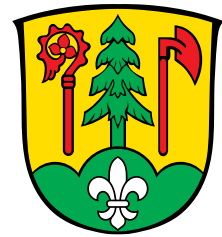


GEMEINDE KIRCHDORF I. WALD

Marienbergstraße 3, 94261 Kirchdorf i. Wald
Landkreis Regen



Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 18 sowie Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 17

für das Grundstück Fl. Nr. 140/1

Vorentwurf in der Fassung vom 23.03.2026

Inhalt

A	PLANUNTERLAGEN	3
B	BEGRÜNDUNG.....	7
C	UMWELTBERICHT	12
D	VERFAHRENSVERMERKE	22
E	ANLAGEN.....	24

Entwurfsverfasserin:



Susanne Hartinger
Architektin & Stadtplanerin (FH)
Steinberg 2 | 94566 Riedlhütte
Tel. 08553 – 9779603
E-Mail. info@hph-architektur.de

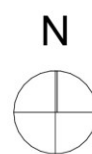
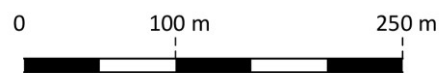
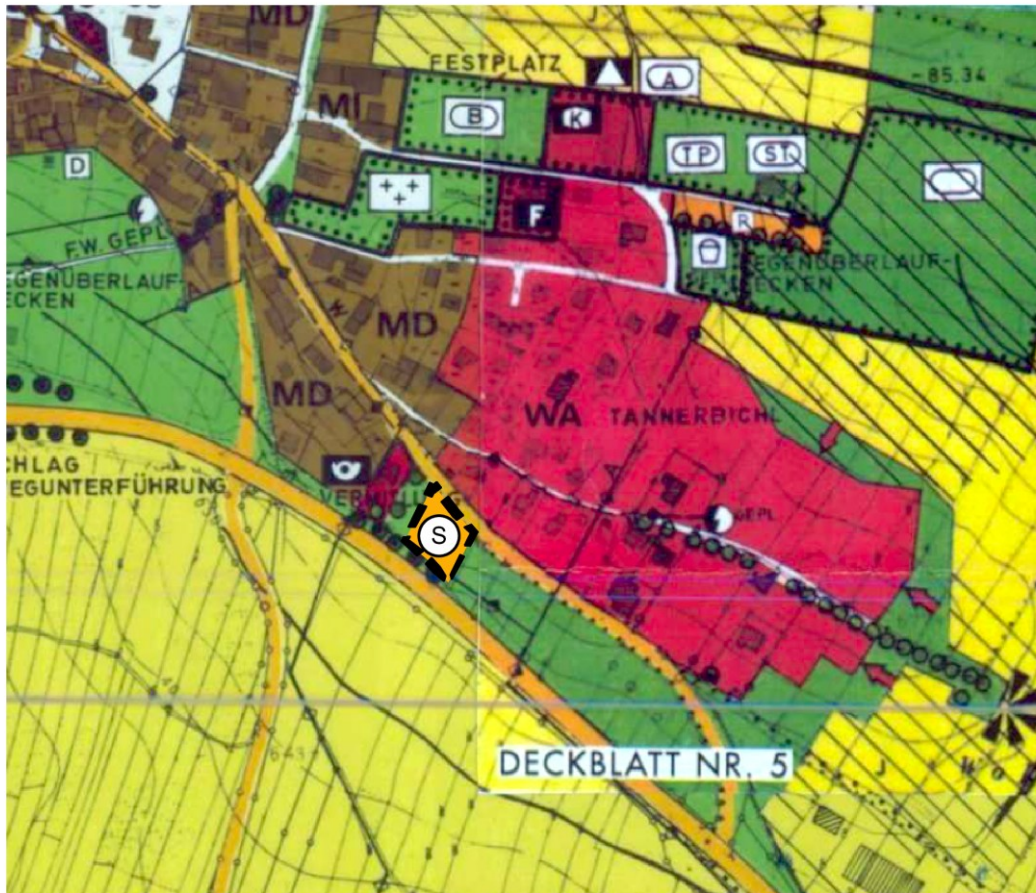
Rechtsgrundlagen

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung beschließt die Gemeinde Kirchdorf i. Wald die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

A PLANUNTERLAGEN

A1 Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 18 (M 1:5.000)



Legende

Art der baulichen Nutzung

 Sonderbaufläche "Büro/Dienstleistung

 Allgemeines Wohngebiet

 Dorfgebiet

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

Grünflächen


 Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald

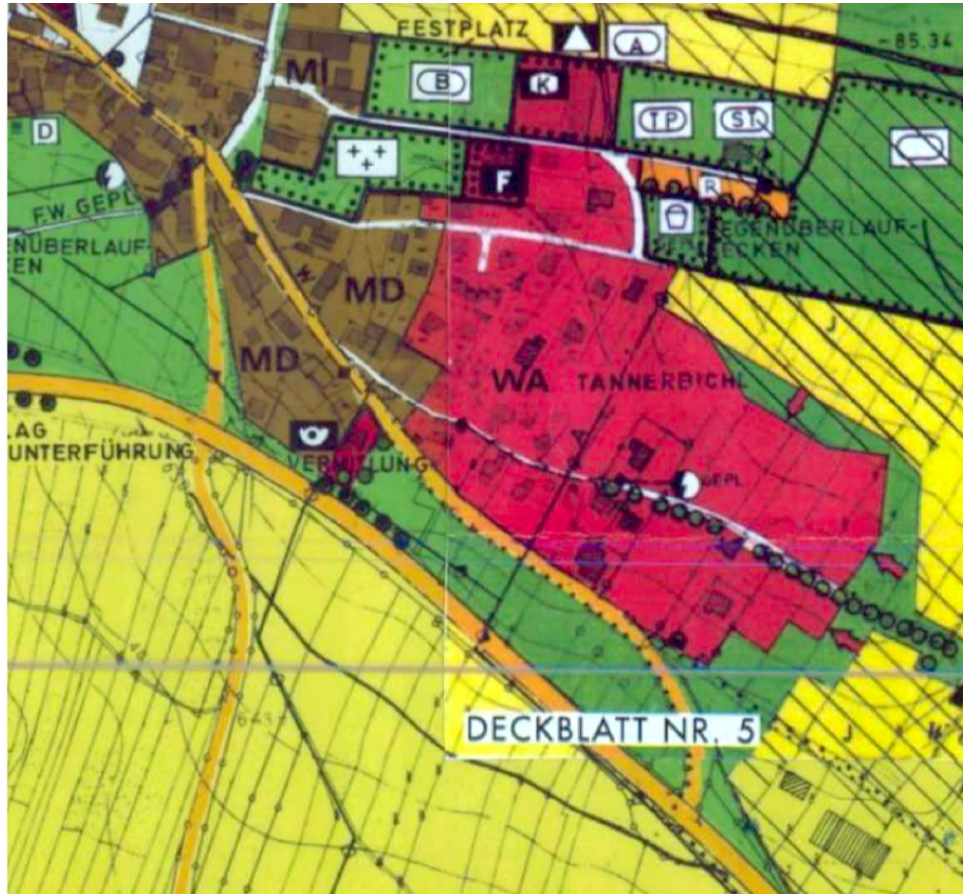
 Flächen für Landwirtschaft

 Flächen für Forstwirtschaft

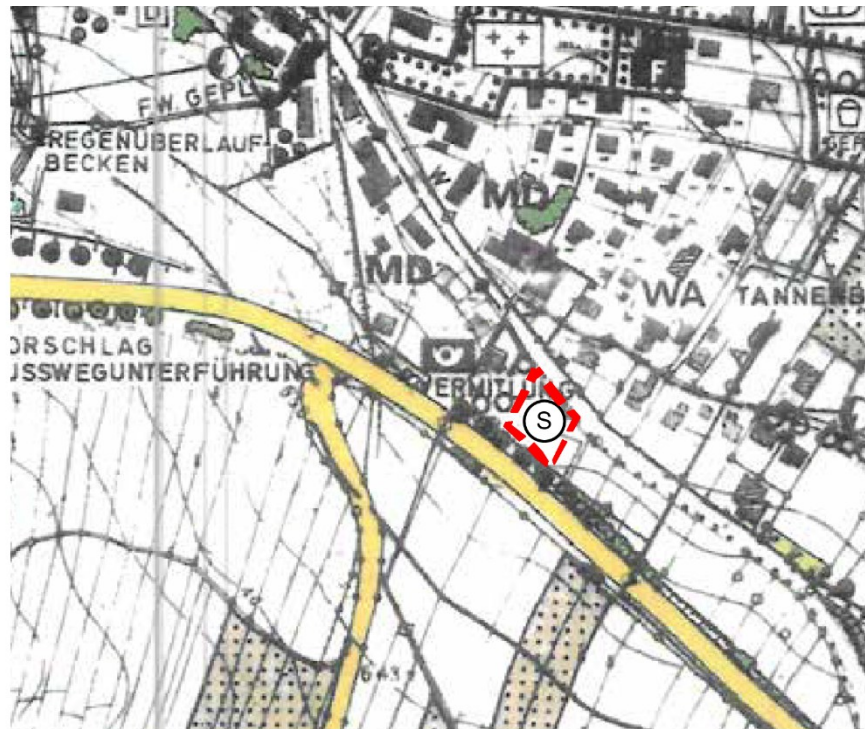
Sonstige Planzeichen

 Geltungsbereich der Änderung

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan M 1:5.000



A2 Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 17 (M 1:5.000)




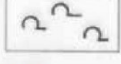
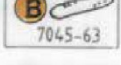






— Geltungsbereich der Änderung

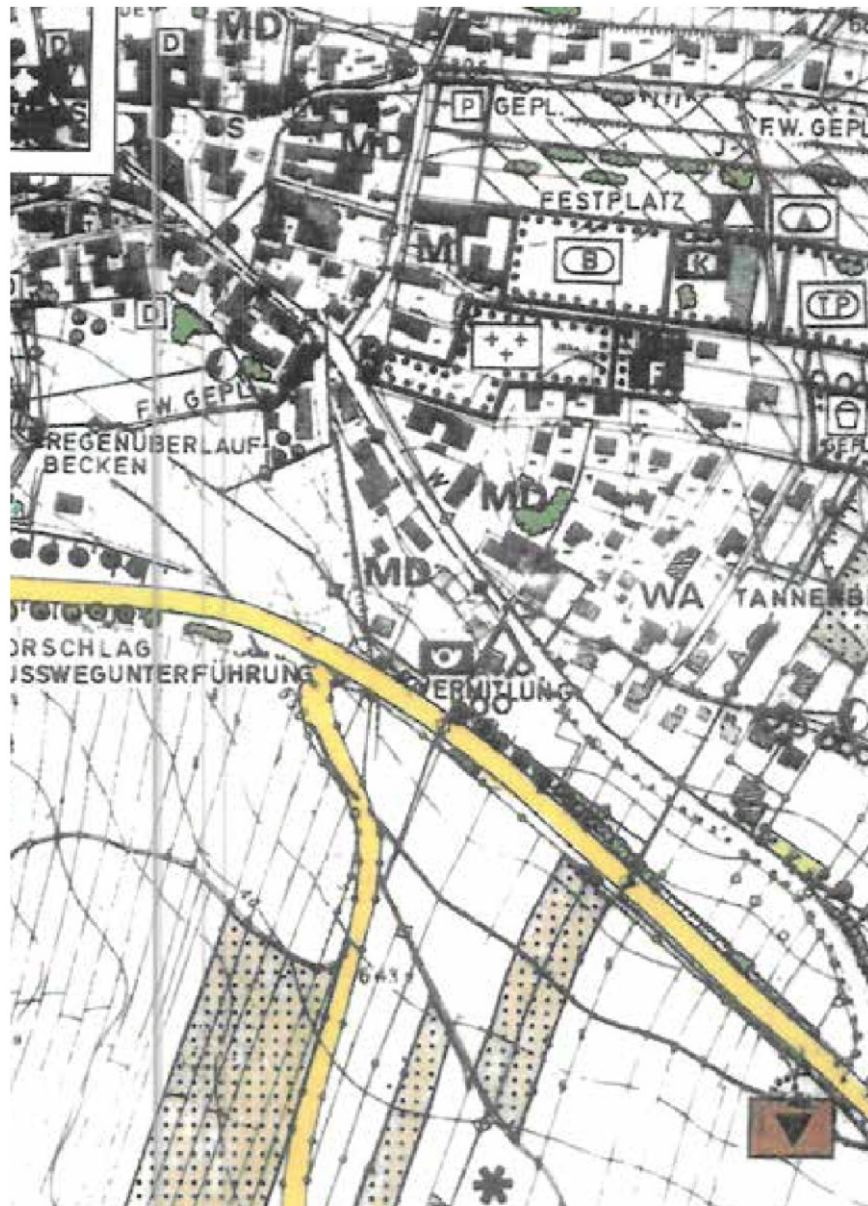
0 100 m 250 m



LANDSCHAFTSSCHUTZ UND -PFLEGE

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

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Landschaftsplan M 1:5.000



B BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Änderung

Der Gemeinderat Kirchdorf i. Wald hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 18 sowie die Änderung des Landschaftsplans durch Deckblatt Nr. 17 beschlossen.

Durch die Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Bürogebäudes und einer Lagerhalle geschaffen werden. Das Grundstück steht im Eigentum der Familie der Vorhabenträger, sodass die Verfügbarkeit der Fläche grundsätzlich gegeben ist und eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens sichergestellt werden kann.

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 85 sowie der angrenzenden Wohnbebauung wird im Änderungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Büro / Dienstleistungen“ dargestellt. Zulässig sind insbesondere Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie untergeordnete Lagerflächen. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche ermöglicht eine nicht störende gewerbliche Nutzung, die sich aufgrund der verkehrlichen Lage an der Bundesstraße sowie der angrenzenden Nutzungsstruktur als städtebaulich sinnvoll erweist. Gleichzeitig wird durch den Ausschluss von Wohnnutzung eine konfliktarme Nutzung in dem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich gewährleistet.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich derzeit Grünfläche dar. Diese Darstellung wird im Zuge der vorliegenden Änderung entsprechend angepasst. Bei der weiteren Planung ist eine ortsverträgliche Gestaltung vorgesehen, sodass sich das Gebäude hinsichtlich Maßstab und Erscheinungsbild in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

Entsprechend wird auch im Deckblatt des Landschaftsplans die Darstellung geändert.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft die Flurnummer 140/1 der Gemarkung Kirchdorf und umfasst eine Fläche von 1.446 m².

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes von Kirchdorf im Wald zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche der Marienbergstraße im Norden und der Bundesstraße B 85 im Süden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Marienbergstraße.

Die Fläche ist wie folgt umgrenzt:

- Norden: Ortsstraße „Marienbergstraße“, daran anschließend Wohnbebauung
- Osten: landwirtschaftlich genutztes Grünland
- Süden: Bundesstraße B 85 mit begleitenden Gehölzstrukturen
- Westen: Schotter- bzw. Lagerfläche, daran anschließend Wohn- und Nebengebäude

Das Gelände ist südwestexponiert und weist eine Hangneigung von etwa 15 % auf. Entlang der Bundesstraße bestehen Gehölzstrukturen, die zu einer Abschirmung des Standortes beitragen.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt und regelmäßig gemäht sowie gedüngt.



Blick nach Nord-Osten auf den Ortsrand, Änderungsbereich nicht einsehbar hinter Gehölzstrukturen, ©Apple Maps Street View



Blick nach Süd-Westen auf den Änderungsbereich, ©Apple Maps Street View

3. Städtebauliche Begründung

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand und stellt eine kleinräumige Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Standorte entlang überörtlicher Verkehrsachsen eignen sich insbesondere für Büro- und dienstleistungsorientierte Nutzungen, die auf eine gute verkehrliche Erreichbarkeit angewiesen sind. Gleichzeitig besteht durch die Bundesstraße B 85 eine Vorprägung durch Verkehrsinfrastruktur.

Die Darstellung einer Sonderbaufläche ermöglicht eine nicht störende gewerbliche Nutzung, ohne zusätzliche Nutzungskonflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung zu erzeugen.

4. Innenentwicklung und Flächensparen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei ist vorrangig die Innenentwicklung zu stärken und eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) konkretisiert diesen Grundsatz im Ziel 3.2 Z „Innen vor Außen“, wonach die Siedlungsentwicklung bevorzugt durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Der vorliegende Änderungsbereich liegt unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand des Hauptortes von Kirchdorf im Wald und ist an vorhandene Verkehrsflächen angebunden. Damit wird auch dem landesplanerischen Anbindegebot entsprochen.

Aufgrund der geringen Flächengröße von rund 0,15 ha, der direkten Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen sowie der funktionalen Zuordnung zur bestehenden Nutzung kann die Planung insgesamt noch als bedarfsgerechte und flächensparende Entwicklung bewertet werden.

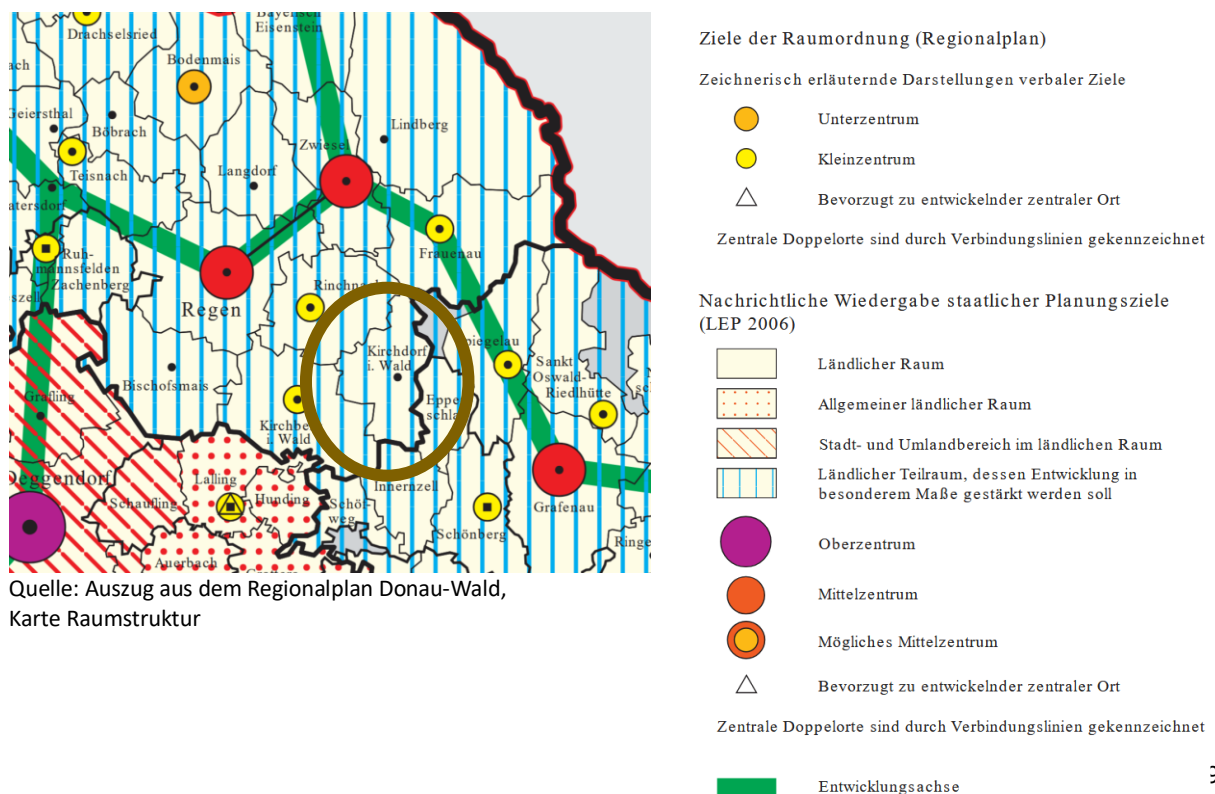
Im Rahmen der vorliegenden Planung werden keine Flächenrücknahmen vorgenommen, da es sich um eine punktuelle und untergeordnete Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur handelt.

Aufgrund der geringen Flächengröße von rund 0,15 ha handelt es sich um eine untergeordnete Erweiterung der bestehenden Bauflächen am Ortsrand. Eine Zersiedelung oder die Inanspruchnahme größerer bislang unerschlossener Freiraumbereiche wird dadurch nicht ausgelöst.

5. Vereinbarkeit mit Raumordnung

Die Gemeinde Kirchdorf i. Wald liegt im Landkreis Regen und gehört zur Region Donau-Wald. Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern handelt es sich bei der Gemeinde um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiterzuentwickeln.



Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald, Karte Raumstruktur

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplans steht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

Das Regionalplan Donau-Wald (Region 12) sieht für den Planbereich keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete vor, die der vorgesehenen Nutzung entgegenstehen.

Die Planung stellt eine kleinräumige Anpassung am bestehenden Siedlungsrand dar und dient der Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Eine Zersiedelung oder eine Inanspruchnahme bislang unerschlossener Freiraumbereiche wird dadurch nicht ausgelöst.

Der Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird berücksichtigt. Aufgrund der geringen Flächengröße von rund 0,15 ha handelt es sich um eine untergeordnete Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche.

Die Planung trägt zudem den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramm Bayern Rechnung, wonach Siedlungsentwicklungen möglichst an vorhandene Siedlungsstrukturen anzubinden sind. Durch die unmittelbare Lage am bestehenden Ortsrand und die Erschließung über die vorhandene Marienbergstraße wird diesem Grundsatz entsprochen.

Eine Beeinträchtigung überörtlicher Freiraumfunktionen ist aufgrund der geringen Flächengröße und der Vorprägung des Standorts durch die Bundesstraße B 85 nicht zu erwarten.

6. Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Marienbergstraße“. Eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich.

Die technische Infrastruktur (Wasser- und Energieversorgung sowie Telekommunikation) kann über die bestehenden Netze im angrenzenden Siedlungsbereich sichergestellt werden. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über das bestehende Kanalnetz.

Aufgrund der geringen Flächengröße der geplanten Nutzung sind keine erheblichen zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu erwarten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde Kirchdorf i. Wald. Diese sind im Zuge der Folgeplanung zu prüfen und ggfs. zu erweitern.

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW) und kann als gesichert betrachtet werden. Eine Abfuhr der Müllbehälter erfolgt ganzjährig über die bestehende Ortsstraße.

7. Verkehrslärm B 85

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich der Bundesstraße B85 und ist daher durch Verkehrslärm vorbelastet.

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche für Büro- und Dienstleistungsnutzungen werden jedoch keine zusätzlichen schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 18005 geschaffen. Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen.

Aufgrund der Art der vorgesehenen Nutzung ist daher davon auszugehen, dass keine erheblichen Nutzungskonflikte durch Verkehrslärm entstehen.

Eine weitergehende immissionsschutzrechtliche Prüfung bleibt dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

8. Bundesstraße / Anbauverbotszone

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Bundesstraße B 85 an. Entlang von Bundesstraßen gelten die Bestimmungen des § 9 des Bundesfernstraßengesetz.

Danach gilt außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Innerhalb dieser Zone dürfen grundsätzlich keine baulichen Anlagen errichtet werden. Eine direkte Zufahrt zur Bundesstraße B 85 ist nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Marienbergstraße.

9. Ortsrand und Landschaft

Der Änderungsbereich befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes von Kirchdorf i. Wald. Durch die Lage zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Norden und der Bundesstraße B 85 im Süden stellt die Fläche eine kleinräumige Arrondierung des bestehenden Siedlungsrandes dar.

Die geplante Nutzung knüpft unmittelbar an vorhandene Siedlungsstrukturen an. Aufgrund der geringen Flächengröße sowie der vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße ist eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild möglich.

10. Änderung des Landschaftsplans

Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird auch der Landschaftsplan im Parallelverfahren angepasst.

Aussagen des Landschaftsplans zum Landschaftsschutz oder zu besonderen Schutzgebieten sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Die straßenbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße B 85 bleiben erhalten.

Weitere landschaftsplanerische Zielsetzungen werden durch die Planung nicht berührt.

11. Flächenbilanz

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird eine bislang als Grünfläche dargestellte Fläche von rund 0,15 ha künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Büro / Dienstleistungen“ dargestellt.

12. Zusammenfassende städtebauliche Bewertung

Zusammenfassend stellt die vorliegende Flächennutzungsplanänderung eine kleinräumige Anpassung der bestehenden Siedlungsstruktur am südöstlichen Ortsrand von Kirchdorf i. Wald dar.

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Büro / Dienstleistungen“ kann eine standortgerechte Nutzung ermöglicht werden, die aufgrund der Lage an der Bundesstraße B 85 sowie der angrenzenden Nutzungsstruktur als städtebaulich sinnvoll einzustufen ist.

Aufgrund der geringen Flächengröße, der bestehenden verkehrlichen Erschließung sowie der unmittelbaren Anbindung an vorhandene Siedlungsstrukturen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung, das Orts- und Landschaftsbild oder die Freiraumstruktur zu erwarten.

C UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Büro / Dienstleistungen“ zur Errichtung eines Bürogebäudes und Lagerhalle am südöstlichen Ortsrand von Kirchdorf i. Wald.

Entsprechend wird auch im Deckblatt des Landschaftsplans die Darstellung geändert.

1.2. Lage und Umfang des Planungsgebiets

Die Flächennutzungsplanänderung am Ortsrand betrifft die Flurnummer 140/1 der Gemarkung Kirchdorf und umfasst eine Fläche von 1.446 m².

Der Änderungsbereich liegt zwischen der nördlich angrenzenden kommunalen Marienbergstraße und der südlich verlaufenden Bundesstraße B 85. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden her über die Marienbergstraße.

Das Gelände ist südwestexponiert und weist eine Hangneigung von etwa 15 % auf. Entlang der Bundesstraße bestehen Gehölzstrukturen, die zu einer Abschirmung des Standortes beitragen.

Die Fläche ist wie folgt umgrenzt:

- Norden (hangaufwärts): Ortsstraße „Marienbergstraße“, daran anschließend Wohnbebauung
- Osten: landwirtschaftlich genutztes Grünland
- Süden (hangabwärts): Bundesstraße B 85 mit begleitenden Gehölzstrukturen
- Westen: Schotter- bzw. Lagerfläche, daran anschließend Wohn- und Nebengebäude

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt und regelmäßig gemäht sowie gedüngt.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Die allgemein gesetzlichen Grundlagen aus z.B. dem Baugesetzbuch, der Immissionsschutz-Gesetzgebung und dem Naturschutzgesetz müssen berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden die folgenden Pläne / Datenbanken eingesehen:

- Regionalplan Donau-Wald
- Bayernatlas
- Flächennutzungsplan Gemeinde Kirchdorf i. Wald
- Landschaftsplan Gemeinde Kirchdorf i. Wald
- BNatSchG
- BayNatSchG
- LEP Bayern

Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

3. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Naturräumliche Situation

Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald in der Untereinheit Regensenke.

Übersichtsbodenkarte: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Der Planungsbereich liegt auf einer Höhe im Mittel von ca. 666 m üNN am süd-östlichen Ortsrand des Hauptortes Kirchdorf i. Wald. Im Süden verläuft die B 85. Das Gelände fällt zur Bundesstraße hin ab. Eine Einsehbarkeit der Hanglage ist durch die straßenbegleitenden Feldgehölze nicht gegeben.

Bestehende Nutzung

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund der Nutzung als Wiese mit regelmäßiger Mahd ist von einer mäßig artenreichen bis extensiv genutzten Grünlandfläche auszugehen.

Klima

Das Klima im Gemeindegebiet von Kirchdorf i. Wald ist durch ein feucht-mildes Mittelgebirgsklima geprägt. Die durchschnittliche Temperatur beträgt im Sommerhalbjahr (April–September) etwa 14–15 °C bei einer Niederschlagssumme von rund 600–650 mm. Im Winterhalbjahr (Oktober–März) liegt die durchschnittliche Temperatur bei etwa 1–2 °C und die Niederschlagssumme bei etwa 350–400 mm. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt rund 1000 mm.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Vorhabens befindet sich im Naturpark Bayerischer Wald, jedoch nicht im gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet.

FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Wasserschutzgebiete oder ABSP-Gebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Im Vorhabensbereich sowie in dessen Umfeld sind keine amtlichen Biotopkartierungen kartiert.

Waldflächen sind nicht betroffen.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung enthält für den Vorhabensbereich keine Nachweise.

3.2. Beschreibung des Bestands und der Umweltauswirkung bei Durchführung der Planung

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

3.2.1. Schutzgut Mensch

Bestand

Die von der Änderung betroffene Fläche liegt am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes von Kirchdorf i. Wald zwischen der nördlich angrenzenden Gemeindestraße „Marienbergstraße“ und der südlich verlaufenden Bundesstraße 85.

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Nördlich grenzt jenseits der Marienbergstraße bestehende Wohnbebauung mit Privatgärten an. Im Osten setzt sich die

landwirtschaftliche Grünfläche fort. Westlich befindet sich eine geschotterte Lagerfläche. Entlang der Grenze zur Lagerfläche verläuft eine Fichtenreihe.

Die südlich gelegene Bundesstraße B 85 wird durch eine Feldgehölzreihe teilweise abgeschirmt.

Verkehrslärm

Durch die unmittelbar südlich verlaufende Bundesstraße B 85 besteht im Änderungsbereich eine Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Umweltauswirkungen

Mit der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche und der späteren Errichtung eines Bürogebäudes und einer Lagerhalle wird die Fläche künftig baulich genutzt.

Eine Wohnnutzung ist nicht vorgesehen, sodass keine zusätzlichen schutzbedürftigen Nutzungen entstehen. Durch die geplante Büro- und Dienstleistungsnutzung ist lediglich mit einer geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung zu rechnen.

Erholungsfunktionen der Fläche für die Allgemeinheit bestehen derzeit nicht.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Insgesamt sind durch die geplante Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Die Eingriffe durch Bau, Anlage und Betrieb des geplanten Bürogebäudes werden aufgrund der geringen Flächengröße sowie der bereits bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraße B 85 als gering eingestuft.

3.2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Aufgrund der engen Wechselwirkungen werden diese Schutzgüter gemeinsam beschrieben.

Bestand

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund der Nutzung als Wiese mit regelmäßiger Mahd ist von einer mäßig artenreichen bis extensiv genutzten Grünlandfläche auszugehen.

Strukturgebende Elemente innerhalb der Fläche sind nicht vorhanden.

Entlang der südlich verlaufenden Bundesstraße 85 befinden sich begleitende Feldgehölze, die eine lineare Gehölzstruktur darstellen und potenziell als Lebensraum für verschiedene Tierarten dienen können.

An der westlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft eine Fichtenreihe mit fehlender Krautschicht, die eine strukturarme Vegetationsstruktur darstellt.

Im Änderungsbereich sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz liegen ebenfalls nicht vor.

Hinweise auf FFH-Lebensraumtypen oder Schutzgebiete liegen ebenfalls nicht vor.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Grünlandfläche sowie der angrenzenden Verkehrsinfrastruktur ist die Bedeutung der Fläche für anspruchsvollere Pflanzen- und Tierarten voraussichtlich begrenzt.

Umweltauswirkungen

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche und die spätere Bebauung kommt es zu einem Verlust der derzeitigen Grünlandfläche als Lebensraum.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße sowie die Fichtenreihe im Westen können jedoch weiterhin als Habitatstrukturen für Vögel und Kleintiere dienen und tragen zur ökologischen Einbindung des Standortes bei.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs sowie der bereits bestehenden Vorprägung durch angrenzende Siedlungsflächen und Verkehrsinfrastruktur sind keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen streng geschützter Tier- oder Pflanzenarten im Änderungsbereich vor.

Potenzielle Lebensräume beschränken sich überwiegend auf häufig vorkommende Tierarten der Kulturlandschaft, insbesondere Vögel sowie Kleinsäuger.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung sowie der geringen Flächengröße des Eingriffs ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden insgesamt als gering bewertet.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße sowie die Fichtenreihe im Westen sind nicht Teil des Änderungsbereichs und sollten möglichst erhalten werden, um die ökologische Einbindung des Standortes zu sichern.

3.2.3. Schutzgut Boden

Bestand

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald in der Untereinheit Regensenke.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) kommen im Planungsbereich überwiegend Braunerden aus skelettführendem Kryo-Sand bis Grussand (Granit bzw. Gneis) vor. Diese Böden sind typisch für die Granit- und Gneislandschaften des Bayerischen Waldes.

Der Änderungsbereich befindet sich auf einer Höhe von etwa 666 m üNN am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes von Kirchdorf im Wald. Das Gelände weist eine Hanglage zur südlich verlaufenden Bundesstraße B 85 auf.

Der Boden wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist damit überwiegend unversiegelt.

Umweltauswirkungen

Durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche und die damit verbundene spätere Bebauung kommt es zu einer teilweisen Versiegelung der bislang unversiegelten Bodenfläche.

Dadurch gehen Bodenfunktionen wie

- Filter- und Pufferfunktion
- Wasseraufnahme und -speicherung
- Standortfunktion für Pflanzen

im Bereich der überbauten und befestigten Flächen teilweise verloren.

Aufgrund der geringen Flächengröße von rund 0,15 ha sowie der bereits bestehenden Vorprägung durch angrenzende Siedlungsflächen und Verkehrsinfrastruktur sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der teilweisen Flächenversiegelung grundsätzlich vorhanden, werden jedoch wegen der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs insgesamt als gering bis mittel bewertet.

3.2.4. Schutzgut Wasser

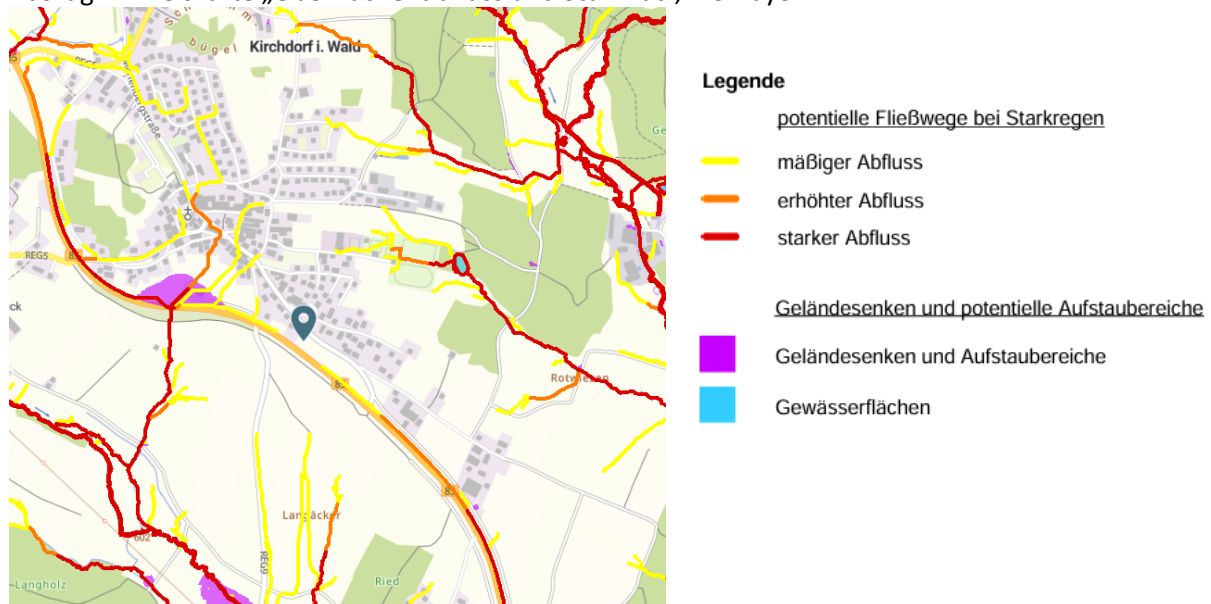
Bestand

Im Änderungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Auch die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ weist für den Änderungsbereich keine potenziellen Fließwege bei Starkregenereignissen auf.

Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst. Aufgrund der geologischen und topographischen Verhältnisse ist nicht davon auszugehen, dass bauliche Anlagen in den Grundwasserkörper eingreifen.

Auszug Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, LfU Bayern



UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren

Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer teilweisen Versiegelung der bisher unversiegelten Grünlandfläche. Dadurch kann sich die Versickerungsfähigkeit des Bodens lokal geringfügig reduzieren.

Da im Planungsbereich keine Gewässer vorhanden sind und keine Grundwasserbeeinflussung zu erwarten ist, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder das Grundwasser zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als gering bewertet.

Durch eine möglichst geringe Versiegelung sowie eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser können die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zusätzlich minimiert werden.

3.2.5. Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Der Änderungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt und besitzt damit grundsätzlich eine lokale Funktion für Kaltluftentstehung und Frischluftbildung.

Das Gelände weist eine südwestexponierte Hanglage mit etwa 15 % Neigung auf. Hanglagen können grundsätzlich zur Ausbildung kleinräumiger Kaltluftabflüsse beitragen. Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs sowie der angrenzenden bestehenden Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass die Fläche keine überörtlich bedeutsame Funktion für das Lokalklima erfüllt.

Eine Vorbelastung des Standortes besteht durch die unmittelbar südlich verlaufende Bundesstraße 85, von der verkehrsbedingte Emissionen und Luftschadstoffe ausgehen können.

Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer teilweisen Versiegelung der bislang offenen Grünlandfläche. Dadurch gehen kleinräumige Funktionen der Fläche für die Kaltluftentstehung teilweise verloren.

Aufgrund der geringen Flächengröße von rund 0,15 ha sowie der bereits bestehenden Vorprägung durch angrenzende Siedlungsstrukturen und Verkehrsinfrastruktur sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung übergeordneter Frischluftschneisen oder Kaltluftabflussbahnen ist nicht zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt als gering bewertet. Durch eine möglichst geringe Versiegelung sowie eine Begrünung der Grundstücksflächen können die Auswirkungen auf das Kleinklima zusätzlich minimiert werden.

3.2.6. Schutzgut Landschaft

Bestand

Der Änderungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand des Hauptortes von Kirchdorf i. Wald zwischen der nördlich angrenzenden Marienbergstraße und der südlich verlaufenden Bundesstraße 85. und stellt einen Teil der offenen Kulturlandschaft dar.

Das Gelände weist eine Hanglage mit etwa 15 % Neigung auf und fällt in Richtung der Bundesstraße ab.

Entlang der Bundesstraße befinden sich straßenbegleitende Feldgehölze, die den Planungsbereich teilweise eingrünen und die Einsehbarkeit der Fläche von Süden her deutlich reduzieren.

Im Westen wird der Änderungsbereich durch eine Fichtenreihe begrenzt. Nördlich schließen Wohnbebauung und Privatgärten an.

Durch die angrenzende Bundesstraße sowie die bestehende Bebauung ist der Standort bereits durch Verkehrsinfrastruktur und Siedlungsstrukturen vorgeprägt.

Umweltauswirkungen

Durch die geplante Bebauung wird die derzeit offene Grünlandfläche teilweise überbaut. Dadurch verändert sich das Erscheinungsbild des Ortsrandes lokal.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs, der bestehenden abschirmenden Eingrünung entlang der Bundesstraße sowie der angrenzenden Bebauung sind jedoch keine weitreichenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Die Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße tragen weiterhin zur landschaftlichen Einbindung des Standortes bei.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild werden insgesamt als gering bewertet.

Durch eine ortsangepasste Gestaltung sowie eine angemessene Begrünung der Grundstücksflächen kann die Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich unterstützt werden.

3.2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Bewertung der Umweltauswirkungen

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

3.3. Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen grundsätzlich Wechselwirkungen. So wirkt sich insbesondere die Versiegelung von Bodenflächen nicht nur auf das Schutzgut Boden aus, sondern kann auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Verringerung der Versickerungsfähigkeit) sowie auf das lokale Kleinklima haben.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Änderungsbereichs von rund 0,15 ha sowie der bereits bestehenden Vorprägung durch angrenzende Siedlungsflächen und die Bundesstraße B 85 sind jedoch keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

3.4. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planungen (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

Die bestehenden Funktionen für Natur und Landschaft, insbesondere als offene Vegetationsfläche, würden damit grundsätzlich erhalten bleiben. Veränderungen des Umweltzustandes wären in diesem Fall nicht zu erwarten.

3.5. Vermeidung, Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden die Belange von Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt.

Die Planung beschränkt sich auf eine kleinflächige Erweiterung am bestehenden Ortsrand und nutzt einen bereits durch angrenzende Siedlungsflächen sowie die Bundesstraße B 85 vorgeprägten Standort. Dadurch wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang ungestörter Landschaftsräume minimiert.

Zur weiteren Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind insbesondere folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. auf nachgelagerter Ebene zu berücksichtigen:

- flächensparende und kompakte Bauweise
- möglichst geringe Versiegelung der Grundstücksflächen
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen (insbesondere entlang der Bundesstraße und im westlichen Randbereich)
- landschaftsgerechte Einbindung der Bebauung

Die Flächennutzungsplanänderung bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor, insbesondere durch die Inanspruchnahme einer Grünlandfläche sowie durch zukünftige Versiegelung.

Da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, erfolgt auf dieser Planungsebene keine konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Ermittlung des Eingriffs sowie die Festlegung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen eines nachgelagerten Genehmigungs- bzw. Bauverfahrens entsprechend den gesetzlichen Vorgaben durchzuführen.

3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte innerhalb des Siedlungsbereichs standen für das Vorhaben nicht in geeigneter Form zur Verfügung. Das Grundstück steht im Eigentum der Familie der Vorhabenträger, sodass die Verfügbarkeit der Fläche grundsätzlich gegeben ist und eine zeitnahe Umsetzung des Vorhabens sichergestellt werden kann. Die Erschließung kann durch Anschluss an die bestehenden Einrichtungen schnell umgesetzt werden.

Der gewählte Standort liegt unmittelbar am Ortsrand von Kirchdorf im Wald und ist infrastrukturell vorgeprägt.

Aufgrund der geringen Flächengröße und der kompakten Bauweise sind Planungsalternativen mit deutlich geringeren Umweltauswirkungen nicht ersichtlich.

3.7. Methodik

Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen sind vorhandene Planunterlagen, Luftbilder, Fachkarten (z. B. UmweltAtlas Bayern, BayernAtlas) sowie eine örtliche Inaugenscheinnahme des Planungsbereichs.

3.8. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Bestand	Auswirkungen der Planung	Bewertung
Mensch	Ortsrandlage mit angrenzender Wohnbebauung; Vorbelastung durch Verkehr der B85	Büro- und Dienstleistungsnutzung ohne Wohnnutzung; geringe zusätzliche Verkehrsbelastung	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	landwirtschaftlich genutztes Grünland; Gehölzstrukturen entlang der Bundesstraße; Fichtenreihe im Westen	Verlust einer kleinen Grünlandfläche; keine wertvollen Biotopstrukturen betroffen	gering
Boden	landwirtschaftlich genutzter Boden (Braunerde)	Teilversiegelung durch Bebauung	gering bis mittel
Wasser	keine Gewässer im Planbereich; kein wassersensibler Bereich; keine Starkregenfließwege	geringfügige Reduzierung der Versickerungsfläche	gering
Klima / Luft	Grünlandfläche mit lokaler Kaltluftbildung; Vorbelastung durch Verkehr der B85	geringe zusätzliche Versiegelung	gering
Landschaft / Landschaftsbild	Ortsrandlage mit Hangneigung; teilweise Eingrünung entlang der B85	geringfügige Veränderung des Ortsrandes	gering
Kultur- und Sachgüter	keine bekannten Denkmäler	keine Auswirkungen	keine

Die zusammenfassende Bewertung zeigt, dass durch die geplante Flächennutzungsplanänderung überwiegend geringe Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Insgesamt wird die Planung aus umweltfachlicher Sicht als verträglich bewertet.



Luftbild mit Änderungsbereich o.M.

© Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Kirchdorf i. Wald hat in seiner Sitzung vom die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 18 und gleichzeitig die Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 17 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 18 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom 23.03.2026 hat in der Zeit vombis einschließlich stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 18 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom hat vonbis einschließlich stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts Nr. 18 zum Flächennutzungsplan und des Deckblatts Nr. 17 zum Landschaftsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 18 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat Kirchdorf i. Wald hat mit Beschluss vom die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 18 festgestellt und gleichzeitig die Änderung des Landschaftsplans mit Deckblatt Nr. 17 beschlossen.

Kirchdorf i. Wald, den

(Siegel)

1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Regen hat die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 18 mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel
Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

Kirchdorf i. Wald, den

(Siegel)

1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 18 wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderungsplanung mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

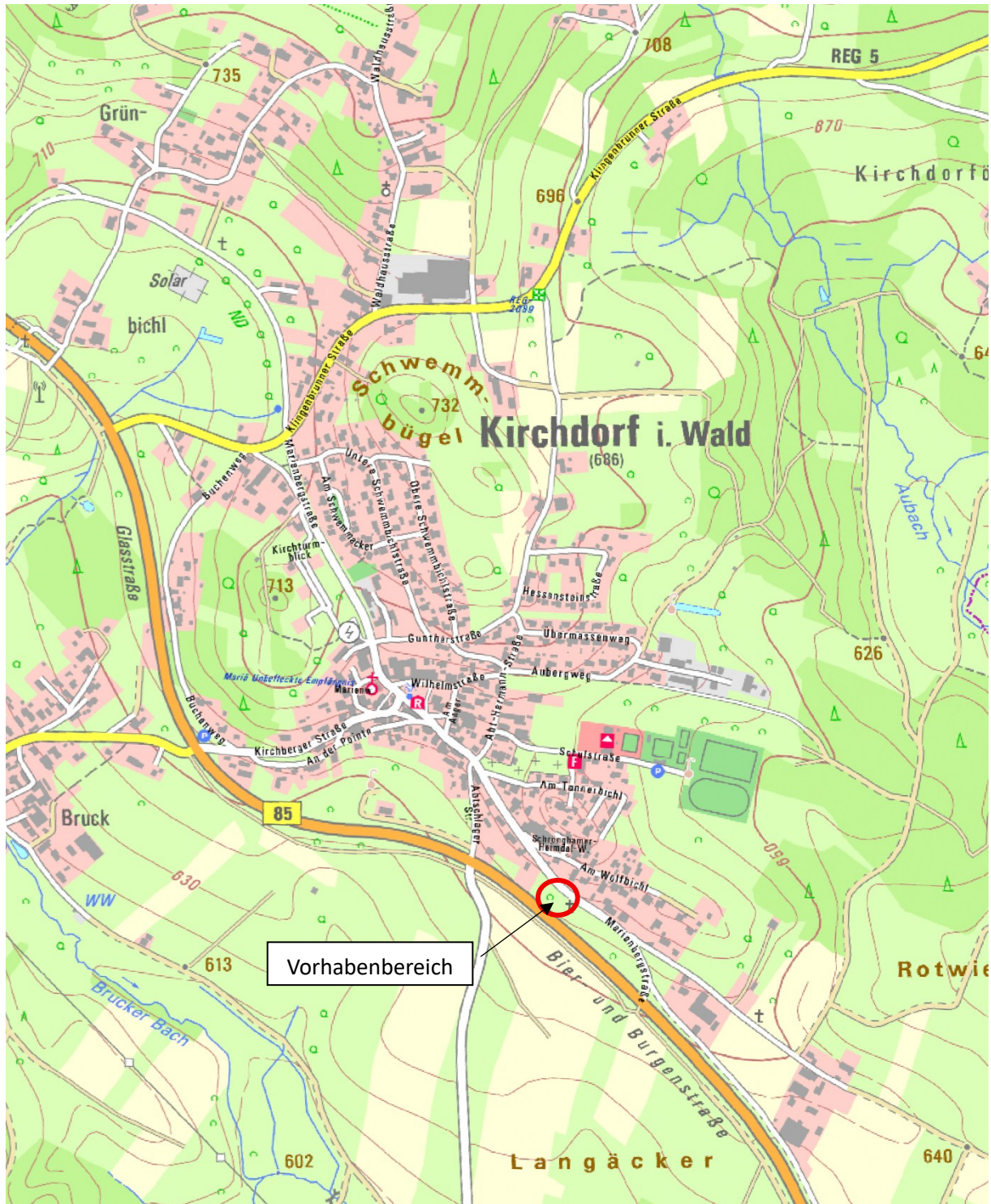
Kirchdorf i. Wald, den

(Siegel)

1. Bürgermeister

E ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsplan – Ortslage



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas)

