird.

3. **Nicht kartiertes Feldgehölz:** zwischen den beiden biotopkartierten Teilflächen stockt eine artenreiche Baumreihe aus Linden, Eichen, Buchen, Kirschen und Weiden entlang des von Norden herführenden Feldwegs. Auch hier drängt Brombeerestrüpp und aufwachsender Jungwuchs in die östliche Wiesenfläche.
4. **Engräumig terrassierte Wiesenstreifen mit breiten Feldgehölzranken.** Bei den Wiesenstreifen handelt es sich um einschürige bis brachgefallene, arten- und blütenreichere Wiesen in eher trockener südexponierter Lage. Die Artenzusammensetzung ist typisch für Standorte mittlerer bis geringer Nährstoffversorgung (u.a. Wiesen-Hainsimse *Luzula campestris*). Die Terrassen sind durch 2-5 m breite hohe Blockschutt-Ranken gegliedert, welche mit Feldgehölzen (im mittleren Bereich überwiegend Hasel, im Norden und Süden hoher Eichenanteil, ferner Feldahorn, Kirsche, Esche u.a.) bestockt sind. Weit über die Wiesenstreifen überhängender Gehölzaustrieb, die Verbrachung großer Bereiche durch ausgesetzte Mahd, einsetzende Verbuschung und mit dichtem Brombeerbewuchs überwucherte Bereiche stellen eine deutliche Beeinträchtigung dieses ansonsten wertvollen vielgestaltigen Lebensraums dar. Durch eine Einbindung dieser Flächen in die Ausgleichsmaßnahmen können der Gehölzbewuchs zurückgedrängt und die offenen Wiesenbereiche erhalten werden.
5. **Rodungsfläche und Laubwald junger Ausprägung:** Bei der Flurnummer 55 handelt es sich um gerodete Waldflächen, wobei im östlichen Bereich erst kürzlich ältere Bäume herausgenommen wurden und momentan Brombeerbewuchs dominiert. Verblieben sind einzelne abgestorbene Baumstämme mit dichtem Efeubewuchs. Vereinzelt wachsen bereits junge Laubgehölze auf (Feldahorn, Nußbaum, Weide,



Hasel). Im westlichen Bereich besteht bereits ein ca. 10 m hoher dichter Gehölzaufwuchs aus Pappeln und Buchen.

6. **Baumreihe entlang Straßeneinschnitt.** Am nördlichen Ende des Einschnittes auf Höhe von Fl.Nr. 1015/1 drei Winterlinden (*Tilia cordata* StU 100 cm), dazwischen drei junge Gehölze: eine mehrstämmige Eberesche (*Sorbus aucuparia*), eine Eiche und eine rotlaubige Hasel (Zierstrauch). Dieser ca. 35 m lange Abschnitt der straßenbegleitenden Baumreihe muss zugunsten einer ausreichend breiten Zufahrt ins Wohngebiet entfernt werden. Für Ersatzpflanzungen ist der verbleibende Streifen zwischen Hauptstraße und Zufahrt zu schmal. Im weiteren Verlauf nach Süden, außerhalb des Geltungsbereichs, ist die steile Straßenböschung bestockt mit einer Birkenreihe mittlerer bis alter Ausprägung, die am südlichen Ende des Einschnittes mit einer Winterlinde (StU 100 cm) abgeschlossen wird. Diese Baumreihe bleibt gemäß der Planung erhalten.
7. **Alte Einzelbäume:** am südlichen Rand des geplanten Wohngebietes stehen zwei alte Walnussbäume (*Juglans regia*, StU 180 und 240 cm, Höhe 20-25 m) und eine alte Birke (*Betula*, StU 170 cm, Höhe 25-30 m), wobei der Wuchsort einer der Walnussbäume außerhalb des Geltungsbereichs liegt. Die beiden Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs werden in die Grünordnungsplanung integriert, der Erhalt wird durch entsprechende Festsetzung gesichert.



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

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

Im Folgenden werden die vorhabensbedingten Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen eingeschätzt.

- **Säugetiere ohne Fledermäuse**

Der Biotopverbund aus Mischwaldbeständen, Feldgehölzstrukturen und Wiesen im Westen des überplanten Bereichs stellt wertvollen Lebensraum für verschiedene Tierarten dar. Allerdings liegt die Fläche isoliert zwischen Gewerbegebiet im Norden, Wohngebieten und Ortskern im Osten und Süden, sowie Siedlungsteilen und die vorbeiführende Bundesstraße im Westen, sodass Wander- und Ausbreitungsmöglichkeiten für Populationen stark eingeschränkt sind. Auch dürfte damit die Mindestgröße zusammenhängenden Lebensraums für anspruchsvollere Arten (Haselmaus) hier unterschritten sein.

- **Fledermäuse**

Möglicherweise werden Bruthöhlen in den alten Baumbeständen oder auch die alte Holzhütte von Fledermäusen als Quartier genutzt. Da der Erhalt dieser Baumbestände Bestandteil der Planung ist, wurde keine Erhebung von Fledermausquartieren durchgeführt. Die Bereiche entlang der Hecken und Waldränder werden möglicherweise als Jagdrevier von Fledermäusen genutzt. Diese werden durch die geplante Wohnbebauung beeinträchtigt. Auch die veränderten Beleuchtungsverhältnisse könnten eine Störung von Fledermäusen verursachen. Insgesamt werden diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als so signifikant eingestuft, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt 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. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat die Rodung der 5 Bäume entlang der geplanten Zufahrt außerhalb der Vogelbrutzeiten zu erfolgen.

- **Kriechtiere**

Die insektenreichen Wiesen stellen eine Nahrungsquelle für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) dar. Durch den Erhalt der Felsblockbereiche in den Feldgehölzen und die Aufwertung der Wiesen im Kompensationsbereich werden hier Lebensräume



für Eidechsen gesichert. Die Beeinträchtigungen werden daher nicht als so signifikant eingestuft, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt wären.

- Tagfalter

Im Bereich der baulichen Inanspruchnahme wurden in den Wiesen kein Vorkommen von Wiesenknopf festgestellt. Die Betroffenheit von Ameisenbläulings-Arten (*Maculinea arion*, *nausithous* oder *teleius*) und damit ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand kann daher ausgeschlossen werden.

- Gefäßpflanzen

Europarechtlich geschützte Arten wurden sowohl in der Biotopkartierung als auch im Zuge der Bestandserhebung nicht erfasst.

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

### **Auswirkungen:**

Die bauliche Inanspruchnahme erfolgt ausschließlich auf den zentralen Wiesenbereichen. Dies bedeutet in Folge der Überbauung den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der in der Kompensationsplanung ausgeglichen werden muss.

Die Planung sieht vor, die Gehölzbestände im Osten und Westen zu erhalten und durch Eingrünungstreifen entlang der Nord- und Südseite des geplanten Wohngebietes zu ergänzen. Die mächtigen Einzelbäume im Geltungsbereich werden in die Grünordnungsplanung einbezogen, ihr Erhalt durch entsprechende Festsetzung gesichert.

Im Bereich der geplanten Einfahrt müssen 5 Gehölze auf einer Länge von ca. 30 m entfernt werden. Als Ersatz können umfangreiche Gehölzpflanzungen entlang der Nord- und Südgrenze des Baugebietes geltend gemacht werden.

Durch baubedingte Störungen wie Lärm und visuelle Effekte kann es zu Störungen von Tierarten in den umliegenden Lebensräumen kommen. Auch die künftige menschliche Nutzung der angrenzenden Grünflächen zur Naherholung geht mit Störungen der hier lebenden Arten einher. Allerdings handelt es sich hierbei um eher extensive Nutzung (Spazieren gehen, Radfahren), die Anlage eines Spielplatzes oder sonstiger störungssensibler Infrastruktur ist nicht geplant.

Die Kompensationsplanung verfolgt westlich des geplanten Wohngebietes eine Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Lebensräume durch die Schaffung von Verbundstrukturen.

**Ergebnis:** Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass Im Bereich des geplanten Wohngebietes artenreiche Wiesen und damit wertvolle Lebensräume verloren gehen



oder beeinträchtigt werden. Von einer Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten (Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) ist allerdings nicht auszugehen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich des Wohngebiets (Erhalt der Einzelbäume, Pflanzung von Gehölzstreifen zur Eingrünung, grünordnerische Festsetzungen wie die Verwendung heimischer Arten) können Beeinträchtigungen teilweise verringert werden. In Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

**Beschreibung:** Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe von 700m üNN im Übergangsbereich der Naturräume „Regensenke“ und „Hinterer Bayerische Wald“. Der gesamte Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Trotz der Kuppenlage liegt der Vorhabenbereich eher versteckt, die Einsehbarkeit ist eingeschränkt durch die bewaldeten Gipfel im Westen, die steilen Böschungen mit Gehölzbewuchs und angrenzender Bebauung im Süden und Osten sowie durch die Bebauung des Gewerbegebietes im Norden. Wie unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen beschrieben stellt der Geltungsbereich einen reich ausgestatteten Grünzug mit artreichen Wiesen, Feldgehölzen, Baumreihen und Eindrucksvollen alten Einzelbäumen.

**Auswirkungen:** Durch die Planung wird die artenreiche Wirtschaftswiese mit einem Wohngebiet bebaut, was eine Beeinträchtigung des in diesem Bereich reizvollen Landschaftsbildes bedeutet. Durch die auf drei Seiten angrenzenden Siedlungsflächen fügt sich das neue Wohngebiet allerdings gut in das Ortsbild an. Das kleinteilige Muster aus Feldgehölzen, Wiesen und Laubwäldern im Westen sowie die Birkenallee entlang der Ostgrenze bleiben jedoch von der Planung unbeeinträchtigt. Zur weiteren Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sieht die Planung ausgedehnte Grünflächen mit Fußwegeverbindungen sowie eine wirkungsvolle Eingrünung entlang der Nord- und Südgrenze vor. Die eindrucksvollen alten Nussbäume im Süden werden erhalten.

**Ergebnis:** Aufgrund der guten Einfügung in das Ortsbild und die beschriebenen umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.





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

### 2.6.1 Erholung

**Beschreibung:** Der überplante Bereich liegt recht versteckt und weist bislang keine Bedeutung für eine Erholungsnutzung auf. Der nördlich und westlich verlaufende Flurweg wird bisher nur von den unmittelbaren Anwohnern als Spazierweg genutzt.

**Auswirkung:** Durch die in der Grünordnungsplanung vorgesehenen Fußwege und Grünflächen entstehen neue Wegeverbindungen und erschließen diesen Siedlungsbereich für die ortsnahe Erholungsnutzung.

**Ergebnis:** In Bezug auf die Erholung ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### 2.6.2. Lärm/Immissionen

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

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

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

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

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



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

Das im Norden in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets gelegene Gewerbegebiet wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans gesondert betrachtet. Bei der Ortsbegehung wurde die tatsächliche Nutzung der oben beschriebenen Gewerbeflächen in Augenschein genommen und hierbei eine Abweichung von der im Flächennutzungsplan festgesetzten Gewerbeflächen erkundet. Die Charakteristik weist in seiner tatsächlichen Nutzung auf ein Mischgebiet von Betrieben im nicht-störenden Umfang (Blumenladen im Süden des GE) hin und zudem lässt sich noch Nutzung als Wohnraum vorfinden. Des Weiteren ergeben sich keine ergänzenden negativen wechselseitigen Beeinflussungen zwischen dem neuen allgemeinen Wohngebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet, da die Immissionen auf Grund des in wesentlich geringerem Abstand zum GE befindlichen bestehenden Baugebiets WA Schwemmäcker II als schwerwiegender einzuschätzen sind.

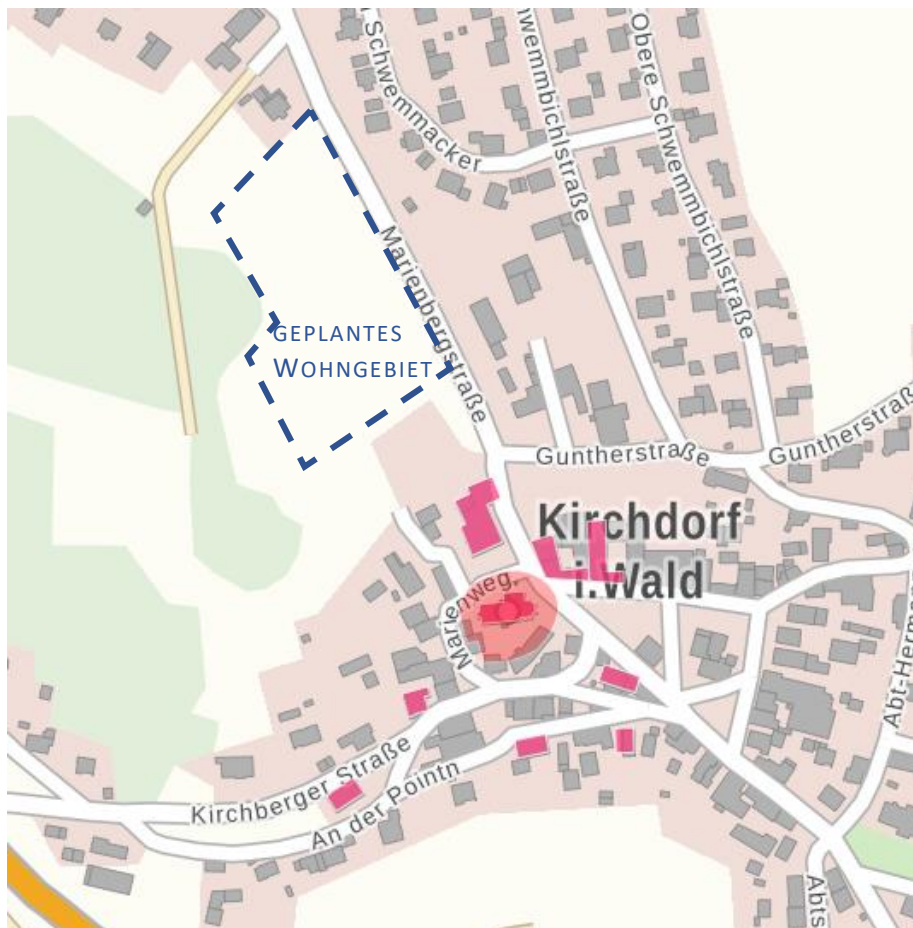
Die Bebauung der noch freien Parzellen im Gewerbegebiet ist mittelfristig durch die vorherrschenden Eigentumsverhältnisse nicht zu erwarten. Die Nutzung wird weiterhin landwirtschaftlich geprägt sein.

**Ergebnis:** In Bezug auf Lärm und sonstige Immissionen ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Durch das angrenzende Gewerbegebiet im Norden des Geltungsbereichs kann mit einer mittleren Erheblichkeit gerechnet werden.



## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

**Beschreibung:** Im direkt von einer möglichen Bebauung betroffenen Erweiterungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen. Der Vorhabensbereich liegt auf einer Bergkuppe unmittelbar über dem Kirchenareal des Ortskerns von Kirchdorf. In diesem südlichen Umfeld außerhalb des Geltungsbereichs verzeichnet die Bayerische Denkmalliste mehrere Baudenkmäler. Im Bereich der Kirche selbst befindet sich außerdem ein Bodendenkmal.



**Baudenkmäler (rosa) und Bodendenkmal (hellrot) im Umfeld des Vorhabensgebiets**

©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

Baudenkmäler in unmittelbarer Umgebung:

- Pfarrkirche St. Maria Immaculata, Marienweg 2 (Aktennr. D-2-76-127-11), Abstand zum Änderungsbereich ca. 125 m), beschrieben als „Saalkirche mit Steildach und einseitig eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, Chor im Kern gotisch,



Langhaus 1708, Flankenturm mit Glockenhaube und Laterne, 1727; mit Ausstattung.“

- Gasthaus, Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Marienbergstr. 1+2 (Aktennr. D-2-76-127-7), Abstand zum Änderungsbereich ca. 50 m, beschrieben als „Ehem. Gasthof Post, zweigeschossiger und giebelständiger Massivbau mit Satteldach, Türsturz bez. 1819; anschließender Wohn- und Wirtschaftsflügel, zweigeschossiger Walm-dachbau mit Runderker und Tor, 2. Hälfte 19. Jh.“
- Bauernhof, Wohnstallhaus, Vierseithof, Wilhelmstr. 1 (Aktennummer D-2-76-127-13), Abstand zum Änderungsbereich ca. 100 m, beschrieben als „Bauernhofgruppe mit gemeinsamer Fassadengestaltung zum Kirchplatz hin, zusammengefasst aus zwei früheren Vierseithöfen; Wohnstallhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, giebelseitig mit Putzverzierungen, Traufseitflügel nach Osten, 1. Drittel 19. Jh., 1907 erneuert; Wohnhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, 1. Drittel 19. Jh., Traufseitbau nach Osten, anstelle der früheren Toreinfahrt, Mitte 19. Jh., 1907 erneuert.“
- Waldlerhaus, Kirchberger Straße 4 (Aktennummer D-2-76-127-5), Abstand zum Änderungsbereich ca. 175 m, beschrieben als eingeschossiger Flachsatteldachbau mit Giebelschrot, Blockbau auf Bruchsteinsockel, 2. Hälfte 17. Jh., Westseite modernes Mauerwerk.

Bodendenkmal (Aktennummer D-2-7045-0028): beschrieben als „Untertägige Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Maria Immaculata mit zugehörigem aufgelassenem Friedhof in Kirchdorf i. Wald, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älteren Bauphasen.“

**Auswirkungen:** Die planungsbedingten Auswirkungen betreffen im Wesentlichen eine mögliche Beeinträchtigung der Sichtbeziehungen auf den beschriebenen Baudenkmalen durch eine mögliche Bebauung. Vom Ortskern aus betrachtet stellt die geplante Wohnbebauung sicherlich eine Beeinträchtigung des ruhigen grünen Hintergrunds zu dem historischen Ensemble aus Kirche und denkmalgeschützten Hofstellen dar. Allerdings wird die Sicht auf die Wohnbebauung zu großen Teilen abgeschirmt durch deren Lage hinter der Hangkante und die davor geplante Eingrünung. Vermindernd wirkt sich außerdem der Erhalt der großen Einzelbäume aus. Die baubedingten Auswirkungen sind insbesondere aufgrund der bestehenden Beeinträchtigung durch größere Baumaßnahmen im Kirchengrund (Neubau Gemeindezentrum, Neubau Blockheizkraftwerk) als gering zu werten. Erhebliche Betriebsbedingte Auswirkungen sind von der geplanten Wohnnutzung nicht zu erwarten.

**Ergebnis:** In Bezug auf dieses Schutzgut sind bei Umsetzung der beschriebenen Minderungsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.



## 2.8 Wechselwirkungen

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

Insgesamt sind die Belastungen durch Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs als gering zu bewerten.



### **3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte die Ausweisung des Wohngebietes nicht vorgenommen werden, so würde sich im überplanten Bereich baulich und naturschutzfachlich nichts ändern. Die landwirtschaftliche Nutzung und würde, wie zuletzt geschehen, wahrscheinlich weiter intensiviert werden, sodass der Artenreichtum durch Gülleausbringung und mehrmalige jährliche Mahd zurückgehen würde.

Die Verbrachung und Verbuschung im Bereich des westlichen Biotopkomplexes würde weiter fortschreiten mit negativen Auswirkungen auf Lebensraumvielfalt und Artenreichtum. Spontane Rodungen von Gehölzstrukturen, wie zuletzt in Teilbereichen geschehen, sind weiterhin möglich.

Die Gemeinde Kirchdorf müsste auf alternative Standorte für die Ausweisung dringend benötigter Wohnbauflächen ausweichen, die die Ziele der Nutzung innerörtlicher Potenziale weniger gut erfüllen und den Flächenverbrauch in die freie Landschaft hinein weiter vorantreiben würde.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

#### **4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

##### **Schutzgut Wasser:**

- Rückhaltung des Niederschlagswassers (Regenrückhaltebecken) und Festsetzung eines Trennsystems zur Entsorgung von Abwasser und Niederschlagswasser.
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für alle Zufahrten, Stellplätze der privaten Grundstücke sowie der Fußwege auf den öffentlichen Grünflächen.

##### **Schutzgut Boden:**

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen (s.o)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Ausweisung kleinflächiger Parzellen (650 – 700 m<sup>2</sup>)



#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen:**

- Erhalt der wertvollen Einzelbäume im Süden und der Birkenreihe im Osten des Vorhabensbereichs.
- Verbot tiergruppenschädlicher Einzäunungen im Bereich der Privatgrundstücke.
- Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese im Bereich der südlichen öffentlichen Grünfläche, die heimischen Insekten Nahrung bietet.
- Ersatzpflanzung für die im Bereich der nördlichen Zufahrt weichenden Linden im Rahmen der südlichen Eingrünung

#### **Schutzgut Landschaft:**

- Eingrünung mittels einer Feldgehölzreihe entlang der nördlichen und der südlichen Grenze des Wohngebietes.

#### **Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:**

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen durch Festsetzung von einheimischen Gartengehölzen.
- Festsetzung von klein- bis mittelkronigen Hausbäumen (je einer pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)

### **4.2 Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs**

Als Eingriffsfläche wird gemäß Leitfaden der Flächenanteil des Vorhabensbereichs eingebracht, auf dem durch die geplanten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt sind. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden in die Betrachtung nicht einbezogen (Ausgleichsflächen im Westen des Geltungsbereichs). Entsprechendes gilt bei der Überplanung zu nicht oder nur unerheblich versiegelten Grünflächen (Blumenwiese mit offenporigen Wegen und Gehölzreihe im Süden). Einbezogen in die Eingriffsfläche werden hingegen alle öffentlichen Verkehrsflächen und straßenbegleitende Grünflächen sowie Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören.

Daraus ergibt sich eine Eingriffsfläche von 14.200 m<sup>2</sup>.



UMWELTBERICHT: BEBAUUNGSPLAN WA „KIRCHTURMBLICK“  
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD  
LANDKREIS: REGEN

BLATT  
NR. 21



**Darstellung der Eingriffsfläche: Baugrundstücke incl. Gartenflächen (rot) und Verkehrsflächen incl, straßenbegleitende Grünflächen (gelb) zus. 14.200 m<sup>2</sup>**

Als Ergebnis der Bestandsbewertung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Bestand im Eingriffsbereich auf einem Flächenanteil von je 50 % der Kategorie II (Gebiet mittlerer Bedeutung – artenarmes Extensivgrünland) und Kategorie III (Gebiet hoher Bedeutung – artenreiches Extensivgrünland nach Liste 1c) zugeordnet.





Aus der sich ergebenden Spanne der Kompensationsfaktoren kann ein in Anerkennung der unter 4.1 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ein Abschlag von je 0,2 gewährt werden.

Somit ergeben sich folgende Kompensationsfaktoren und das daraus resultierende Ausgleichserfordernis:

Eingriffsfläche:	Kompensationsfaktor:	Ausgleichserfordernis:
Kat. II 7.100 m <sup>2</sup> x	0,6	= 4.260 m <sup>2</sup>
Kat. III 7.100 m <sup>2</sup> x	1,3	= <u>9.230 m<sup>2</sup></u>
Insg.		<b>13.490 m<sup>2</sup></b>

#### 4.3 Beschreibung des Ausgleichs

Der Ausgleich wird auf zwei Teilflächen, einer internen (innerhalb des Geltungsbereichs) und einer externen (außerhalb) erbracht.

##### Interner Ausgleich:

Auf der in Kapitel 2 beschriebenen und im Plan lagegemäß mit rechtlich verbindlicher T-Linie dargestellter Ausgleichsfläche im westlichen Geltungsbereich handelt es sich um einen größeren, teils biotopkartierten Komplex aus engräumig wechselnden Feldgehölzen unterschiedlicher Höhe und Dichte auf blockreicher Hangkuppe (incl. West- und Südhang) und artenreichen extensiven Wirtschaftswiesen. Die deutlich erkennbaren Beeinträchtigungen (Verbrachung, Verbuschung der offeneren Bereiche, Rodungen) sind ebenfalls in Kapitel 2 beschrieben.

Ziel der auf dem Festsetzungsplan detailliert beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ist es, durch eine Wiederaufnahme der Pflege den Biotopkomplex auch für anspruchsvollere Arten wieder aufzuwerten und die Lebensraumvielfalt durch Offenhaltung der Freiflächen sowie Plenternutzung der Gehölzbereich zu sichern. Auch die Freistellung und der Erhalt der alten Solitärbuche soll hierdurch erreicht werden. Auf der Rodungsfläche soll durch wirkungsvolle Maßnahmen ein artenreiches Feldgehölz entwickelt werden. Weitere spontane Rodungen, wie zuletzt auf Teilflächen der Flurnummer 55 geschehen, sollen durch rechtliche Sicherung verhindert werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird der interne Ausgleich im Bereich der biotopkartierten Flächen mit einem Faktor von 0,5, in den sonstigen Bereichen mit 1,0 anerkannt.



Somit ergibt sich folgende Ausgleichsfläche:

Biotopkartierte Flächen:	6.120 m <sup>2</sup>	x	0,5	=	3.060 m <sup>2</sup>
Sonst. Flächen:	7.565 m <sup>2</sup>	x	1,0	=	<u>7.565 m<sup>2</sup></u>
<b>Interne Ausgleichsfläche insg.:</b>					<b>10.625m<sup>2</sup></b>

#### Externer Ausgleich:

Das verbleibende Ausgleichserfordernis von (13.490 m<sup>2</sup> - 10.625 m<sup>2</sup> = ) **2.865 m<sup>2</sup>** wird auf der Flurnummer 1051 der Gemarkung Kirchdorf i. Wald erbracht. Die Fläche liegt in dem Schwerpunktgebiet des Arten- und Biotopschutzprogramm „Zuflüsse Mitternacher Ohe“ (276 F) und grenzt im Norden an artenreiche magere Nasswiesen. Es handelt sich um eine intensiv genutzte, von dichten Obergräsern und Nährstoffzeigern geprägte Wiese auf frischer bis nasser Hanglage (aspektprägend im Frühjahr: Wiesenfuchsschwanz).

In der unmittelbaren Umgebung verzeichnet die Biotopkartierung mehrere Biotoptypen:

- Auf einer Teilfläche am Ostrand erstreckt sich ein als „Landröhricht und Feuchtwiesenbereich“ kartiertes Biotop.
- Weiter im Norden befindet sich - teils biotopkartiertes – artenreiches Extensivgrünland.
- Hangabwärts im Westen verzeichnet die Biotopkartierung „Naßwiesen mit Flachmoorbereich“.

#### 4.4 Dingliche Sicherung und Meldung der Ausgleichsflächen

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Eingriffsregelung/Ausgleichsbilanzierung ist die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen für die Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Form eines sog. städtebaulichen Vertrages. Dies geschieht nach Aussage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung i. d. R. durch die zeitlich nicht begrenzte Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers in das Grundbuch als beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§ 1090 des BGB) bzw. als Reallast (§ 1105 BGB) und ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen auszuführen.

Ferner sind gemäß Art.9 BayNatSchG die interne und die externe Ausgleichsfläche von der Gemeinde an das Landesamt für Umweltschutz (Dienststelle Hof, Referat 56, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale, Email: oefk@lfu.bayern.de) für die Aufnahme in den Ökoflächenkataster zu melden.



UMWELTBERICHT: BEBAUUNGSPLAN WA „KIRCHTURMBLICK“  
GEMEINDE: KIRCHDORF I. WALD  
LANDKREIS: REGEN

BLATT  
NR. 24



**Lage der externen Ausgleichsfläche auf Flurnummer 1051 der Gemarkung Kirchdorf i. Wald.**  
©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

Ziel der auf dem Festsetzungsplan detailliert beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche ist eine deutliche Reduzierung der Nutzungsintensität zur Verringerung des Nährstoffeintrags in Grund- und Oberflächenwasser sowie hangabwärts liegende Biotopflächen und für eine Erhöhung des Artenreichtums auf der Fläche. Naturschutzfachlich dient die Maßnahme auch der Herstellung eines Biotopverbunds im Kontext zahlreicher biotopkartierter Nasswiesen in diesem offenen Talraum.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird diese Maßnahme mit dem Faktor 1,0 anerkannt.

Somit wird eine 2.658 m<sup>2</sup> große Teilfläche als externe Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesen. Die Restfläche des Flurstücks, welches in Gemeindebesitz ist, wird für den Ausgleich weiterer Bauvorhaben vorgehalten.



## 5. Monitoring

Das Monitoring wird durch die Gemeinde Kirchdorf i. Wald durchgeführt. Es umfasst die Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und der Ausgleichsflächen mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Monitoringberichte sind auch der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Die Pflicht des Monitorings ist erfüllt, wenn der angestrebte Zielzustand erreicht ist.

## 6. Methodisches Vorgehen und Referenzliste der verwendeten Plangrundlagen

Die Eingriffsregelung wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung abgearbeitet. Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung bildete eine Geländeerhebung. Hierbei wurden im Mai 2021 die Biotopstrukturen und Nutzungen im Vorhabensgebiet sowie in dessen Umfeld erfasst. Die Bestandsbewertung sowie die Ausgleichsmaßnahmen wurden bei einer weiteren Geländebegehung ebenfalls im Mai 2021 mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Des Weiteren wurden für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen folgende Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Artenschutzkartierung des Bayerisches Landesamtes für Umweltschutz
- Biotopkartierung Bayern, Flachland des Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Übersichtsbodenkarten von Bayern (ÜBK25)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf i. Wald
- Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf i. Wald

Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Bayernatlas plus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur.

Gewisse Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt. Die Einschätzung von Boden und Grundwasser basiert auf vorhandenen umfangreichen Abgrabungen im Bereich der



Baumaßnahme des Biomasseheizwerkes in direkter südöstlicher Nachbarschaft zum Geltungsbereich.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für das geplante Wohngebiet, das den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich gewählt. Es sind wertvollen Extensivwiesen von der Planung betroffen. Durch den Erhalt wertvoller alter Einzelbäume und Baumreihen, die Pflanzung einer Lindenreihe als Ersatz für die weichenden Linden im Bereich der nördlichen Einfahrt, die Pflanzung einer Randeingrünung im Norden und Süden, die Entwicklung einer artenreichen Blumenwiese im Bereich der südlichen Grünfläche sowie weitere differenzierte Festsetzungen zu den einzelnen Schutzgütern werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Pflegemaßnahmen im Bereich der internen und externen Ausgleichsfläche vor.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen werden – insgesamt betrachtet – keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

# UNTERLAGE 3

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Kirchturmblick“

#### Textliche Festsetzungen

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., 01.09.2021  
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



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

.....

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>4. Textliche Festsetzungen für „WA Kirchturmblick“</b>	<b>2</b>
<b>4.1 Festsetzungen nach § 9 BauGB</b>	<b>2</b>
<b>4.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>2</b>
<b>4.3 Festsetzung</b>	<b>2</b>
4.3.1 Gebäudegestaltung Wohnhäuser, Geschosswohnungsbau	2
4.3.2 Bauweise und Baugrenzen:	3
4.3.3 Garagen und Nebenanlagen:	3
4.3.4 Gelände, Gärten:	4
4.3.5 Einfriedungen:	4
4.3.6 Bauvorlagen:	4
<b>4.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan „WA Kirchturmblick“</b>	<b>5</b>
4.4.1 Eingrünung	5
4.4.2 Öffentliche Grünflächen	5
4.4.3 Gestaltung der Privatgärten	5
4.4.4 Interne Ausgleichsflächen	6
4.4.5 Externe Ausgleichsflächen	7
<b>4.5 Festsetzungen zur Entwässerung</b>	<b>7</b>
4.5.1 Regenrückhaltung	7

## **4. Textliche Festsetzungen für „WA Kirchturmblick“**

### **4.1 Festsetzungen nach § 9 BauGB**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung:**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Festgesetzt ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl GRZ 0,35

Geschossflächenzahl GFZ 0,40 (Parzellen PZ02 - PZ14)

Geschossflächenzahl GFZ 0,60 (Parzelle PZ 01)

### **4.3 Festsetzung**

#### **4.3.1 Gebäudegestaltung Wohnhäuser, Geschosswohnungsbau**

Abstandsflächen:	die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.
Wandhöhe:	Einzelhäuser mit Wandhöhe 6,50 m gemessen ab geplantem Gelände. Geschosswohnungsbau mit Wandhöhe 7,50m gemessen ab geplantem Gelände, Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis der Hauslänge zur Hausbreite muss mindestens 1:1,25 betragen.
Dachneigung:	Dachneigung 17 - 25 Grad.
Dachform:	Zulässig sind nur Satteldächer; Walmdächer unzulässig mit Ausnahme von Krüppelwalmdächern. Krüppelwalmdächer zulässig, die Firstlinie muss jedoch 2/3 seiner Baulänge erhalten.
Dacheindeckung:	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstand:	Dachüberstände mind. 70 cm und max. 140 cm



Dachgauben: Dachgauben sind nicht erlaubt.

Quergiebel: Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen erlaubt: max. 1/3 der Hauslänge, Höhenunterschied Hauptfirst zu Quergiebelfirst mind. 50cm.

#### 4.3.2 Bauweise und Baugrenzen:

Bauweise: Offene Bauweise

Einzelhäuser: Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Geschosswohnungsbau sind maximal 16 Wohneinheiten zulässig.

Untergeordnete Anbauten: Untergeordnete Hausanbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus sind zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

#### 4.3.3 Garagen und Nebenanlagen:

Dachneigung: Dachneigung 17 - 25 Grad

Dachform: Zulässig sind nur Satteldächer

Dacheindeckung: Dacheindeckung braun, rot und anthrazit

Dachüberstände: Dachüberstände min. 50 cm und max. 80 cm

Wandhöhe: Maximal zulässige Wandhöhe 3,00 m gemessen ab geplantem Gelände

Stellplätze: Pro Parzelle sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen

Abstand Garage zur Grundstücksgrenze: Die Garage ist mit einem Mindestabstand von 5,50 m zur Grundstücksgrenze auszuführen.

Befestigte Zufahrten: Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

#### 4.3.4 Gelände, Gärten:

Aufschüttungen, Abgrabungen: Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00m erlaubt, Die Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2,5 auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Der Mindestabstand der Böschungen zur angrenzenden Grundstücksgrenze muss mindestens 1,00m betragen.

Stützmauern: Senkrechte Stützwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m erlaubt.

#### 4.3.5 Einfriedungen:

Höhe: Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK fertiges Gelände aufweisen. Jedoch sind alle Zäune ohne Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen

Abstände: Die Zaunanlage ist von den öffentlichen Erschließungsflächen mit einem Mindestabstand von 50 cm auszuführen. Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.  
Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 5m vom befestigten Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße entfernt zu errichten.  
Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.

Zaunsockel: Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und fertiger Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

#### 4.3.6 Bauvorlagen:

Bauvorlagen: Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Ebenso sind eindeutige Bezugspunkte auf OKFFB Erdgeschoss darzustellen.

#### **4.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan „WA Kirchturmblick“**

##### **4.4.1 Eingrünung**

Im Norden und Süden sind die neuen Siedlungsränder gemäß Plandarstellung mit einer mind. 2-reihige freiwachsende Hecke aus mind. 3 verschiedenen standortheimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen. Davon sind entlang der südlichen Eingrünung mindestens 4 Linden zu pflanzen.

Geeignete Gehölze sind: Winterlinde, Weißdorn, Schlehe, blaue Heckenkirsche, Haselnuss, Roter und Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Alpen-Heckenrose, Hunds-Rose, Öhrchen-Weide, Purpur-Weide als Sträucher und Eberesche, Vogelkirsche.

##### **Mindestpflanzqualität:**

Sträucher 2xv, 60-100cm, 4 Triebe. Die verschiedenen Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (jeweils Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art).

Bäume (Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Vogelkirsche, Stiel-Eiche, Sal-Weide, Eberesche, Winter-Linde mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3xv, StU 14-16cm oder als Heister, 2xv, 150-200cm.

Es ist zertifiziertes, autochthones bzw. heimisches Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion ostbayerisches Grundgebirge zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend art- und größengemäß zu ersetzen.

##### **4.4.2 Öffentliche Grünflächen**

Auf der südlichen Grünfläche sind gemäß Plandarstellung autochtone Wiesensamenfachgerecht zu sähen (z.B. durch Mähgutübertragung). Auf dieser Fläche hat jegliche Düngung zu unterbleiben.

Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzungen (Düngung, Wässerung, Stammschutz, Pflegeschnitte, ...) und Wiesenflächen (1- bis 2-malige Mahd pro Jahr) auf der öffentlichen Grünfläche ist durch die Gemeinde dauerhaft sicherzustellen.

Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und größengemäß zu ersetzen.

##### **4.4.3 Gestaltung der Privatgärten**

Die nicht überbauten Flächen der Bauparzellen werden als Grünflächen angelegt und dauerhaft unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt werden. Die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen ist nicht zulässig.

In den privaten Gartenbereichen der Bauparzellen ist pro 300 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Empfehlung des Kreisfachberaters für Gartenbau am Landratsamt Regen zu pflanzen.

In den Grundstücksrandbereichen der einzelnen Parzellen sind heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden, geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind ferner alle nicht heimischen Koniferen-Arten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten, ...), sowie für Bäume alle Trauer-, Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

#### 4.4.4 Interne Ausgleichsflächen

##### Ziel:

Aufwertung und Sicherung des Biotopkomplexes mit hoher Lebensraumqualität und -vielfalt (Sicherung, Erhalt und Pflege der schmalen Wiesen- und Feldgehölzstreifen, Entwicklung eines Biotopwaldes in den Gehölzbereichen, Erhöhung des Totholzanteils und Erhalt wertvoller Uraltbäume).

##### Maßnahmen

*Im Bereich der Flurnummern 980, 981 und 982:*

- Aktive Zurücknahme der Feldgehölzstreifen auf die Bereiche der Lesesteinrücken und Waldflächen durch Rodung des spontanen Gehölzaufwuchses entlang den Rändern der Wiesenstreifen und Rückschnitt der auf die Wiesenstreifen überhängenden Feldgehölze. Pflege der Wiesenstreifen durch zweimalige Mahd ab dem 15.06., 2. Schnitt zwischen dem 01.08. und 15.09., Mähgutentfernung jeweils nach der Mahd bzw. dem Heuen, Verzicht auf Düngung aller Art und Pflanzenschutz. Fachgerechte Pflege der Feldgehölzstreifen durch fachgerechten Rückschnitt alle 5 – 10 Jahre.

*Im Bereich der Flurnummern 1007/1, 1009/2 und 1011:*

- Im Bereich der bestehenden Waldfläche dauerhafter Erhalt der alten Eichen-Gruppe. Vollständige Entnahme aller Fichten bis Alter ca. 60 Jahre. Wo erforderlich fachgerechtes Nachpflanzen von Bergulme, Winterlinde, Bergahorn, Schwarzerle, Eberesche, Vogelkirsche, Stieleiche in hinreichend großer Anzahl (1 Stck. pro 4 m<sup>2</sup>). Im Bereich des jungen Gehölzaufwuchses am Ostrand der Waldfläche Ausbildung eines Waldrandes: hierzu sind zwischen den bestehenden Sträuchern für Waldaußenränder dieser Region typische standortheimische Laubsträucher wie Schlehe, Hasel, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Weißdorn, usw. in Gruppen von 5 bis 7 Stück derselben Art zu pflanzen (Pflanzabstand untereinander max. 1,5 m).

*Im Bereich der Flurnummer 55 (Rodungsfläche)*

- Erhalt des mit Efeu bewachsenen stehenden Totholzes; Förderung des spontanen Aufwuchses von Laubbaumarten (Nußbaum, Hasel, Feldahorn, Weide) durch vollständige Entnahme von Fichtenaufwuchs; Wo erforderlich fachgerechtes Nachpflanzen vorab genannter Baumarten in hinreichender Anzahl.

*Im Bereich der Flurnummer 979:*

Dauerhafter Erhalt der im Bebauungsplan markierten Uraltbuche.

In allen Gehölzbereichen: Aktives Einbringen von mind. 3 fm Totholz (liegend) auf die Ausgleichsfläche (nur Laubholz oder Weißtanne, Zopfstärke je nach Verfügbarkeit). Auf der Gesamtfläche ist folgender

Zielzustand zu erreichen: Entwicklung von mind. 80 fm Totholz / ha, mind. 20 Biotopbäumen / ha, 10 Uraltbäume / ha. Plenternutzung (schonende Entnahme erntereifer Einzelbäume – außer Biotopbäume und Uraltbäume - und Zulassen von Naturverjüngung). Fachgerechte Platzierung von mind. zwei Fledermaus-Flachkästen und 3 sonstigen Höhlenkästen für Höhlenbrüter auf der Fläche.

#### 4.4.5 Externe Ausgleichsflächen

Ziel:

Umwandlung der Intensivwiese in artenreiches Extensivgrünland (gemäß Lageplan) der Flur Nr. 1051 der Gemarkung Kirchdorf i. Wald.

Maßnahmen:

zweimalige Mahd ab 15.06., 2. Schnitt zwischen dem 01.08. und 15.09. mit einem tierschonenden Messermähwerk. Kreisel- oder Mulchmähwerke dürfen nicht verwendet werden. In den ersten 5 Jahren kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Beschleunigung der Abmagerung eine 3-malige Mahd durchgeführt werden.

Verzicht auf Düngung aller Art und Pflanzenschutz. Das Mähgut ist jeweils nach der Mahd bzw. dem Heuen von der Fläche zu entfernen.

#### 4.5 Festsetzungen zur Entwässerung

##### 4.5.1 Regenrückhaltung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt separat über eine neu zu erstellende Regenwasserkanalleitung. Das anfallende Oberflächenwasser wird dabei über Anschlussleitungen in den jeweiligen Grundstücken gesammelt und an die Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße abgegeben. Im Süden der neu geplanten Erschließung wird ein zusätzliches Drosselbauwerk aus Ort beton erstellt. Von hier wird das gesammelte Oberflächenwasser im Freispiegel über Rohrleitungen der Gemeinde zum bestehenden Regenwasserkanal in der Marienbergstraße nach den Vorgaben eines gesondert aufgestellten Wasserrechtsverfahren abgeleitet.

Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)  
Kirchdorf im Wald, 01.09.2021

# UNTERLAGE 4

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Kirchturmblick“

#### Planerische Festsetzungen

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

<p><b>Aufgestellt:</b> Ingenieurbüro Raith &amp; Dankesreiter Kirchdorf i. W., 01.09.2021 Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)</p>	<p><b>Vorhabensträger:</b> Gemeinde Kirchdorf i. W. Kirchdorf i. W., ..... Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister</p>
	<p>.....</p>

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>5. Planerische Festsetzungen</b>	2
<b>5.1 Art der baulichen Nutzung</b>	2
<b>5.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	2
5.2.1 Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Mehrfamilienhäuser	2
5.2.2 Gebäude	2
<b>5.3 Bauweise, Baugrenzen</b>	2
5.3.1 Baugrenze	2
5.3.2 Einzelhäuser	2
5.3.3 Mehrfamilienhäuser MFH	2
<b>5.4 Verkehrsflächen</b>	2
5.4.1 Anliegerstraße	2
5.4.2 sonstige Flächen	2
<b>5.5 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan</b>	3
5.5.1 Grünflächen	3
5.5.2 Gehölzstandorte	3
5.5.3 Strauchstandorte	3
5.5.5 Baumstandorte (Erhaltung)	3
5.5.6 Flächenumgrenzung	3
<b>5.6 Sonstige Planzeichen</b>	3
5.6.1 Geltungsbereich	3
5.6.2 Zufahrten	4
5.6.3 Parzellenabgrenzung	4
5.6.4 Parzellenbezeichnung	4
5.6.5 Geländehöhen	4
5.6.6 Bauweisen	4

## 5. Planerische Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

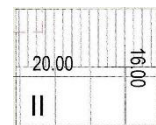
### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet für Einzel- und Mehrfamilienhäuser

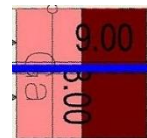


5.2.2 Gebäude

Vorgeschlagener Hauptgebäudestandort mit festgesetzter Ausrichtung des Firsts bzw. im 90° Winkel hierzu



Vorgeschlagener Nebengebäude- oder Garagenstandort mit festgesetzter Ausrichtung des Firsts bzw. im 90° Winkel hierzu



### 5.3 Bauweise, Baugrenzen

5.3.1 Baugrenze



5.3.2 Einzelhäuser



5.3.3 Mehrfamilienhäuser

MFH

### 5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Anliegerstraße

Straßenverkehrsfläche (4,0 m)



5.4.2 sonstige Flächen

Gehweg gepflastert



Gehweg wassergebunden





**5.5 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan**

5.5.1 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche



Blumenwiese



5.5.2 Gehölzstandorte

Neupflanzung Bäume



5.5.3 Strauchstandorte

Anpflanzung Sträucher



5.5.5 Baumstandorte (Erhaltung)

zu erhaltende Baumstandorte



Fällung Bäume

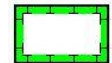


5.5.6 Flächenumgrenzung

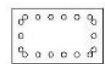
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.



Flächen zum Anpflanzen



Kartierte Biotopfläche



Umgrenzung Nebenanlagen



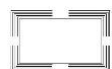
Ausgleichsfläche



**5.6 Sonstige Planzeichen**

5.6.1 Geltungsbereich

Grenze des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans



5.6.2 Zufahrten

Festgesetzte Garagenzufahrten



Stellplätze

St

5.6.3 Parzellenabgrenzung

Vorschlag für die Teilung der Grundstücke im Hinblick auf eine städtebauliche Entwicklungsordnung



5.6.4 Parzellenbezeichnung

vorläufige Nummerierung der Parzellen mit Größe

PZ11  
704.80 m<sup>2</sup>

5.6.5 Geländehöhen

Höhenschichtlinien



5.6.6 Bauweisen

Offene Bebauung



Stützmauern



Regenrückhaltebecken



Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)  
Kirchdorf i. W., 01.09.2021

# UNTERLAGE 5

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Kirchturmblick“

#### Hinweise

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., 01.09.2021  
 Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)

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

.....

# Hinweise

## „WA Kirchturmblick“



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>6. Hinweise</b>	<b>2</b>
<b>6.1 Grundwasserschutz</b>	<b>2</b>
<b>6.2 Energieversorgung</b>	<b>2</b>
<b>6.3 Brauchwassernutzungsanlagen</b>	<b>2</b>
<b>6.4 Brandschutz</b>	<b>3</b>
<b>6.5 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan</b>	<b>3</b>
<b>6.6 Flächenversiegelung</b>	<b>3</b>
<b>6.7 Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>3</b>
<b>6.8 Gelände</b>	<b>3</b>
<b>6.9 Beleuchtung</b>	<b>3</b>

## **6. Hinweise**

### **6.1 Grundwasserschutz**

Das auf Dächern und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt. Durch den neuen Regenwasserkanal wird das Niederschlagswasser dem Regenrückhaltebauwerk im Süden des Geltungsbereichs zugeführt. Durch das Regenrückhaltebauwerk in Ortbetonbauweise wird das Regenwasser gedrosselt in den kommunalen Mischwasserkanal in der Marienbergstraße abgegeben.

Die jeweilige Grundstücksentwässerung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Hierbei ist die Rückstauenebene zwingend zu berücksichtigen.

Der Umgang mit gefährlichen Stoffen (z.B. Heizöl) unterliegt der VAWS. Diese ist zwingend zu beachten.

### **6.2 Energieversorgung**

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

### **6.3 Brauchwassernutzungsanlagen**

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

#### **6.4 Brandschutz**

Die Rahmenbedingungen für einen „Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhigten Bereichen“ sind zu beachten.

#### **6.5 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen aus der Nutzung dieser Flächen, wie Staub bei der Bodenbearbeitung und bei der Heuwendung sind ortsüblich und daher zu dulden. Gleiches gilt für die praxisgerechte Ausbringung der Produktionsmittel.

#### **6.6 Flächenversiegelung**

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

#### **6.7 Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung**

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen werden. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

#### **6.8 Gelände**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind schützenswert und unterliegen gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an die Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz.

#### **6.9 Beleuchtung**

Auf folgende Grundsätze zur Beleuchtung wird weiterhin verwiesen:

- Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.
- Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sicherbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers.

- Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachhälfte möglich ist (z.B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).
- Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgeführter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metaldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.
- Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.
- Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.
- Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.
- Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelanzuges sehr kritisch zu prüfen.

#### 6.10 Hinweise zur 1. BImSchV

Die späteren Bauwerber werden auf die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) hingewiesen. Insbesondere die bauliche Ausbildung der Kamine mit deren Überständen über die Dachflächen und die Einhaltung der Grenzwerte müssen zwingend beachtet werden.



Jürgen Raith, Dipl.-Ing. (FH)  
Kirchdorf i. W., 01.09.2021

# UNTERLAGE 6

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Kirchturmblick“

### Bebauungs- und Grünordnungsplan

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

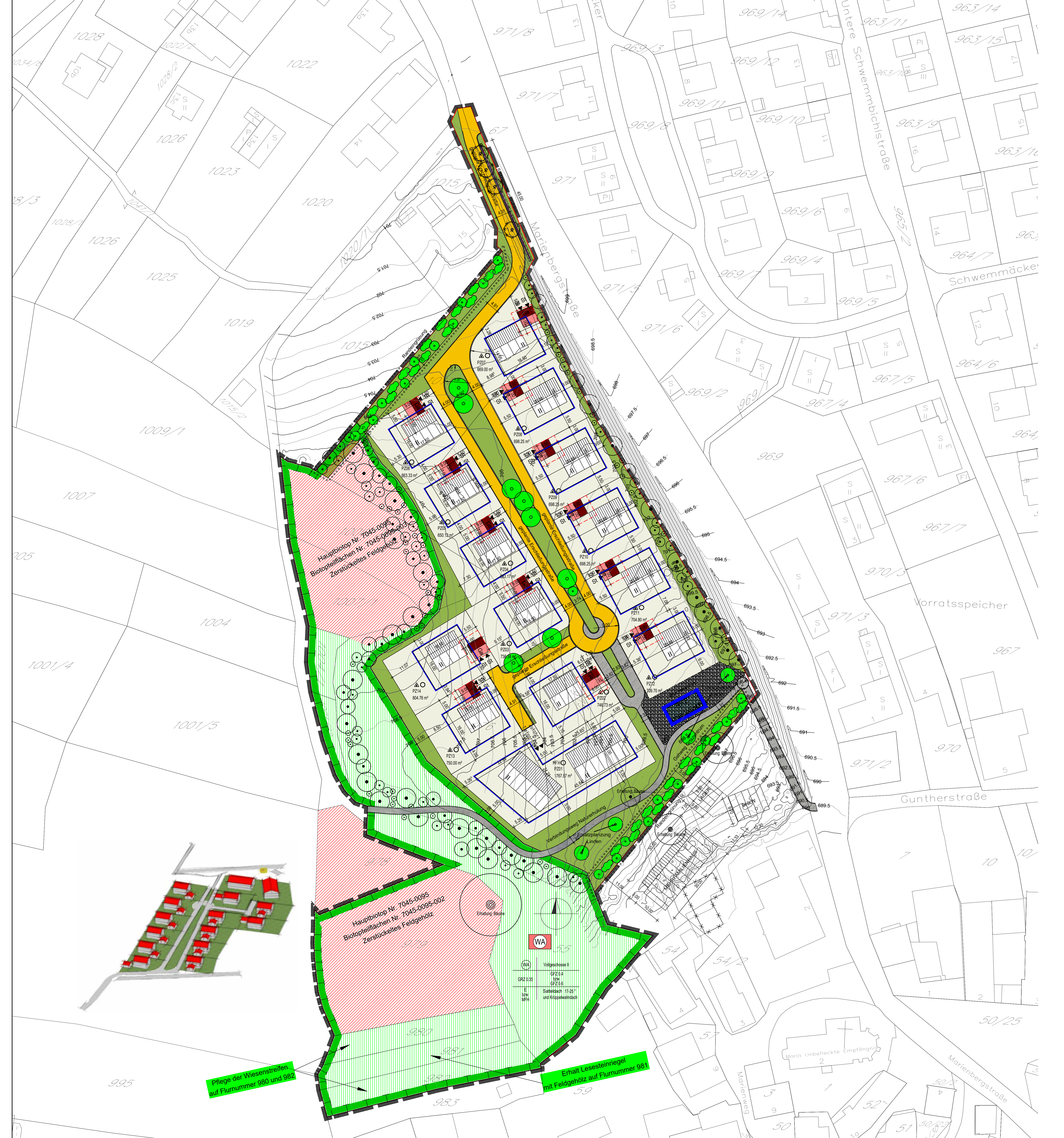
Landkreis: Regen

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

Aufgestellt:  
Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter  
Kirchdorf i. W., 01.09.2021  
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)

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





**II. Hinweise durch Planzeichen**

- Geplante Parzellen mit vorgeschlagener Ausrichtung der Bebauung
- Geplante Wohngebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
- Geplante Nebengebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
- Höhennlinien Urgelände
- Parzellennummer mit Angabe der vorliegenden Grundstücksgröße

- I. Planliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 2. Maß der baulichen Nutzung: 0,35, 0,40, 0,60
  - 3. Bauweise, Baualt, Baugrenzen
  - 4. Verkehrsflächen
  - 5. Grünflächen
  - 6. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz
  - 7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
  - 8. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken
  - 9. Sonstige Planzeichen

**III. Textliche Festsetzungen**

**1. Gebäudegestaltung Wohnhäuser, Geschöbwohnungsgebäude**

Abstandsflächen	die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.
Wandhöhe	Einzelhäuser mit Wandhöhe 6,50 m gemessen ab geplantem Gelände, Geschöbwohnungsgebäude mit Wandhöhe 7,50m gemessen ab geplantem Gelände, Schnittpunkt Außenwand / Dachstuhl.
Seitenverhältnis	Das Seitenverhältnis der Hauslänge zur Hausbreite muss mindestens 1:1,25 betragen.
Dachneigung	Dachneigung 17 - 25 Grad.
Dachform	Zulässig sind nur Satteldächer, Walmdächer unzulässig, mit Ausnahme von Krüppelwalmdächern. Krüppelwalmdächer zulässig, die firstlinie muss jedoch 2/3 seiner Länge erhalten.
Dacheindeckung	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstände	Dachüberstände mind. 70cm und max. 140cm.
Dachgauben	Dachgauben sind nicht erlaubt.
Quergebälde	Quergebälde sind unter folgenden Voraussetzungen erlaubt: max. 1/3 der Hauslänge, Höhenunterschied Hauptstrich zu Quergebälde mind. 50cm.

**2. Bauweise, Baugrenzen**

Einzelhäuser	Offene Bauweise Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Geschöbwohnbau sind maximal 16 Wohneinheiten zulässig. Untergeordnete Hausbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freistützüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flächengerechte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.
Untergeordnete Hausbauten	

**3. Garagen und Nebenanlagen**

Dachneigung	Dachneigung 17 - 25 Grad
Dachform	Zulässig sind nur Satteldächer.
Dacheindeckung	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstände	Dachüberstände mind. 50cm und max. 80cm.
Wandhöhe	Maximal zulässige Wandhöhe 3,00m gemessen ab geplantem Gelände.
Stellplätze	Pro Parzelle sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.
Abstand Garage zur Grundstückskante	Die Garage ist mit einem Mindestabstand von 5,00m zur Grundstückskante
Befestigung Zufahrten	Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

**4. Gelände, Gärten**

Aufschüttungen, Abgrabungen	Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00m erlaubt. Die Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2,5 auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf bis auf Straßenniveau aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Der Mindestabstand der Böschungen zur angrenzenden Grundstücksgrenze muss mindestens 1,00m betragen.
Stützenden	Senkrechte Stützenden sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00m erlaubt.

**5. Einfriedungen**

Höhe	Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK fertiges Gelände aufweisen. Jedoch sind alle Zäune ohne Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.
Abstände	Die Zaunanlage ist von den öffentlichen Erschließungsflächen mit einem Mindestabstand von 50 cm auszuführen. Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 5cm vom befahrbaren Fahrbahnrand für die Erschließung bestimmter öffentlicher Straße entfernt zu errichten. Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.
Zaunsockel	Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Fundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und Fertig Geländedeckfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

**6. Bauvorlagen**

Bauvorlagen	Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Ebenso sind eindeutige Bezugspunkte auf OKFFB Erdgeschoss darzustellen.
-------------	--

**IV. Grünordnerische Festsetzungen**

Eingrünung:	Im Norden und Süden sind die neuen Siedlungsänder gemäß Pflanzvorgabe mit einer mind. 2-reihigen Freiwachsenden Hecke aus mind. 3 verschiedenen standortheimischen Laubbäumen im Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen. Davon sind entlang der südlichen Eingrünung mindestens 4 Linden zu pflanzen.  Gezielte Gehölze sind: Winterlinde, Weißdorn, Schlehe, blaue Heckenkirsche, Haselnuss, Roter und schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Alpen-Heckenrose, Hundsröschen, Obereiche, Purpur-Weide als Straucher und Eberesche, Vogelkirsche.  Mindestpflanzqualität: Straucher 2xv, 60-100cm, 4 Triebe. Die verschiedenen Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (jeweils Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Bäume (Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Sal-Weide, Eberesche, Winter-Linde mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3xv, SU 14-16cm oder als Heister, 2xv, 50-200cm). Es ist zertifiziertes, autochthones bzw. heimisches Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion ostbayerisches Grundgebirge zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend art- und großengemäß zu ersetzen.  Auf der südlichen Grünfläche sind gemäß Pflanzvorgabe autochthone Wissenschaftsgerechtere zu sähen (z.B. durch Nährstoffanreicherung). Auf dieser Fläche hat jegliche Düngung zu unterbleiben. Die fachgerechte Pflege der Gehölzpflanzen (Düngung, Wasserung, Stammstütze, Pflegeschneitte, ...) und Wiesenteilflächen (1- bis 2-malige Mahd pro Jahr) auf der öffentlichen Grünfläche ist durch die Gemeinde dauerhaft sicherzustellen. Ausgefallene Gehölze sind dauerhaft art- und großengemäß zu ersetzen.
Öffentliche Grünflächen:	

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat Kirchdorf hat in der Sitzung vom 04.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauZG die Aufstellung des Bebauungsplans "WA Kirchturnblick" beschlossene.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauZG mit öffentlicher Darlegung und Anhörung über den Vortragsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2021 hat in der Zeit vom 17.06.2021 bis einschließlich 23.06.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauZG für den Vortragsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2021 hat in der Zeit vom 16.07.2021 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "WA Kirchturnblick" in der Fassung vom 16.06.2021 hat in der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauZG in der Form öffentlich ausgestellt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "WA Kirchturnblick" in der Fassung vom 16.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauZG in der Zeit vom 16.06.2021 bis einschließlich 23.06.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Kirchdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.06.2021 als Sitzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Gemeinde Kirchdorf, den \_\_\_\_\_

**FASSUNG: 01.09.2021**

# BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

## BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA Kirchturnblick" GEMEINDE KIRCHDORF

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA Kirchturnblick" GEMEINDE KIRCHDORF

VORABENTWERFER: GEMEINDE KIRCHDORF i. V. M. MARIENBERGSTRASSE 3 94261 KIRCHDORF

ENTWERFER: INGEBUR ROHRE RAITH u. DANKEGREITER GBR

GRÜNDLICH: 0 - 94261 KIRCHDORF www.die-ingenieure.de

INTERDISZIPLINÄRE PLANKONTAKT LAGEPLAN

WESTWERT	1:500	INGENIEURVERWEHR
RECHNUNG	JR	
ZEITRAUM	Sept. 2021	
GEPROBT		
REVISIONSZEITRAUM	941/1400m	
HKB = 941 / 1400 (1.18m)		