

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Kirchdorf im Wald



Deckblattänderung Nr. 13 Flächennutzungsplan Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“) Deckblattänderung Nr. 12 Landschaftsplan Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“) Fassung vom 11.12.2025

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

Landkreis: Regen

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

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Kirchdorf i. W., 11.12.2025
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



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

1. Der Gemeinderat von Kirchdorf i. W. hat in der Sitzung vom 09.03.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 13 und des Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 für die Gemeinde Kirchdorf im Wald beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2022 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. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 08.05.2025 hat in der Zeit vom 18.09.2025 bis einschließlich 22.10.2025 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. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 08.05.2025 hat mit Schreiben vom 18.09.2025 mit Terminstellung bis 22.10.2025 stattgefunden.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 11.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 11.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ mit Terminstellung bis _____ beteiligt.
6. Die Gemeinde Kirchdorf i. W. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und die Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom _____ festgestellt.

Kirchdorf i. W., _____

(Siegel)

Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Regen hat die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und die Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 mit Bescheid vom ____ . ____ . _____, Aktenzeichen: _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)

(Unterschrift Genehmigungsbehörde)

8. Die Erteilung der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplans und des geänderten Landschaftsplans wurde am ____ . ____ . _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf

Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kirchdorf i. W., _____

Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister

(Siegel)

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Gemeinde Kirchdorf im Wald



Deckblattänderung Nr. 13 Flächennutzungsplan Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“)

Deckblattänderung Nr. 12 Landschaftsplan Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“)

INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Deckblattänderungen	1				1
Umweltbericht	2				2
Lagepläne	3	Lageplan FNP Deckblattänderung Nr. 13	1:5000	1	3
Lagepläne	3	Lageplan LSP Deckblattänderung Nr. 12	1:5000	2	3

UNTERLAGE 1

GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

Flächennutzungs- und Landschaftsplan OT Abtschlag

Begründung Deckblattänderung FNP Nr. 13 und **Deckblattänderung LSP Nr. 12**

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchdorf i. W.

Marienbergstraße 3

94261 Kirchdorf i. W.

Telefon: 09928 9403-0

Landkreis:

Regen

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter GbR

Grünbichl 2

94261 Kirchdorf i. W.

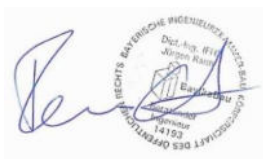
Telefon: 09928 9037690

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter

Kirchdorf i. W., 11.12.2025

Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchdorf i. W.

Kirchdorf i. W.,

Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

.....

Begründung:

Deckblattänderung Nr. 13

Flächennutzungsplan Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“)

Deckblattänderung Nr. 12

Landschaftsplan Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Begründung Deckblattänderung Nr. 13, Planbereich Abtschlag - Deckblattänderung Nr. 12, Landschaftsplan Planbereich Abtschlag	3
1.1 Vorhabensträger / rechtl. Grundlagen	3
1.2 Lage und Beschreibung des Änderungsgebietes	4
1.3 Landes- und Regionalplanung	5
1.3.1 Landesentwicklungsplanung	5
1.3.2 Regionalplanung	6
1.4 Flächennutzungsplan	8
1.4.1 Gültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	8
1.4.2 Auszug Bebauungsplan WA Abtschlag I (ohne Maßstab)	9
1.4.3 Deckblattänderung Nr. 13 Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	11
1.5 Landschaftsplan	13
1.5.1 Bestehende Verhältnisse gültiger Landschaftsplan; Bestand und Bewertung	13
1.5.2 Bestehende Verhältnisse gültiger Landschaftsplan; Planung	15
1.5.3 Deckblattänderung Nr. 12 Landschaftsplan; Planung	17
1.6 Anlass, Ziel und Zweck der Planung	17
1.7 Bedarfsanalyse	18
1.7.1 Strukturdaten der Gemeinde	18
1.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan	18
1.7.1.2 Einwohnerdaten	19
1.7.1.3 Verkehrsanbindung	21
1.7.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	22

1.7.1.5	Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Kirchdorf i. W.	23
1.7.1.6	Zu- und Abwanderungssaldo	23
1.7.2	Standortwahl / Planungsalternativen	25
1.7.3	Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen	30
1.7.4	Auswertung der Bedarfsanalyse	32
1.7.5	Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale	33
1.8	Erschließung	34
1.9	Immissionsschutz	35
1.10	Denkmalschutz	36
1.11	Belange des Umweltschutzes	37
1.12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	37

1. Begründung Deckblattänderung Nr. 13, Planbereich Abtschlag - Deckblattänderung Nr. 12, Landschaftsplan Planbereich Abtschlag

1.1 Vorhabensträger / rechtl. Grundlagen

Vorhabensträger der Deckblattänderung Nr. 13 des Flächennutzungsplans im Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“) und der Deckblattänderung Nr. 12 des Landschaftsplans im Bereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“) 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 09.03.2022 den Auftrag zur Aufstellung der Deckblattänderung Nr. 13 des Flächennutzungsplans und der Deckblattänderung Nr. 12 im OT Abtschlag der vorgenannten Gemeinde.

Aufgrund einer gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum ist die Gemeinde Kirchdorf i. W. bestrebt Flächenpotenziale in den größeren Ortsteilen zu entwickeln und so eine Zersiedelung in den Weilern zu verhindern. Im Zuge der Überplanung dieses Bereichs durch den parallel aufgestellten Bebauungsplan „WA Langfeld“ erwies sich diese Abrundung als städtebaulich und planerisch sinnvoll. Mit dieser Deckblattänderung werden identisch viele Flächen zurückgeschrieben, wie neu geschaffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 12 der Gemeinde Kirchdorf i. W., genehmigt mit Bescheid (Bausachennummer: F035-I90-D12) des Landratsamtes Regen vom 07.06.2022, ist eine Teilfläche als allgemeines Wohngebiet und eine Teilfläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt.

Der rechtswirksame Landschaftsplan ist genehmigt mit Deckblatt Nr. 11, durch den Bescheid (Bausachennummer: F036-I96-D11) des Landratsamtes Regen vom 07.06.2022.

Die 13. Deckblattänderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu garantieren.

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

1.2 Lage und Beschreibung des Änderungsgebietes

Der Änderungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans befindet sich nördlich des Ortskerns von Abtschlag in der Gemeinde Kirchdorf i. Wald des Landkreises Regen. Der Planbereich schließt westlich an ein allgemeines Wohngebiet (WA) und nordwestlich an ein Dorfgebiet (MD) an. Der Ortsteil Abtschlag liegt ca. 16 Kilometer südöstlich der Kreisstadt Regen. Die Gemeinde befindet sich im südlichen Landkreis Regen, direkt an der Grenze zum Landkreis Freyung-Grafenau.

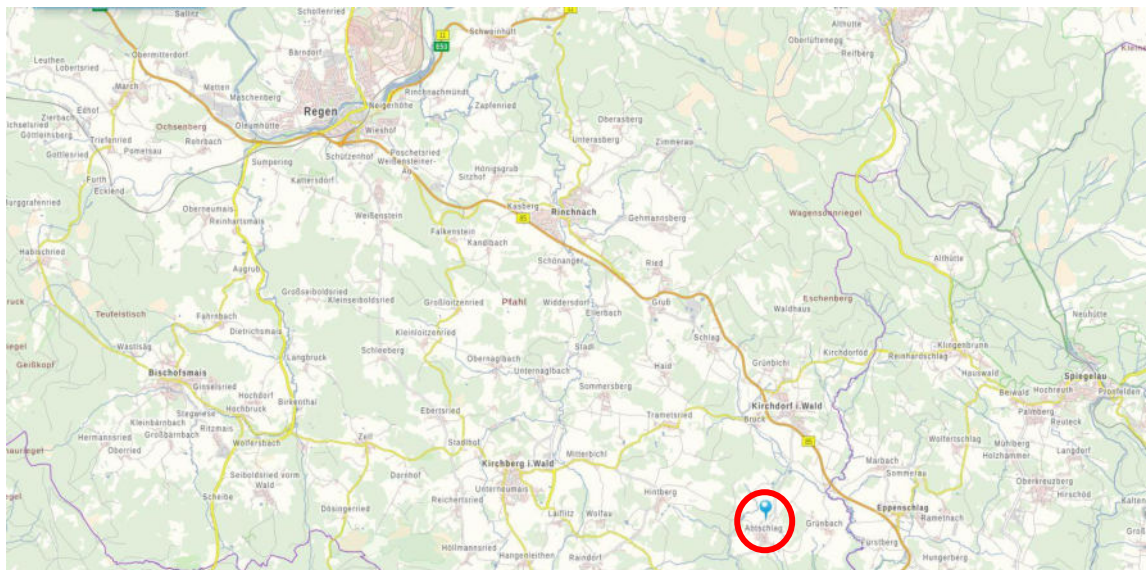


Abbildung 1 Lage des Vorhabens mit Änderungsbereich (roter Kreis; Quelle: Bayern Atlas)



Abbildung 2 Vergrößerter Ausschnitt Änderungsbereich (rote Polygonlinie; Quelle: Bayern Atlas)

Die Fläche des Änderungsbereichs ist zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits in Besitz der Gemeinde Kirchdorf i. W. und umfasst ca. 0,92 ha. Die Fläche liegt am nord-östlichen Ortsrand von Abtschlag und beinhaltet die Flurnummern 1197/5 und 1197/7. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche der entsprechenden Flurnummern als landwirtschaftlich genutzte Grünfläche dargestellt. Die Fläche des Geltungsbereichs soll als allgemeine Wohnbaufläche entwickelt werden.

1.3 Landes- und Regionalplanung

1.3.1 Landesentwicklungsplanung

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

Flächensparen (Grundsatz)

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

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

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Vermeidung von Zersiedelung

- Grundsatz 3.3 LEP: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

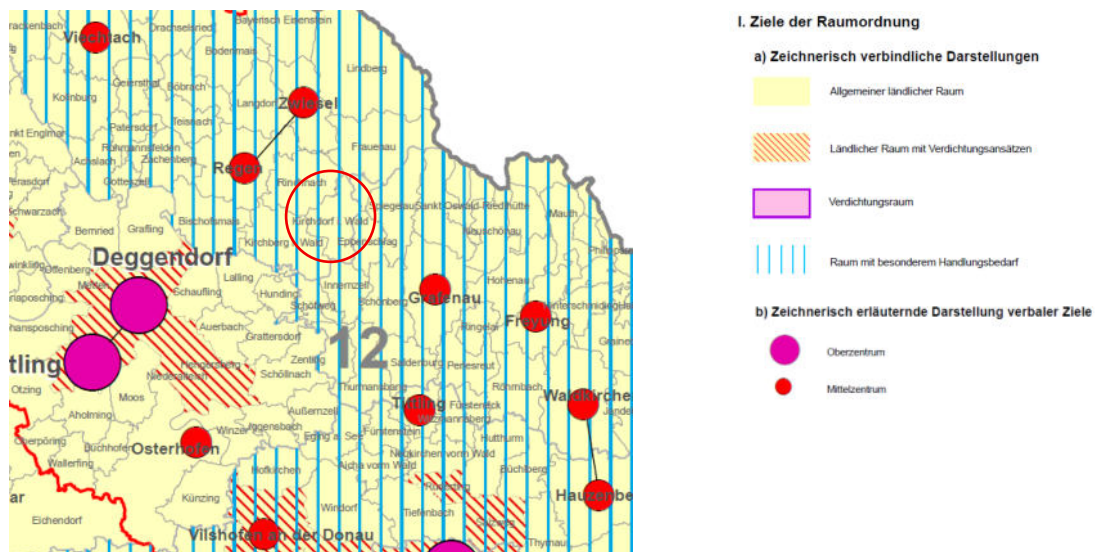


Abbildung 3 Landesentwicklungsprogramm, Strukturkarte mit Legende, roter Kreis

1.3.2 Regionalplanung

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

Der Änderungsbereich im Ortsteil Abtschlag liegt gemäß Regionalplan der Planungsregion Donau-Wald im ausgewiesenen Bereich für Wohn- und Mischgebiete mit hoher Bedeutung und kann somit als Ortsteil vorrangig entwickelt werden. Nächstgelegenen Biotopstrukturen um den Geltungsbereich sind ausreichend entfernt und durch den Änderungsbereich nicht betroffen.

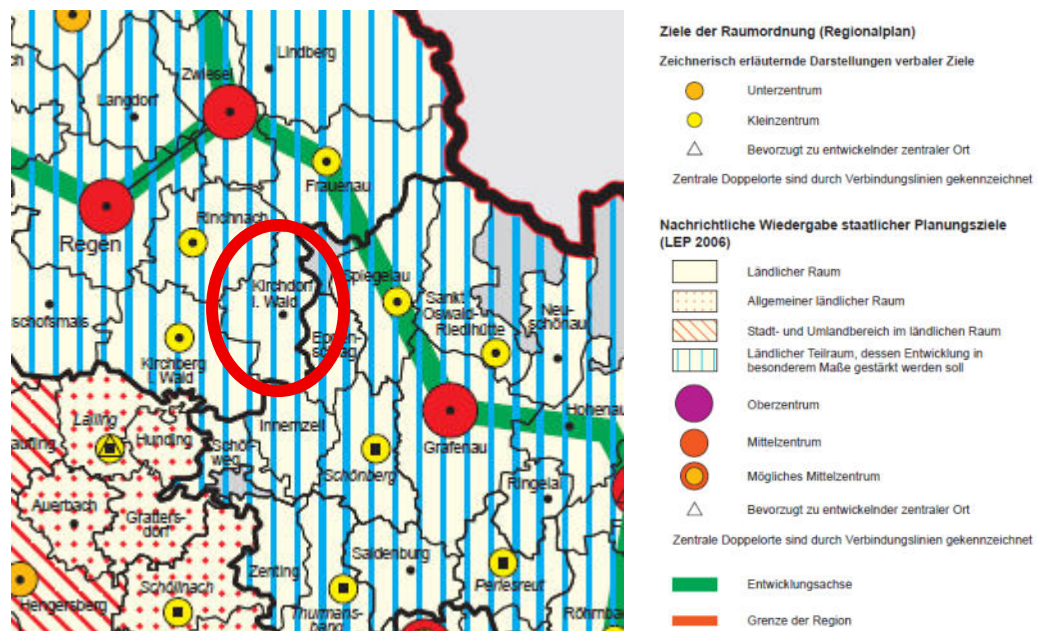


Abbildung 4 Regionalplan Region Donau-Wald (12), Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald

1.4 Flächennutzungsplan

1.4.1 Gültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

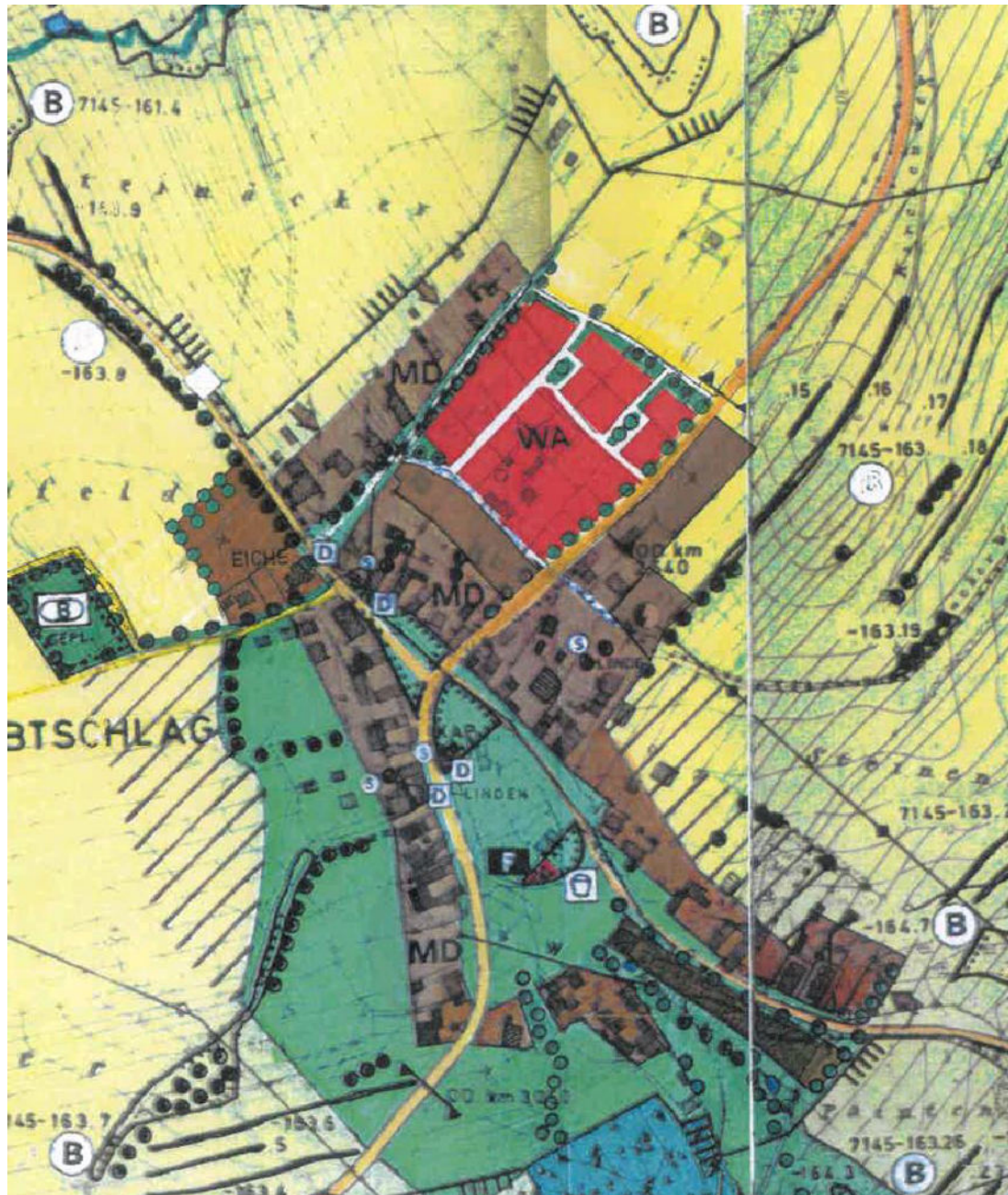


Abbildung 5 Quelle: Deckblatt Nr. 12 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald

Bestehende Siedlungsstruktur:

Abtschlag besteht aus einem kompakten dörflichen Mischgebiet (MD) mit gewachsener Struktur entlang der Hauptachse. Die Bebauung ist kleinteilig, geprägt durch Einzelhäuser, Bauernhöfe und kleingewerbliche Nutzungen. Die Infrastruktur im Zentrum (D, F, S – Denkmal, Feuerwehr, soziale Einrichtungen) zeigt eine funktionsfähige Grundversorgung.

Der Ort ist eingebettet in eine landwirtschaftlich dominierte Kulturlandschaft mit Freihaltung von Bauflächen außerhalb der Ortsränder.

Die vorhandene Lage des Allgemeinen Wohngebietes im Nord-Osten des Ortes schließt an ein Dorfgebiet an, vorgesehen für reines Wohnen, keine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung. Das allgemeine Wohngebiet ist funktionell gut in das bestehende Verkehrsnetz eingebunden und lässt sich in Richtung Nord-Osten einfach und arrondierend weiterentwickeln.

Grünzüge und topografische Linien strukturieren das Gelände und bilden eine natürliche Abgrenzung zur Bebauung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

1.4.2 Auszug Bebauungsplan WA Abtschlag I (ohne Maßstab)



Abbildung 6 Aktueller Bebauungsplan WA Abtschlag I

Der ursprüngliche Bebauungsplan WA Abtschlag I mit Genehmigung des LRA Regen, Nummer 2KRG050 vom 11.08.1998 zeigt das im Flächennutzungsplan dargestellte allgemeine Wohngebiet in Gänze mit der Absicht einer Erschließung in zwei Abschnitten. Die Erschließung wurde bewusst in zwei Abschnitte aufgeteilt, da zum damaligen Zeitpunkt die gelb eingefärbte Fläche als Bauabschnitt 2 nicht von der Gemeinde käuflich erworben werden konnte. Der Eigentümer zeigte in den Jahren immer wieder Verkaufsbereitschaft. Eine Einigung wurde jedoch bis heute nicht erzielt.

Die gelb eingefärbte Fläche wäre für eine Wohnbebauung mit 7 Parzellen ausgelegt worden.

Da ein Erwerb der Fläche für die Gemeinde nicht möglich ist und eine Entwicklung und Erschließung der Parzellen seitens des Eigentümers nicht angestrebt wird, entschließt sich die Gemeinde für eine Aufhebung der Darstellung als allgemeines Wohngebiet und ursprüngliche Rückführung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft.

Der angestrebten Änderungen werden in nachfolgender Deckblattänderung Nr. 13 dargestellt.

1.4.3 Deckblattänderung Nr. 13 Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

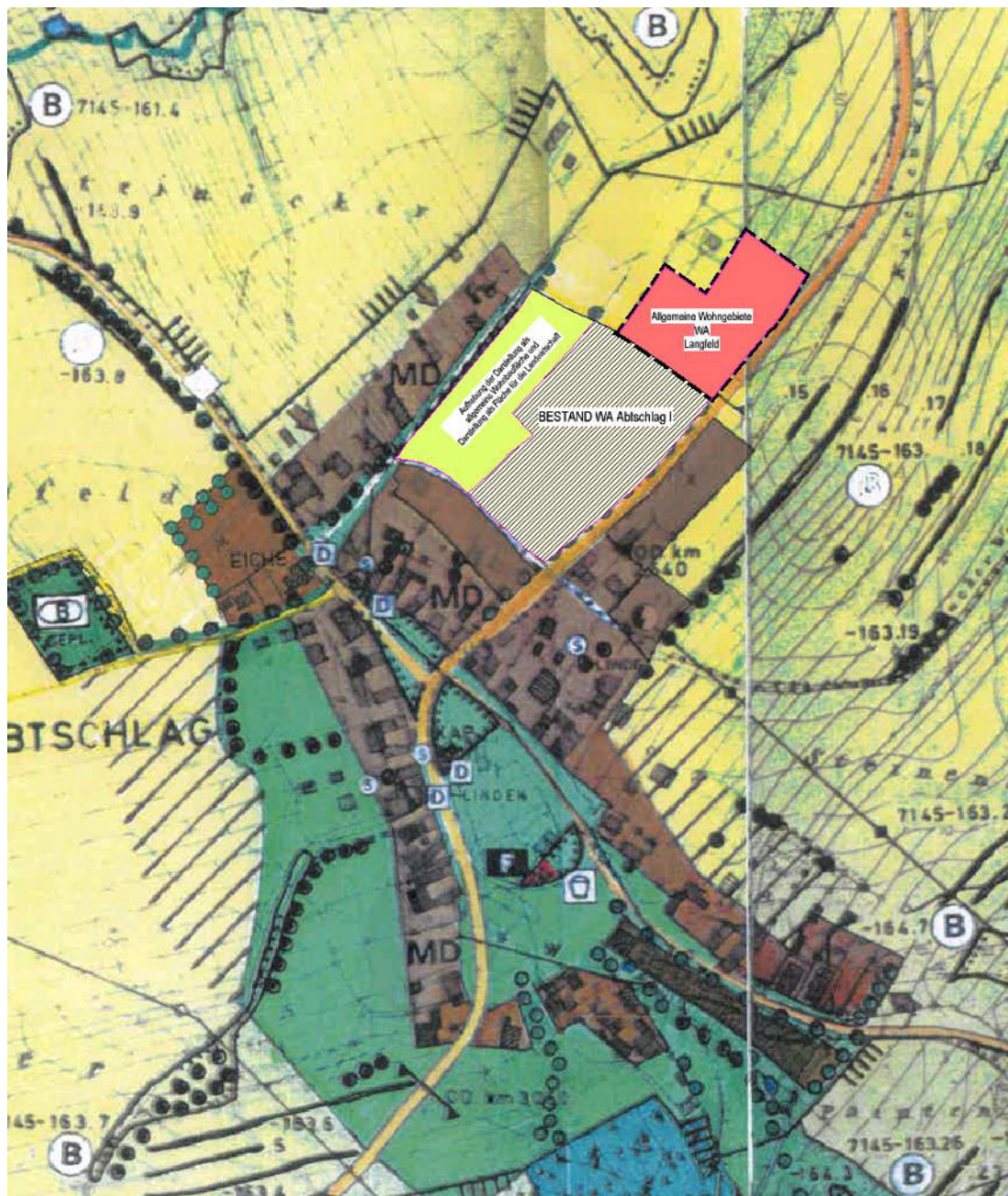


Abbildung 7 Deckblattänderung Nr. 13 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald

An das vorhandene allgemeine Wohngebiet mit dem genehmigten Bebauungsplan WA Abtschlag I soll Richtung Nord-Osten eine Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes entstehen. Im Nord-Westen soll aus unter Punkt 1.4.2 genannten Gründen die Darstellung Allgemeines Wohngebiet geändert werden und eine Rückführung zur Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft vollzogen werden. Durch die Rücknahme des allgemeinen Wohngebiets entfallen sieben geplante, relativ

große Bauparzellen, mit einem Nettowohnbauland von ca. 0,70 ha. Durch die Neuausweisung entstehen zehn Bauparzellen mit einem Nettowohnbauland von ca. 0,68 ha.

Die Lage des neu auszuweisenden allgemeinen Wohngebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Richtung Norden: Anschluss an vorhandene landwirtschaftliche Flächen
- Richtung Osten: parallel verlaufenden Kreisstraße REG 9 mit anschließenden Flächen für die Landwirtschaft
- Richtung Süden: Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen WA Abtschlag I
- Richtung Westen: Anschluss an vorhandene landwirtschaftliche Flächen mit Integration eines Einzelanwesens

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt parallel, womit die Entwicklung der Änderungsflächen gewährleistet wird. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

1.5 Landschaftsplan

1.5.1 Bestehende Verhältnisse gültiger Landschaftsplan; Bestand und Bewertung

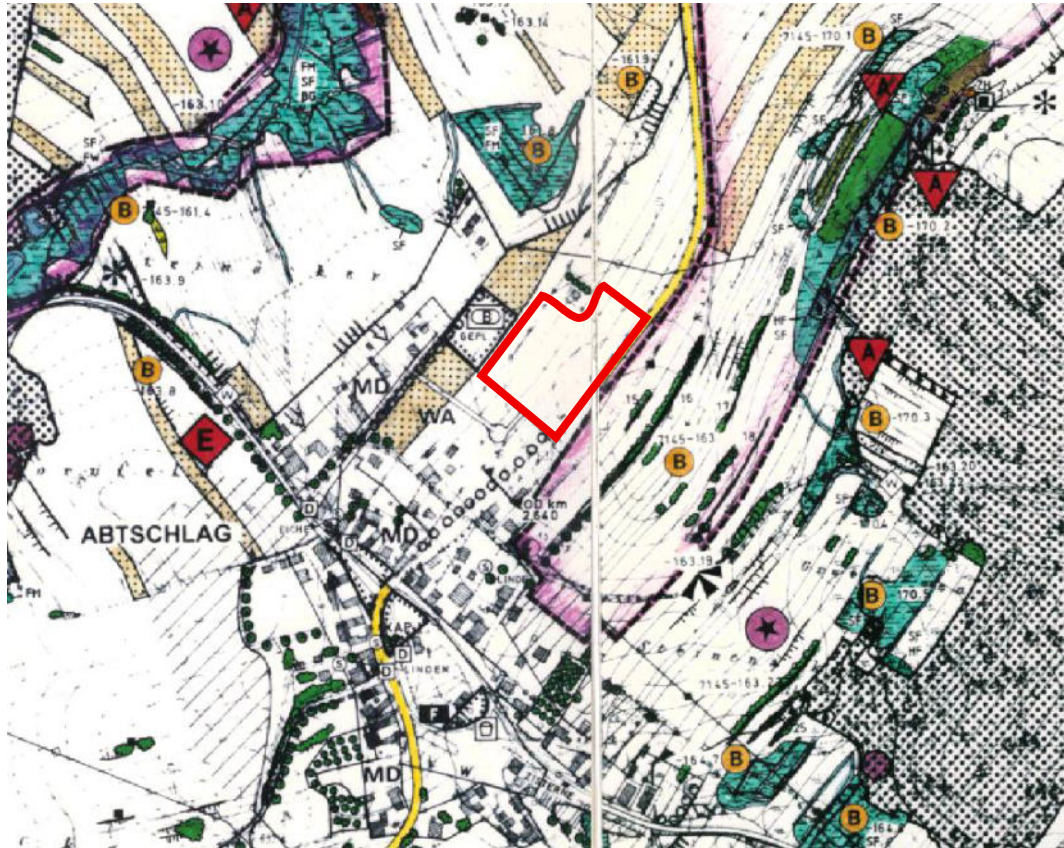


Abbildung 8 Landschaftsplan Bestand/Bewertung Deckblatt Nr. 11 mit Legende; Änderungsbereich rotes Polygon

ZEICHENERKLÄRUNG			
BESTAND / BEWERTUNG			
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT			
	Acker		Nach Art. 6d BayNatSchG gesetzl. gesch. Trockenstandort BG = Borstgrasrasen ZH = Zwergstrauchheide, Felsheide
	Dauergrünland intensiv		Problematische Verrohrung bzw. Anlage von Teich in 6d - Fläche im Zuge der Nutzungsintensivierung
	Dauergrünland extensiv		Vorkommen landkreisbedeutender Pflanzenarten bzw. Biotop, in dem landkreisbedeutende Arten auftreten
	Wald		Vorkommen landkreisbedeutender Tierarten bzw. Biotop, in dem landkreisbedeutende Arten auftreten
	Struktur- und artenreicher Waldrand		Brachfläche
	Standortfremde Fichtenreinbestände		Naturschutzgebiet
	Standortfremde Fichtenreinbestände in Auen und Mooren		Naturpark Schutzzone
	Aufforstung mit standortgerechtem Laub-/Mischwald		Böschungen, Ranken in der freien Flur
	Nicht standortgerechte Fichtenaufforstung		Anstehender Fels (nach § 20c BNatSchG geschützt)
	Nicht standortgerechte Fichtenaufforstung in schützenswerten Feuchtgebieten		Steinriegel, Lesesteine
	Aufforstung mit Laub-/ Mischwald in schützenswerten Feuchtgebieten		Problematische Aufschüttung, Verfüllung
	Problematische Aufforstung in empfindlichen Bereichen		Erosionsgefährdung auf Ackerlage
	Kahlschlag / Windwurf		Landschaftlich reizvolles Gebiet / Schwerpunkt Erhaltung der Kulturlandschaft
	Bodenschutzwald		Ökologisches Schwerpunktgebiet (hohe Dichte von 6d - Flächen und landschaftsprägenden Heckenzeilen)
LANDSCHAFTSSCHUTZ UND -PFLEGE		FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	
	Feldgehölz/Hecke (nach Art. 2 NatEG gesetzlich geschützt)		Stillgewässer
	Erhaltenswerte Einzelbäume		Fließgewässer
	Erhaltenswerte Obstbäume, Streuobstwiesen		Fließgewässer verrohrt
	Gehölzanflug		Quelle
	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		

Der Änderungsbereich im Landschaftsplan beschreibt laut Legende ein intensives Dauergrünland. Eine Verschlechterung der Situation in Bezug auf die Deckblattänderung Nr. 12 ist nicht gegeben.

1.5.2 Bestehende Verhältnisse gültiger Landschaftsplan; Planung

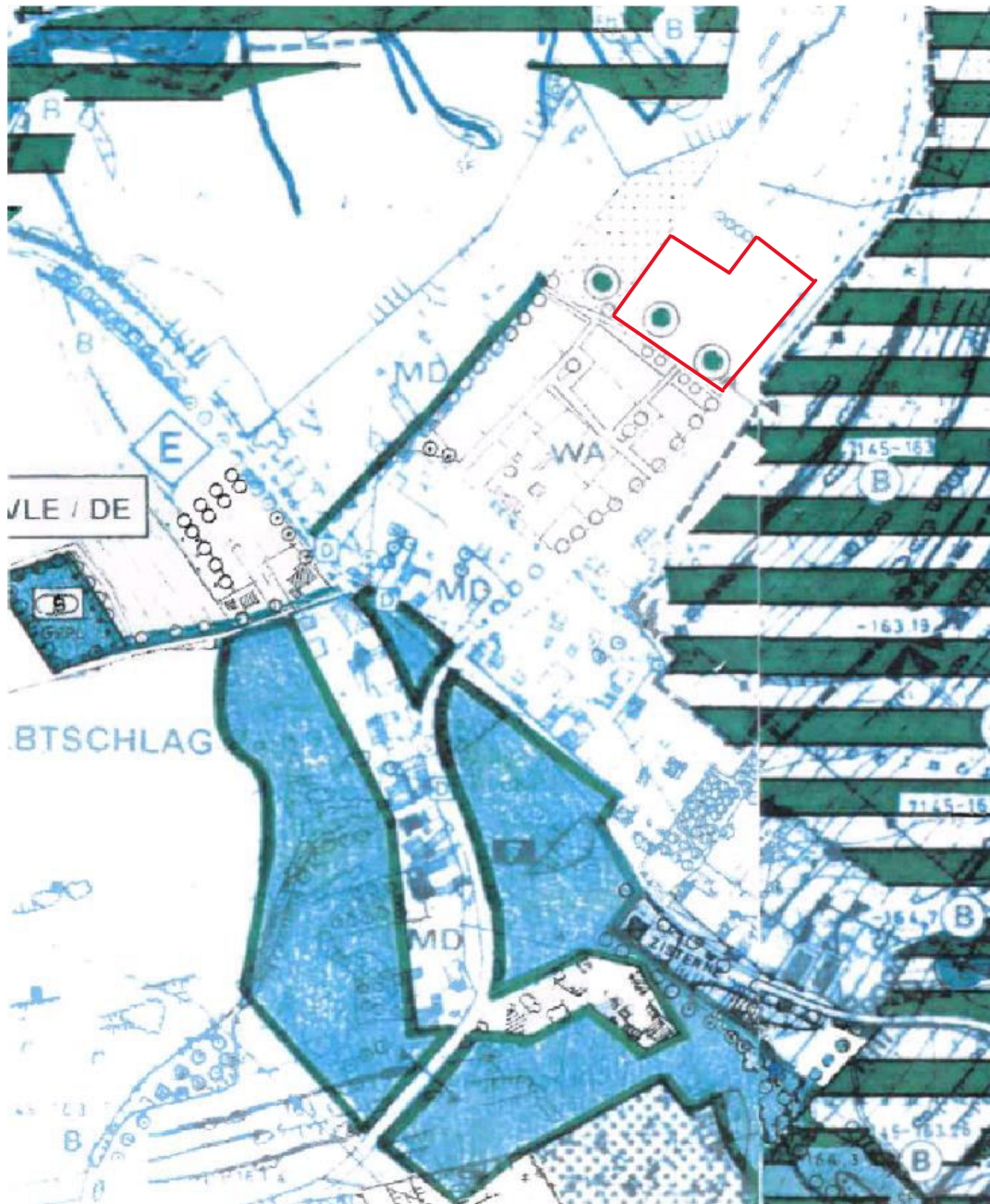


Abbildung 9 Landschaftsplan Planung Deckblatt Nr. 11 mit Legende; Änderungsbereich rotes Polygon

BESTAND / BEWERTUNG		PLANUNG	LANDSCHAFTSSCHUTZ UND -PFLEGE	
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT				
	Acker	 Vorschlag Umwandlung Acker in Grünland auf absolutem Grünlandstandort (gem. Agrarleitplan)	 Feldgehölzhecke (nach Art. 2 NatEG gesetzlich geschützt)	 Flurbereinigung in ausgebauter Landschaft
	Dauergrünland intensiv	 Extensivierung anstreben	 Erhaltenswerte Einzelbäume	 Erhalt und Pflege der wertvollen Baumbestände im Ort und am Ortsrand
	Dauergrünland extensiv	 Extensive Nutzung beibehalten	 Erhaltenswerte Obstbäume, Streuobstwiesen	 Ortsrandeingrünung anstreben
	Wald	 Tabufläche Aufforstung	 Gehölzanflug	
	Struktur- und artenreicher Waldrand	 Mögliche Aufforstungsfläche	 Amtlich kartierter Biotop mit Nummer (Kartierung 1985)	
	Standortfremde Fichtenreinbestände	 Wildumbau von Fichtenreinbeständen anstreben	 Amtlich kartierter Biotop mit Nummer (Kartierung 1985) mit Schutzbereich gemäß Art. 12 BayNatSchG	
	Standortfremde Fichtenreinbestände in Auen und Mooren		 Amtlich kartierter Biotop mit Nummer (Kartierung 1985) mit Schutzbereich gemäß Art. 7 BayNatSchG (nach ABSP Gebiet mit überregionaler Bedeutung)	
	Aufforstung mit standortgerechtem Laub-/Mischwald		 Vorschlag für Ausweisung eines Naturschutzgebietes nach Art. 7 BayNatSchG	
	Nicht standortgerechte Fichtenaufforstung			
	Nicht standortgerechte Fichtenaufforstung in schützenswerten Feuchtgebieten			
	Aufforstung mit Laub-/Mischwald in schützenswerten Feuchtgebieten			
	Problematische Aufforstung in empfindlichen Bereichen			
	Kahlschlag / Windwurf	 Kahlschläge vermeiden		
	Bodenschutzwald	 Umsetzung der Maßnahmen im Zuge der Verfahren zur ländlichen Entwicklung und Dorfneuerung		

Durch die Deckblattänderung Nr. 12 wird die angestrebte Ortsrandeingrünung berührt. Die angestrebte Ortsrandeingrünung wird im Zuge der Deckblattänderung Richtung Nord-Osten verschoben, so dass die angestrebten Planungsmaßnahmen im Landschaftsplan lediglich Richtung Nord-Osten verschoben werden und ansonsten die Planung unberührt bleibt.

1.5.3 Deckblattänderung Nr. 12 Landschaftsplan; Planung

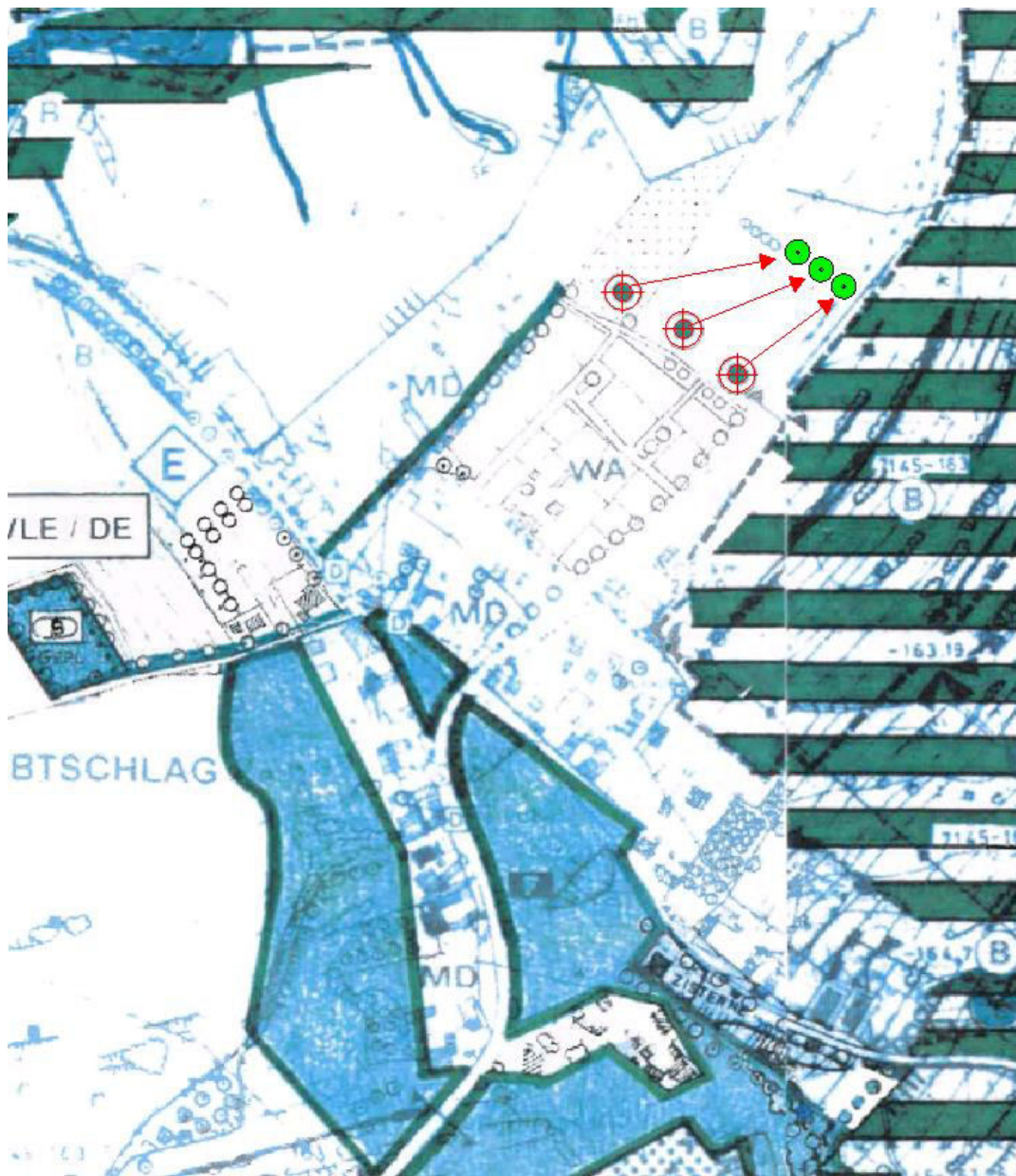


Abbildung 10 Deckblatt 12 Landschaftsplan Planung Änderungsbereich rotes Polygon

- Angestrebte Ortsrandeingrünung wird Richtung Nord-Osten verlegt

1.6 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald im Naturpark Bayerischer Wald ist mit ca. 2100 Einwohnern eine prosperierende Gemeinde im südlichen Landkreis Regen. Die Gründe für die hohe Nachfrage an Bauland in Kirchdorf im Wald sind neben den geringeren Grundstückspreisen und der geografisch günstigen Lage zwischen Regen und Grafenau an der Bundesstraße B 85 auch in der intakten Infrastruktur (Kindergärten, Vereine und die Grundschule Kirchdorf im Wald) zu finden. Dieser aktuell

hohen Nachfrage steht jedoch nur eine begrenzte Anzahl von freien Bauparzellen gegenüber. Eine genaue Übersicht über den zu erwartenden Bedarf kann in der Bedarfsanalyse eingesehen werden.

Durch das Rücksichtnahmegebot und auf Grund des Trennungsgrundsatzes nach § 50 des BImSchG erfolgt die Darstellung, wie bereits beschrieben, als eine allgemeine Wohnbaufläche.

Mit der rechtlich notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 13 zu einer allgemeinen Wohnbaufläche und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplans „WA Langfeld“ könnte dieser oben genannte, vorherrschende Bedarf und das ursprünglich vorhandene Angebot an Wohnbaufläche zum Teil bereits gedeckt werden, bzw. wieder hergestellt werden.

Durch das im Bebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet soll der Orts- teil Abtschlag in der Gemeinde Kirchdorf gestärkt werden und eine Zersiedelung in den Randbereichen der Gemeinde verhindert werden. Im direkten Anschluss an das allgemeine Wohngebiet bis zum nord-westlich bestehendem Einzelanwesen 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.

Mit dem neuen Baugebiet soll kein „Vorrat“ an Bauland geschaffen werden, sondern mit der Ausweisung dieser 10 Parzellen lediglich der tatsächliche Bedarf gedeckt werden und durch die Rückführung des allgemeinen Wohngebiets in eine landwirtschaftliche Fläche das Angebot an Wohnbaufläche wieder hergestellt werden. Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

1.7 Bedarfsanalyse

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

1.7.1 Strukturdaten der Gemeinde

1.7.1.1 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.



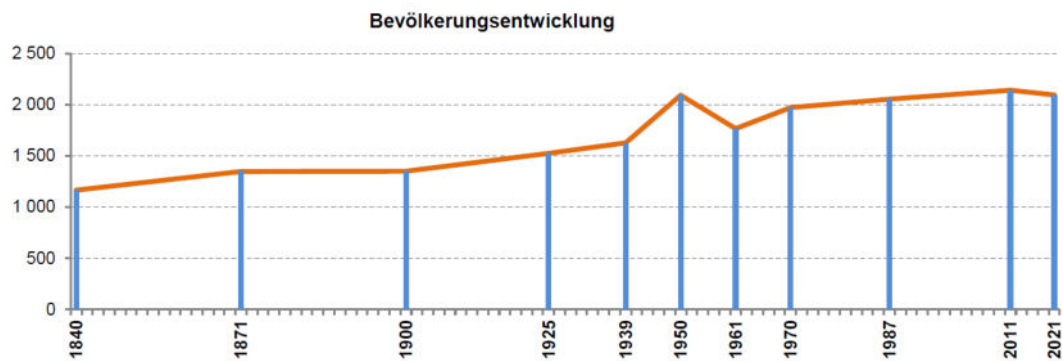


Abbildung 13 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung Grafik

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang konnte in Kirchdorf im Wald eingedämmt werden, sodass dieser nicht so stark ausfällt 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 Kirchdorf, 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. Im vorliegenden Fall macht die Gemeinde Kirchdorf von dieser Maßnahme gebrauch und hebt die Darstellung der ursprünglich allgemeinen Wohnbaufläche des westlich angrenzenden Grundstücks (Teilfläche 1188) auf und stellt diese künftig als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Fl.-Nr. 627 und Fl.-Nr. 628 (Gemarkung Kirchdorf, Abt-Hermann-Straße) 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 Grundstücken mit einem Flächenpotential von 42.751 m² 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 8.320 m². Hier ist jedoch eine Fläche mit 2.733 m² 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.

Aus dem neu erschlossenen Baugebiet „WA Kirchturmblick“ mit Deckblattänderung Nr. 12 wurden seit Fertigstellung des Baugebietes bereits 6 Parzellen, mitunter die Parzelle für das Mehrfamilienhaus, verkauft. Vier der sechs Parzellen wurden bereits bebaut. Die Bebauung der Parzelle des Mehrfamilienhauses wurde, nach Rücksprache mit dem Eigentümer, aufgrund der momentanen schlechten Lage am Immobilienmarkt für 2026 ins Auge gefasst.

In Summe steht der Gemeinde Kirchdorf i. Wald zum momentanen Zeitpunkt eine Fläche von 5.587 m² für Wohnbebauung zur Verfügung.

Aus oben genannten Gründen erscheint es daher für die Gemeinde Kirchdorf im Wald dringend geboten, frühzeitig neues Bauland auszuweisen, um der anhaltend starken Nachfrage an Wohnbauland gerecht zu werden.

1.7.1.3 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 sowie im Abstand von ca. 2,25 km den Ortsteil Abtschlag 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 Klingenbrunn 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.

1.7.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

Die Beschäftigtenstruktur in der Gemeinde zeigt eine leichte aber konstante Tendenz nach oben. Der Zuwachs an Sozialversicherungsbeschäftigten seit 2016 beträgt ca. 7 Personen.

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2016						
Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni ²⁾					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	281	284	315	337	360	337
davon männlich	181	174	190	204	207	188
weiblich	100	110	125	133	153	149
darunter ¹⁾ Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	185	187	210	231	245	223
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	26	24	25	29	28	29
Unternehmensdienstleister	-	-	-	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	-	-	-	-
Beschäftigte am Wohnort	884	893	917	900	903	891

¹⁾ Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

²⁾ Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Abbildung 14 Bayerisches Landesamt für Statistik, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte AN

1.7.1.5 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. Baugenehmigungen³⁾ seit 2014

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ^{2) 4)}	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
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
2020	2	2	100,0	–	–	–	–	5	–	–	4	80,0	1	20,0
2021	7	5	71,4	–	–	2	28,6	26	4	15,4	19	73,1	3	11,5

Abbildung 15 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ^{2) 4)}	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
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	–	–	–	–	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
2020	2	2	100,0	–	–	–	–	3	–	–	1	33,3	2	66,7
2021	6	6	100,0	–	–	–	–	9	1	11,1	2	22,2	6	66,7

Abbildung 16 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen

1.7.1.6 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 (-) ¹⁾
	Geburten		Sterben		Zugewogene		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
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
2020	27	12,9	25	11,9	72	34,4	80	38,2	- 6
2021	17	8,1	13	6,2	60	28,6	63	30,1	1

¹⁾ ohne bestandsrelevante Korrekturen

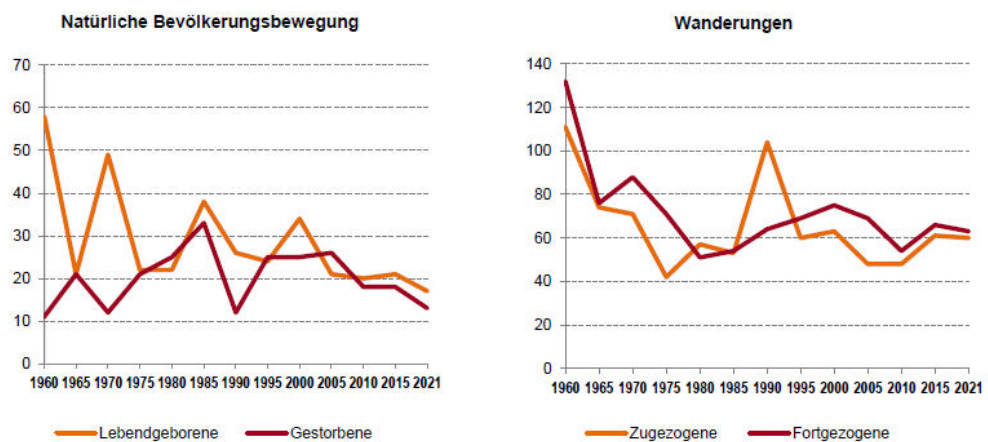


Abbildung 17 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsbewegungen

1.7.2 Standortwahl / Planungsalternativen

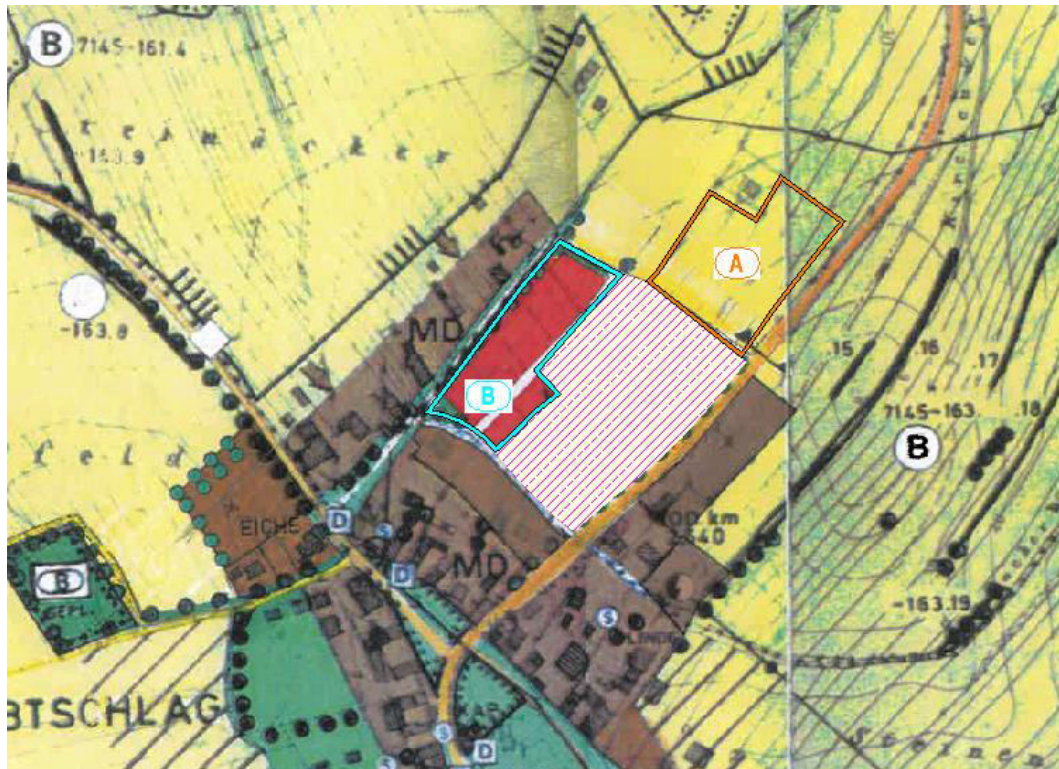


Abbildung 18 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternativen B, A = WA Langfeld

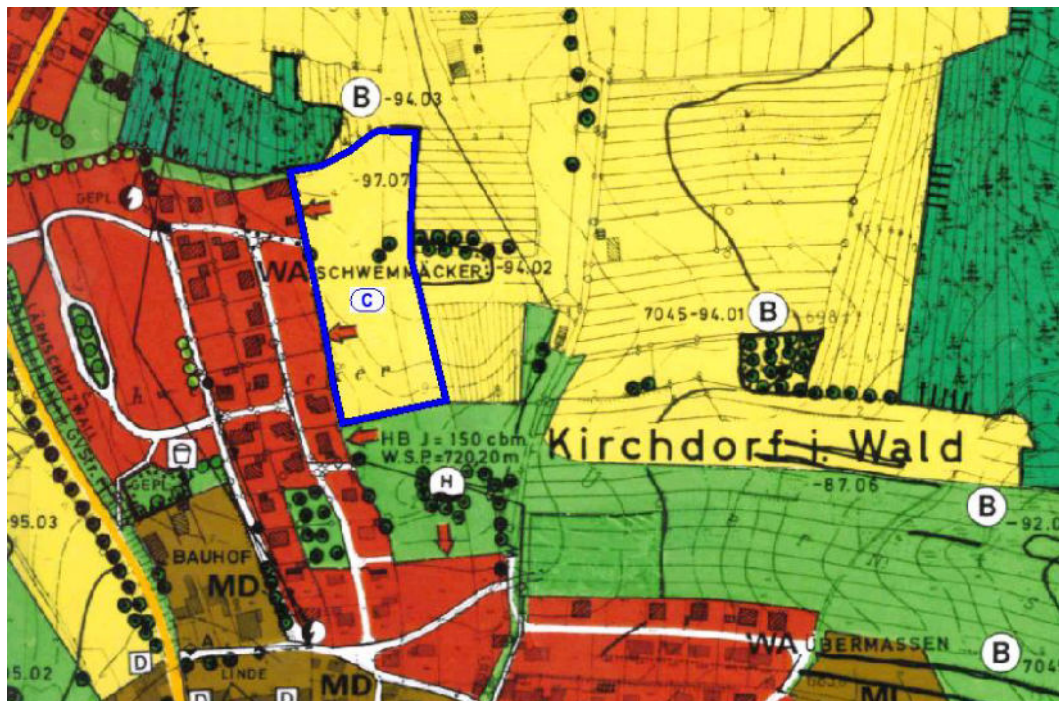


Abbildung 19 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternative C

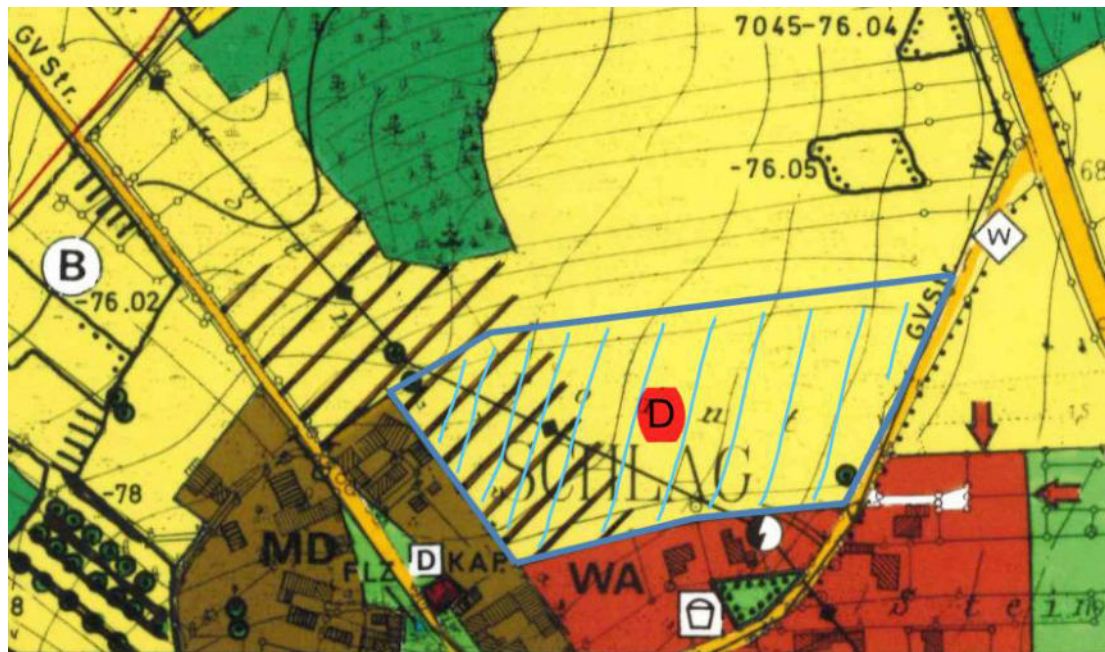


Abbildung 20 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternative D

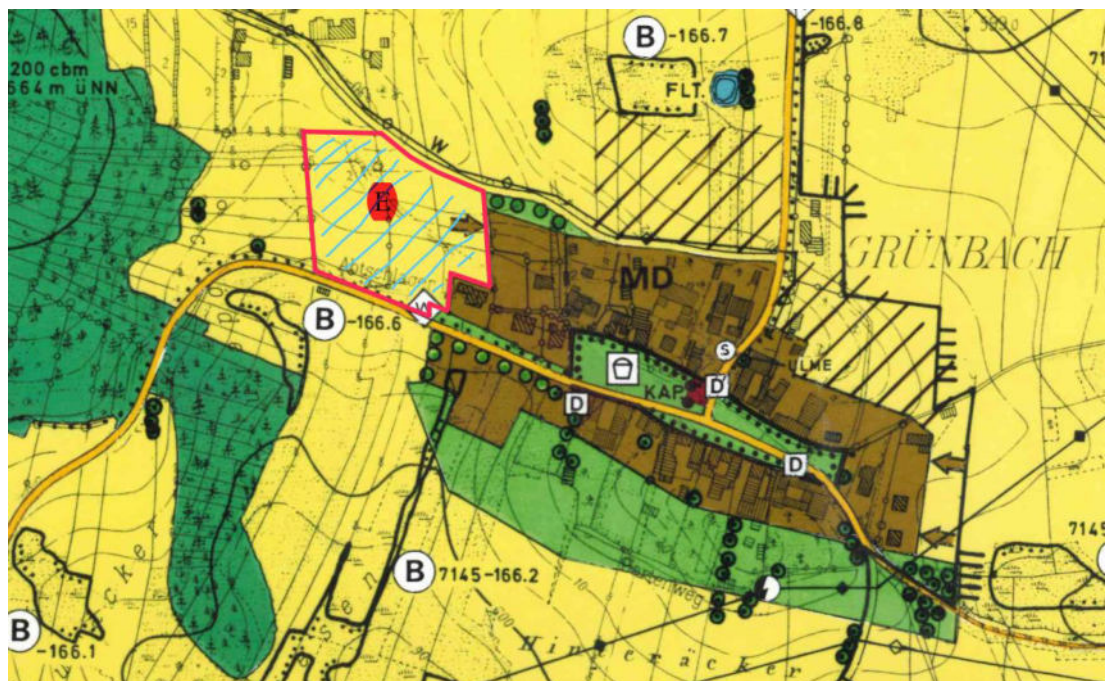


Abbildung 21 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternative E

Eine Alternative zu der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Entwicklung wurde östlich des bestehenden Baugebiets Schwemmäcker am Hauptort Kirchdorf im Wald und westlich am vorhandenen allgemeinen Wohngebiet Abtschlag I betrachtet. Zudem wurde eine Alternative im Ortsteil Schlag sowie im Ortsteil Grünbach in Bezug auf eine nachhaltige, konfliktarme und wirtschaftlich tragfähige städtebauliche Entwicklung betrachtet. Folgende bewertungsrelevante Gesichtspunkte wurden in Bezug auf die Standortalternativen betrachtet:

Städtebauliche Belange

- Einbindung in die Siedlungsstruktur
- Vermeidung von Zersiedelung
- Nachverdichtungspotenziale

Verkehr und Erschließung

- Anbindung an das Straßennetz
- Erschließungsaufwand
- Verkehrliche Mehrbelastung

Immissionsschutz

- Verkehrslärm
- Landwirtschaftliche Immissionen (Geruch, Staub, Lärm)
- bestehende Vorbelastungen

Umwelt- und Naturschutz

- Eingriff in Natur und Landschaft
- Flächenverbrauch
- Schutzgüter (Boden, Wasser, Arten)

Wirtschaftlichkeit

- Grunderwerb
- Erschließungskosten
- Folgekosten

Flächenverfügbarkeit

- Eigentumsverhältnisse
- kurzfristige Umsetzbarkeit

Entwicklungspotenzial

- Erweiterbarkeit
- langfristige Nutzungsperspektive

Beschreibung und Bewertung der Alternativen:

Grundstück A = WA LANGFELD

- im Eigentum der Gemeinde bzw. verfügbar
- gute städtebauliche Anbindung
- vorhandene bzw. gut herstellbare Erschließung
- vergleichsweise geringe Immissionsbelastung
- geringer zusätzlicher Eingriff bei geeigneter Lagewahl
- sehr gute Steuerbarkeit der Entwicklung

👉 Bewertung: sehr gut geeignet (Vorzugsstandort)

Grundstück B

- im Privateigentum bzw. nicht verkäuflich
- gute städtebauliche Anbindung
- vorhandene bzw. gut herstellbare Erschließung
- vergleichsweise geringe Immissionsbelastung

- geringer zusätzlicher Eingriff bei geeigneter Lagewahl
- sehr gute Steuerbarkeit der Entwicklung

👉 Bewertung: gut geeignet

Grundstück C

- im Privateigentum bzw. nicht verkäuflich
- mittlere städtebauliche Anbindung
- erhöhter Erschließungsaufwand
- geringe Immissionsbelastung
- geringer zusätzlicher Eingriff bei geeigneter Lagewahl
- sehr gute Steuerbarkeit der Entwicklung

👉 Bewertung: gut geeignet

Grundstück D

- im Privateigentum bzw. nicht verkäuflich
- städtebaulich nur bedingt integriert (tendenziell Ortsrandlage)
- Nutzungskonflikte durch Verkehrslärm aus B85
- erhöhter Erschließungsaufwand
- Konfliktpotenzial mit angrenzender Landwirtschaft
- mittlerer Eingriff in Natur und Landschaft

👉 Bewertung: insgesamt eingeschränkt geeignet

Grundstück E

- im Privateigentum bzw. nicht verkäuflich
- mittlere städtebauliche Anbindung
- vorhandene bzw. zum Teil herstellbare Erschließung
- Konfliktpotenzial mit angrenzender Landwirtschaft
- geringer zusätzlicher Eingriff bei geeigneter Lagewahl
- sehr gute Steuerbarkeit der Entwicklung

👉 Bewertung: mittel geeignet

Im Ergebnis der Alternativenprüfung wird deutlich, dass die Flächen C, D und E jeweils mit Nachteilen verbunden sind:

- Konflikte mit landwirtschaftlichen Immissionen (D und E)
- Vorbelastungen durch Verkehrslärm aus B85 (D)
- und höhere Erschließungsaufwendungen (C, D und E)

Demgegenüber erfüllen die Grundstücke A in besonderem Maße und B in gutem Maße die Anforderungen. Die Flächen A und B ermöglichen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, ohne erhebliche Nutzungskonflikte hervorzurufen.

Zudem kommt der Verfügbarkeit der Fläche A eine besondere Bedeutung zu, da diese eine zeitnahe Umsetzung der Planung ermöglicht und in Eigentum der Ge-

meinde steht. Die Fläche B erfüllt zwar grundsätzlich die Eigenschaften einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bleibt jedoch auf unabsehbare Zeit entwicklungsunfähig da Sie auch nach unzähligen Gesprächen nicht erworben werden konnte. Deshalb erfüllt dies Fläche nicht mehr die Voraussetzungen einer städtebaulich sinnvollen Wohnbauflächenpotenzialfläche.

Zur besseren Übersicht der einzelnen Planungsvarianten wird nachfolgend eine Matrix erstellt:

Standort	A	B	C	D	E
Städtebau	++	++	+	--	-
Erschließung / Verkehr	++	+	-	-	-
Immissionsschutz	+	+	+	-	-
Umwelt/Naturschutz	+	+	+	-	+
Wirtschaftlichkeit	++	++	+	--	-
Verfügbarkeit	++	-	-	-	-
Entwicklungspotenzial	++	++	++	-	++
Gesamtbewertung	Sehr gut	Gut	Gut	Gering	Mittel

1.7.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen

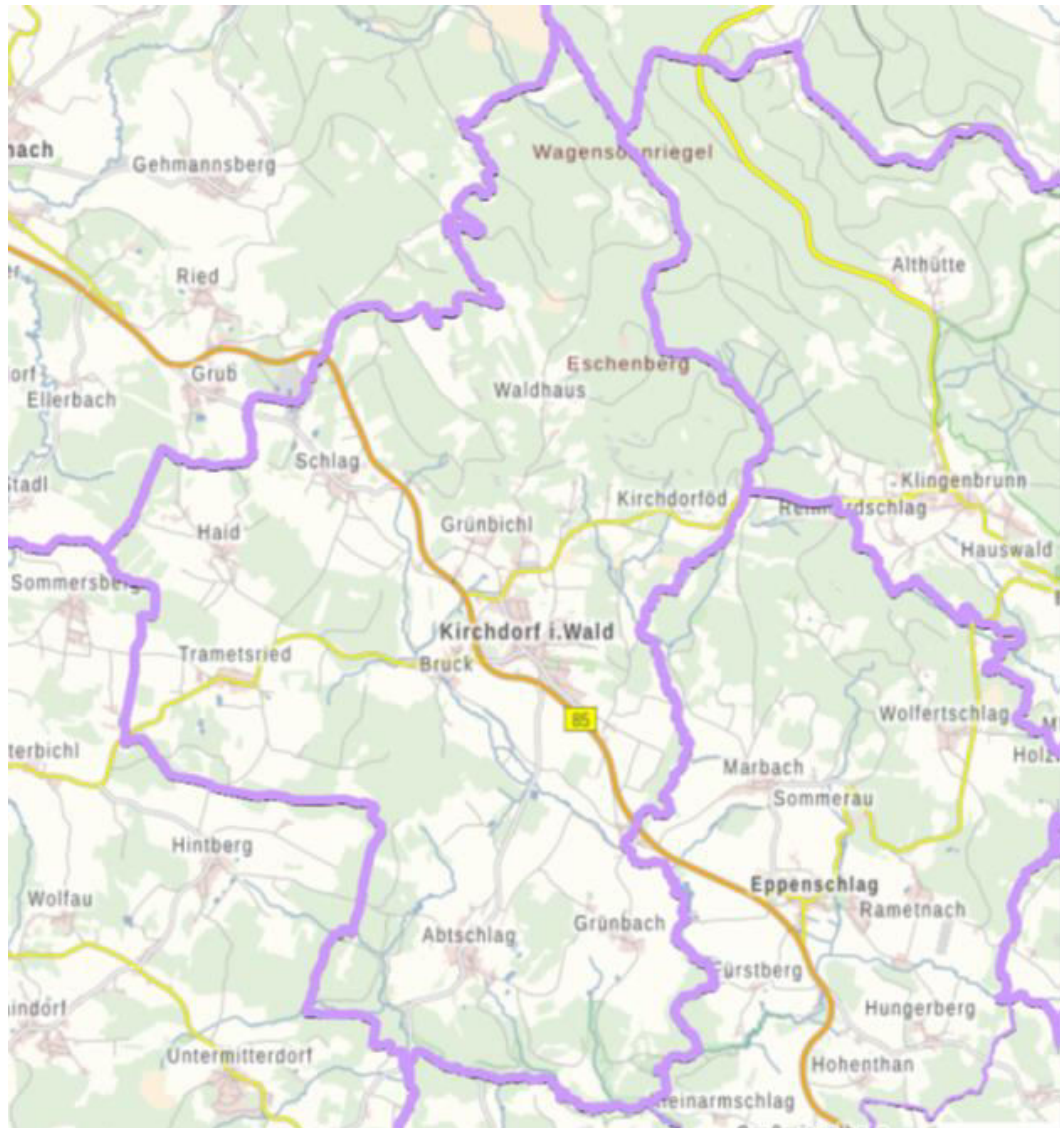


Abbildung 22 Quelle Bayern Atlas, Gemeinde Kirchdorf im Wald

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.

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. Die vorhandenen acht Baugrundstücke aus dem Baugebiet „WA Kirchturmblick“ werden nach wie vor regelmäßig angefragt und sind mit einem Bauzwang von 5 Jahren belegt.

Am Wolfbichl / Am Tannerbichl

Diese klassischen Baulücken im Innenbereich sind im Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf.

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 steht nicht zum Verkauf und die andere wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und steht auch 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 m² 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 momentan der Gewerbebetrieb der Fa. Plöchl erweitert.

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 insgesamt 42.751 m² an potenziell verfügbarem Bauland sowie leerstehenden Wohngebäuden verbleiben lediglich 8.320 m², die entweder im Eigentum der Gemeinde stehen oder grundsätzlich von dieser erworben werden können. Davon entfallen 2.733 m² auf gewerbliche Nutzungen. Die verbleibenden 5.587 m² stehen als reines Wohnbauland zur Verfügung und stammen ausschließlich aus dem Neubaugebiet „WA Kirchturmblick“, das im Jahr 2023 erschlossen wurde.

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

1.7.4 Auswertung der Bedarfsanalyse

Die bloße Auswertung der Bevölkerungsstatistiken lässt keinen dringenden Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen erkennen. Zwar zeigen die letzten Jahre einen leichten Anstieg der Zuzüge, gleichzeitig deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen jedoch auf ein wachsendes Interesse an größeren Wohnräumen. Die wirtschaftliche Lage der Gemeinde und des Landkreises Regen lässt zudem auf einen steigenden Bedarf an Arbeitskräften schließen.

Die Region und insbesondere die Gemeinde Kirchdorf im Wald sind derzeit von einer zunehmenden Überalterung sowie einem leichten Bevölkerungsrückgang betroffen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, plant die Gemeinde gezielte Maßnahmen.

Derzeit gibt es eine einmalige Chance: Es liegen mehrere Anfragen für größere Baugrundstücke vor. Diese Nachfrage könnte genutzt werden, um den Zuzug junger Familien zu fördern und die Abwanderung ortsansässiger Bauwilliger zu verhindern. Durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen, die den aktuellen Bedarf abdecken, könnte zudem der drohende infrastrukturelle Verfall der Gemeinde gestoppt werden. Konkret könnte dies den Erhalt des Schulstandorts und des Kindergartens sowie die Förderung von Kleinunternehmen und Handwerksbetrieben sichern.

Um zu verhindern, dass potenzielle Bauherren Grundstücke nur als Kapitalanlage oder für zukünftige Generationen ihrer Familien erwerben, wird für das Baugebiet „WA Langfeld“ ein fünfjähriger Bauzwang eingeführt. Diese Maßnahme soll sicherstellen, dass die Grundstücke zeitnah bebaut und nicht der Spekulation überlassen werden.

Die Untersuchung alternativer Planungsansätze hat ergeben, dass die vorhandenen Flächen im Innenbereich nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen sind derzeit nicht verfügbar. Aus diesem Grund ist die Entwicklung eines neuen Siedlungsgebiets unmittelbar am Ortsrand im Anschluss an das „WA Abschlag I“ vorgesehen. Durch gemeindlich organisierte Busverbindungen wird zugleich die Nähe zur Grundschule und zum Kindergarten geschaffen.

Die Erschließung des Gebiets ist durch die Infrastruktur aus dem vorhandenen „WA Abschlag I“ bereits sichergestellt, welches mit den notwendigen Kanal- und Wasserversorgungsleitungen ausgestattet ist. Eine Anbindung an die vorhandene Kreisstraße REG 9 ist in Absprache mit dem staatlichen Hochbauamt möglich. Diese Infrastruktur sowie die Lage im Anschluss an ein vorhandenes allgemeines Wohngebiet bieten ideale Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung.

1.7.5 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.
- 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.

1.8 Erschließung

Verkehr:

Das geplante Baugebiet kann über die vorbeilaufende Kreisstraße REG 9 unter Einhaltung der geforderten Sichtweitenfenster erschlossen werden. Die flache Topografie im Bereich der geplanten Deckblattänderung bewegt sich zwischen 631 und 633 müNN und wird harmonisch in die Erschließungsplanung aufgenommen. Die geplante Erschließungsstraße wird eine Breite von 6,00 m incl. einer Entwässerungsrinne und einem ostseitig anschließenden Gehweg mit 1,50 m geplant. Am Ende der Straße dient ein Wendehammer als Einkehrmöglichkeit. Die Haupteerschließungsstraße inkl. Wendehammer wird in Asphaltbauweise ausgeführt. Der Gehweg wird in einer Pflasteroberfläche abgesetzt.

Schmutzwasser:

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

Oberflächenwasser:

Zur Ableitung des Oberflächenwassers wird an den vorhandenen Regenwasserkanal im Baugebiet WA Abtschlag I angeschlossen, welcher in einem Landschaftsweiher am Dorfrand mündet. Eine Erweiterung des vorhandenen Landschaftsweihers, bzw. eine vorgeschaltete unterirdische Regenrückhaltung ergibt sich im Rahmen der hydrotechnischen Nachweise. Eine Rückhaltung und aktive Nutzung von Regenwasser auf dem privaten Grundstück sind vorzusehen. Die vorhandene Einleitung in den Vorfluter, den Gernbach, ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahren zu prüfen.

Wasserversorgung:

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

Brandschutz:

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

Strom / Telekom:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen ist möglich.

Abfallentsorgung:

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

1.9 Immissionsschutz

Schallschutz:

Im Bereich des geplanten Baugebiets (WA „Langfeld“) grenzt die südöstliche Baugrenze an eine Kreisstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) von etwa 600 Kfz/24h, darunter ein Anteil an Schwerverkehrsfahrzeugen von 3,2% (Angaben laut Zählstelle 71459751 Jahr 2024).

Unter Berücksichtigung einer festgesetzten anbaufreien Zone von 15 m zur Fahrbahn und einer typischen innerörtlichen Geschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich eine berechnete Tagesschallbelastung an den nächstgelegenen Fassaden von ca. 45,2 dB(A) sowie ein Nachtpegel von ca. 40,7 dB(A).

DIN 18005 – Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA)

Tag: 55 dB(A)

Nacht: 45 dB(A)

Ergebnis: Die berechneten Werte (45,2 dB(A) Tag / 40,7 dB(A) Nacht) unterschreiten die Orientierungswerte.

Die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ist nach den Vorgaben der DIN 18005 als städtebaulich verträglich einzustufen. Die Immissionswerte liegen sowohl tags als auch nachts deutlich unter den einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Vorsorglich wird empfohlen,

Aufenthaltsräume bevorzugt straßenabgewandt anzuordnen und Fenster mindestens der Schallschutzklasse II zu verwenden.

Damit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkungen für die geplante Wohnnutzung.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand von Abtschlag im Bereich des neuen Baugebiets „WA Langfeld“ wird der Übergang zur zusammenhängenden Wohnbebauung in Richtung der angrenzenden Kreisstraße erweitert. Die bauliche Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans begründet die städtebauliche Notwendigkeit, die tatsächliche Ortslage neu zu bewerten.

Die derzeitige Position der Ortstafel „Abtschlag“ (Zeichen 310 StVO) bildet die geschlossene Bebauung in diesem Bereich nicht mehr korrekt ab. Um der tatsächlichen städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen, ist die Verlegung der Ortstafel in Richtung der neuen nördlichen Bebauungsgrenze angezeigt.

Diese Maßnahme ist im Sinne der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO zu Zeichen 310) geboten, wonach die Ortstafel dort zu platzieren ist, wo die geschlossene Bebauung sichtbar beginnt. Die Verlegung ist darüber hinaus auch unter lärmimmissionsschutzrechtlichen Aspekten relevant, da innerhalb geschlossener Ortschaften die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt wird.

Die Anpassung der Ortstafel wurde im Zuge des Deckblattes 13 Flächennutzungsplan beantragt und ist mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde bzw. dem Landratsamt gesondert abzustimmen.

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.

1.10 Denkmalschutz

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

1.11 Belange des Umweltschutzes

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

FFH-Gebiete und Biotopstrukturen

Im Planungsbereich befinden sich keine FFH-Gebiete sowie Biotopstrukturen.

1.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In Übereinstimmung mit dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung 2003, fortgeschrieben 2021) wurden die erforderlichen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan „WA Langfeld“ im Abschnitt 2 („Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“) ermittelt. Die Bewertung erfolgt dabei nach einem wertpunktbasierten Verfahren unter Verwendung der Biotopwertliste sowie berücksichtigter Planungs- und Entsiegelungsfaktoren, wie sie auch in der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) vorgesehen sind.

Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)
Kirchdorf i. W., 11.12.2025

Bilderverzeichnis:

Abbildung 1 Lage des Vorhabens mit Änderungsbereich (roter Kreis; Quelle: Bayern Atlas)	4
Abbildung 2 Vergrößerter Ausschnitt Änderungsbereich (rote Polygonlinie; Quelle: Bayern Atlas)	4
Abbildung 3 Landesentwicklungsprogramm, Strukturkarte mit Legende, roter Kreis	6
Abbildung 4 Regionalplan Region Donau-Wald (12), Quelle Regionaler Planungsverband Donau-Wald	7
Abbildung 5 Quelle: Deckblatt Nr. 12 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald	8
Abbildung 6 Aktueller Bebauungsplan WA Abtschlag I	9
Abbildung 7 Deckblattänderung Nr. 13 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald.	11
Abbildung 8 Landschaftsplan Bestand/Bewertung Deckblatt Nr. 11 mit Legende; Änderungsbereich rotes Polygon	13
Abbildung 9 Landschaftsplan Planung Deckblatt Nr. 11 mit Legende; Änderungsbereich rotes Polygon	15
Abbildung 10 Deckblatt 12 Landschaftsplan Planung Änderungsbereich rotes Polygon	17
Abbildung 11 Landesentwicklungsprogramm, Strukturkarte	19
Abbildung 12 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung	19
Abbildung 13 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung Grafik	20
Abbildung 14 Bayerisches Landesamt für Statistik, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte AN	22
Abbildung 15 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen	23
Abbildung 16 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen	23
Abbildung 17 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsbewegungen	24
Abbildung 18 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternativen B, A = WA Langfeld	25
Abbildung 19 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternative C	25
Abbildung 20 Quelle Bayern Atlas, Gemeinde Kirchdorf im Wald	30

UNTERLAGE 2

GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

Flächennutzungs- und Landschaftsplan OT Abtschlag

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 GbR

Grünbichl 2

94261 Kirchdorf i. W.

Telefon: 09928 9037690

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter

Kirchdorf i. W., 11.12.2025

Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



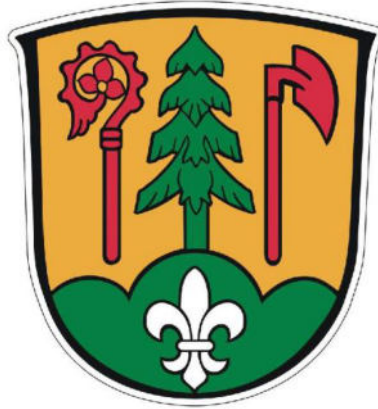
Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchdorf i. W.

Kirchdorf i. W.,

Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

.....



UMWELTBERICHT
zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„WA Langfeld“

Gemeinde Kirchdorf i. Wald
Landkreis Regen

ENTWURF i.d.F. vom 11.12.2025

BEARBEITUNG:

Nicole Nicklas

Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitektin

Büro für Landschaftsarchitektur und Städtebau

Hessensteinstr. 17

94261 Kirchdorf i. Wald

info@nicklas-plan.de

Inhalt

3. Umweltbericht	4
3.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele	4
3.2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen	4
3.2.1. Allgemeine gesetzliche Grundlagen	4
3.2.2. Landes- und Regionalplanung	4
3.2.3. Flächennutzungsplan	5
3.2.4. Landschaftsplan	6
3.2.5. Schutzgebiete	7
3.2.6. Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Regen	7
3.2.7. Amtliche Biotopkartierung	7
3.2.8. Artenschutzkartierung	7
3.2.9. Waldfunktionskartierung	7
3.3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	8
3.3.1. SCHUTZGUT BODEN	8
3.3.2. SCHUTZGUT WASSER	9
3.3.3. SCHUTZGUT KLIMA / LUFT	10
3.3.4. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME	11
3.3.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFT	13
3.3.6. SCHUTZGUT MENSCH	14
3.3.7. KULTUR- UND SACHGÜTER	17
3.3.8. WECHSELWIRKUNGEN	17
3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	18
3.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	18
3.5.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens)	18
3.5.2. Maßnahmen zum Ausgleich	20
3.5.3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich	28
3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten	31
3.7. Monitoring und Effizienzkontrolle	31
3.8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	31
3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
3.10. Anhang: Schalltechnische Untersuchung	33

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf i. Wald, Deckblatt Nr. 12 (unmaßstäblich)	5
Abbildung 2: im Parallelverfahren geplante Änderung durch Deckblatt Nr. 13 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald (unmaßstäblich)	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplanplan der Gemeinde Kirchdorf i. Wald, Deckblatt Nr. 2 (unmaßstäblich)	6
Abbildung 4: Der Vorhabenbereich im aktuellen Luftbild. © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie	8
Abbildung 5: Ausschnitt aus Karte Tatsächliche Nutzung. © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie	8
Abbildung 14: Lage der Ausgleichsfläche im Übersichtsplan (unmaßstäblich) - Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet) und kartierte Biotope (pink gefärbt)	20
Abbildung 15: Biotop- und Nutzungstypen der geplanten Ausgleichsfläche im Ausgangszustand. Geodaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG 2019	25
Abbildung 16: Abgrenzung der Ausgleichsfläche (unmaßstäblich). Geodaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG 2019	26

3. Umweltbericht

3.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Die Gemeinde beabsichtigt, am nord-östlichen Ortsrand von Abtschlag ein allgemeines Wohngebiet in der Größenordnung von 0,92 ha auszuweisen. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Parallel dazu werden der Flächennutzungs- und der Landschaftsplan durch Deckblätter geändert.

Es ist beabsichtigt, im Flächennutzungs- und Landschaftsplan andere nicht realisierbare Wohnbebauungsflächen zurückzunehmen und dadurch in der Bilanz neutral zu bleiben.

3.2. Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

3.2.1. Allgemeine gesetzliche Grundlagen

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

3.2.2. Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne auch den Zielen der Raumordnung zwingend anzupassen. Grundsätze der Raumordnung sind bei der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

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 voranging 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).

Nach Regionalplan Donau-Wald B 2.1.3 (Grundsatz) sollen die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

3.2.3. Flächennutzungsplan

Ferner sind die Zielaussagen des Flächennutzungsplans, sowie die des Landschaftsplans aufzugreifen.

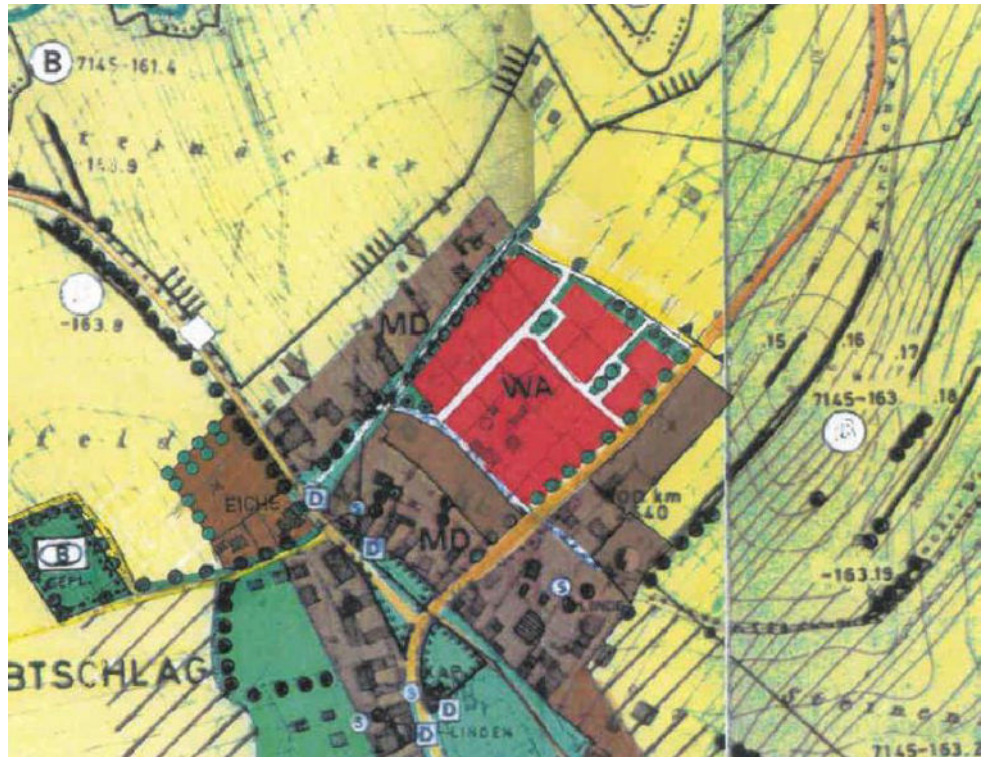


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf i. Wald, Deckblatt Nr. 12 (unmaßstäblich)

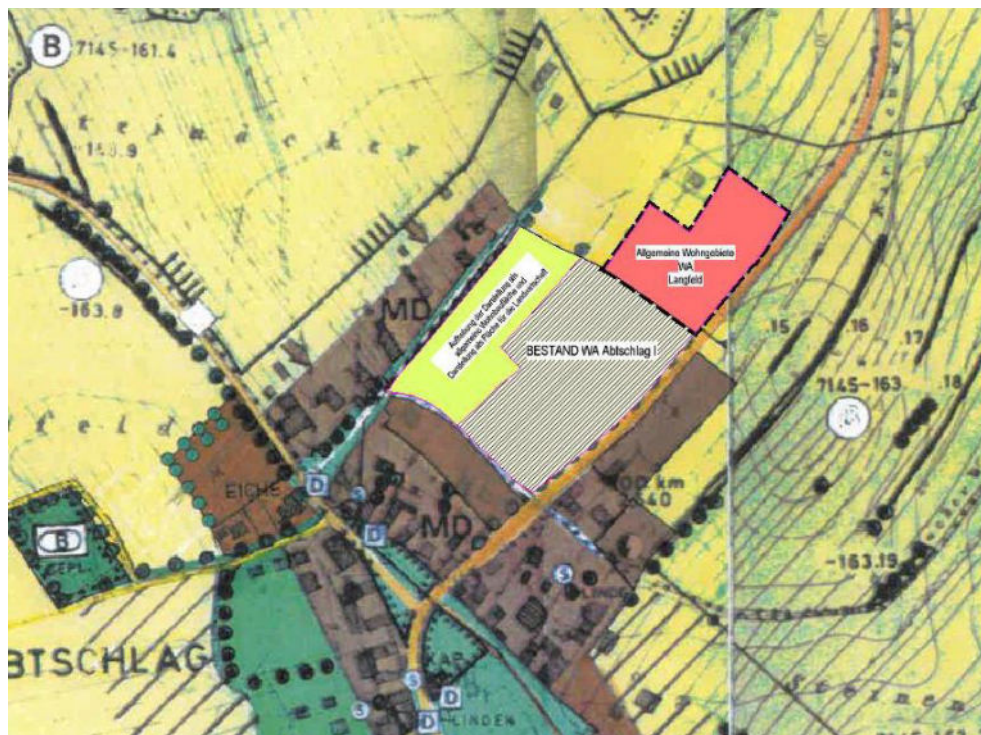


Abbildung 2: im Parallelverfahren **geplante Änderung** durch Deckblatt Nr. 13 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald (unmaßstäblich)

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Parallel dazu werden der Flächennutzungs- und der Landschaftsplan durch Deckblätter geändert.

Es ist beabsichtigt, im Flächennutzungs- und Landschaftsplan andere nicht realisierbare Wohnbebauungsflächen zurückzunehmen und dadurch in der Bilanz neutral zu bleiben.

3.2.4. Landschaftsplan

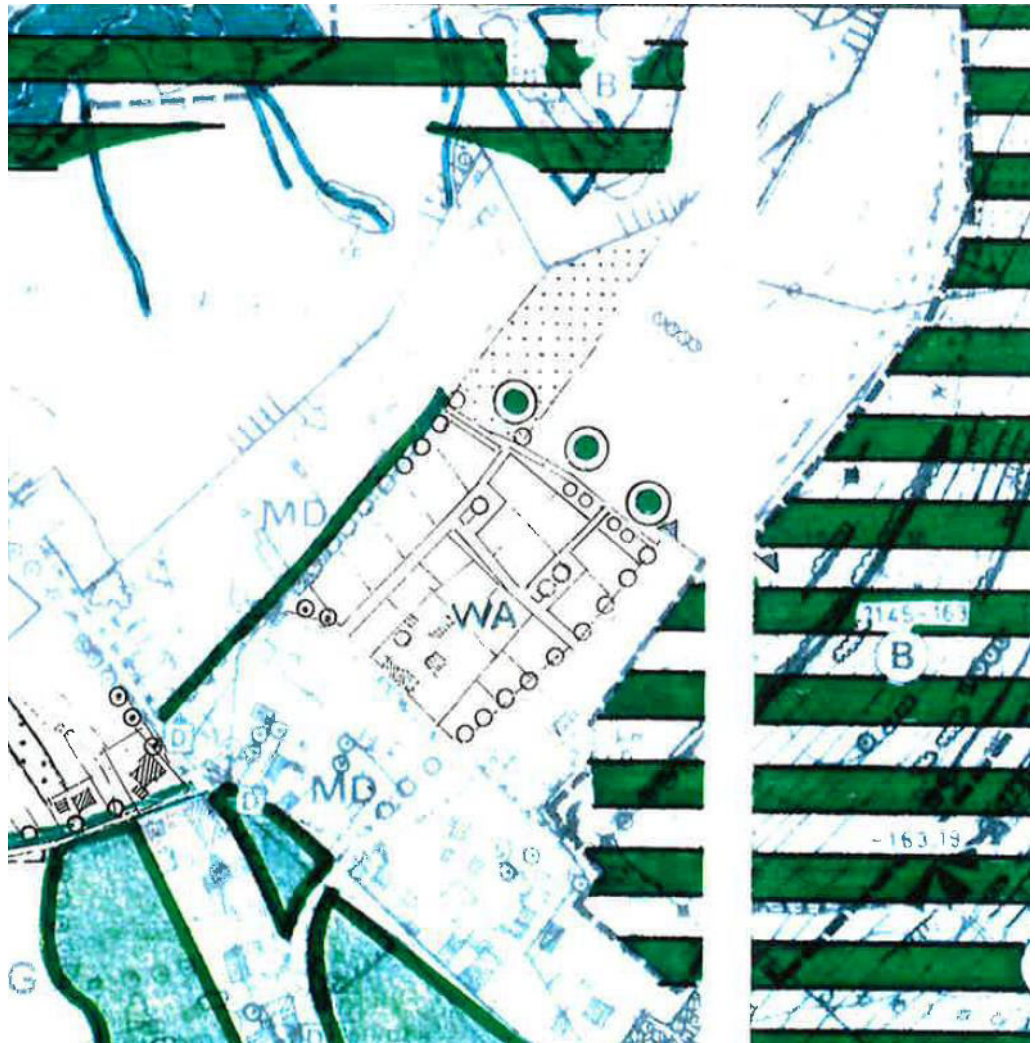


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplanplan der Gemeinde Kirchdorf i. Wald, Deckblatt Nr. 2 (unmaßstäblich)



Der Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf wurde im Jahr 1997 aufgestellt. Im Rahmen der Ausweisung des südlich angrenzende Wohngebiets WA Abtschlag 1998.

Für den überplanten Bereich stellt der Landschaftsplan durch Planzeichen das Ziel einer Ortsrandeingrünung dar.

An textlichen Zielen und Maßnahmen für den Ortsteil Abtschlag nennt der Landschaftsplan:

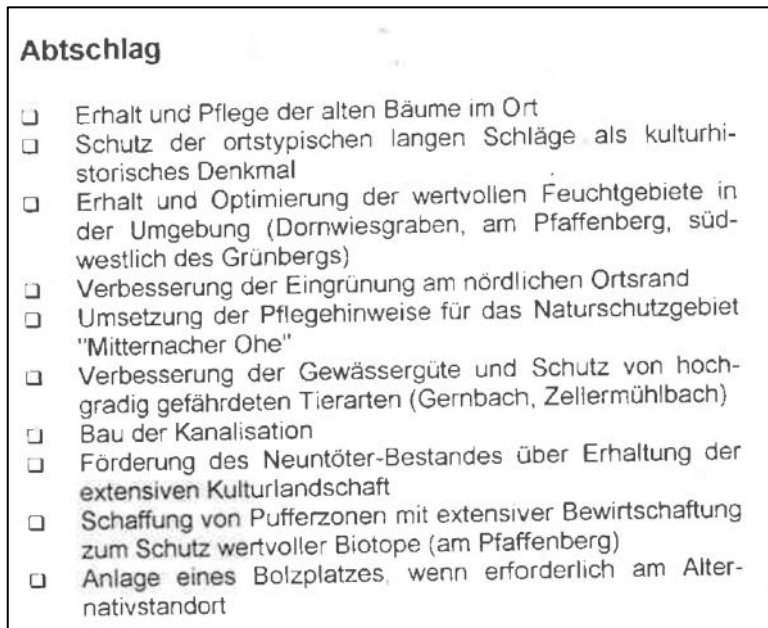


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf: Zielaussagen zu Abtschlag

3.2.5. Schutzgebiete

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

FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete, Wasserschutzgebiete sind auch im unter Umständen durch das Vorhaben beeinflussten Umfeld nicht betroffen.

3.2.6. Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Regen

ABSP-relevante Flächen sind im Vorhabenbereich sowie in dessen unter Umständen von Einwirkungen betroffenen Umfeld nicht betroffen.

3.2.7. Amtliche Biotopkartierung

Im Vorhabenbereich sowie in dessen unter Umständen von Einwirkungen betroffenen Umfeld sind keine Biotope kartiert.

3.2.8. Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung enthält für den Vorhabenbereich keine Nachweise. Eine mögliche Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten in den überplanten sowie benachbarten Lebensräumen erfolgt unter *Kapitel 3.3.4 Schutzgut Arten und Lebensräume*.

3.2.9. Waldfunktionskartierung

Im Vorhabenbereich sowie dessen Umfeld sind unmittelbar keine Waldflächen betroffen.

3.3. 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.

3.3.1. SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Im Vorhabenbereich liegen überwiegend Braunerden aus silikatischem Ausgangsgestein (Granit bzw. Gneis) vor. Sie besitzen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen. Sie erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Standort für Vegetation, als Filter und Speicher für Wasser und Nährstoffe sowie als Regulationskomponente im Wasserhaushalt.

Der derzeitige Nutzungszustand umfasst Ackerflächen (ca. 4.772 m²), Intensivgrünland (ca. 4.054 m²) sowie einen Wirtschaftsweg (ca. 382 m²). Die Flächen sind weitgehend unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 5: Der Vorhabenbereich im aktuellen Luftbild. © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Abbildung 6: Ausschnitt aus Karte Tatsächliche Nutzung. © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Insgesamt handelt es sich um anthropogen überformte Böden unter Dauerbewuchs. Naturschutzfachlich weist der Boden eine mittlere Bedeutung auf.

Auswirkungen:

Durch die geplante Entwicklung eines Wohngebiets kommt es zu einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche. Damit verbunden sind folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden:

- **Verlust bzw. Einschränkung natürlicher Bodenfunktionen:**

In den versiegelten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen – insbesondere die Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion – dauerhaft verloren. In den unversiegelten Garten- und Grünflächen bleiben sie teilweise erhalten, wenn Verdichtungen und Aufschüttungen vermieden werden.

- **Beeinträchtigung der Infiltrations- und Speicherfähigkeit:**
Durch die geplante Bebauung und die Herstellung von Verkehrsflächen wird die Versickerungsfähigkeit der Böden verringert. In den verbleibenden Grünflächen ist weiterhin eine teilweise Grundwasserneubildung möglich.
- **Temporäre Beeinträchtigungen während der Bauphase:**
Durch Erdarbeiten, Bodenumlagerungen und Befahrung kann es zu Verdichtungen, Nährstoffverlusten und Erosion kommen.
- **Anlagebedingte Auswirkungen:**
Von der späteren Nutzung des Wohngebiets gehen nur geringe anlagebedingte Auswirkungen auf den Boden aus, da keine emissions- oder schadstoffintensiven Nutzungen vorgesehen sind und der überwiegende Teil der Böden nach Abschluss der Bauarbeiten keiner weiteren technischen Belastung unterliegt.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Begrenzung der Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan bzw. bei der Umsetzung der Maßnahme folgende Punkte vorgesehen bzw. rechtsverbindlich festgesetzt:

- Durch die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen werden funktionsfähige Bodenbereiche erhalten bzw. neu gestaltet.
- In unbebauten Bereichen sollen sickerfähige Beläge (z. B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster) vorgesehen werden, um die Versickerung zu fördern.
- Der anfallende Oberboden ist während der Bauphase fachgerecht zu separieren, zwischenzulagern und für die Gestaltung der Grünflächen wiederzuverwenden.

Ergebnis

Insgesamt führt die geplante Wohnbebauung zu einer dauerhaften, jedoch räumlich begrenzten Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Versiegelungsintensität (GRZ 0,35), der vorgesehenen Grünflächenanteile und der umsetzbaren bodenschonenden Maßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als *mittel* einzustufen.

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Boden	mittel	mittel	gering

3.3.2. SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Stillgewässer oder Fließgewässer 1. und 2. Ordnung kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. In dem nahezu ebenen Gelände in Kuppenlage ist von einem unproblematischen Grundwasserflurabstand auszugehen. Dauerhaft wasserführende Wiesengräben treten nicht auf. Es ist von einer Vorbelastung des Schutzgutes durch Nährstoffeinträgen aus der intensiven Landwirtschaft auszugehen.

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Bayerischen Umwelt Atlas zeigt im Plangebiet keine potentiellen Fließwege bei Starkregen, keine Geländesenken mit potentiellen Aufstaubereichen und keine wassersensiblen Bereiche.

Die naturschutzfachliche Bedeutung ist in Bezug auf dieses Schutzgut als gering einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Entwicklung eines Wohngebiets kommt es zu einer baulichen Inanspruchnahme der Fläche. Damit verbunden sind folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

- Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen kommt es zu einer Erhöhung der Versiegelung. Dadurch wird die natürliche Grundwasserneubildung reduziert, weil weniger Niederschlag versickern kann. Versiegelte Flächen führen außerdem zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.
- Während der Erschließungs- und Bauphase besteht ein Risiko durch Öl, Treibstoffe, Bauchemikalien, die bei Unfällen oder unsachgemäßer Handhabung ins Grundwasser gelangen können.
- Von der späteren Nutzung des Wohngebiets gehen nur geringe anlagebedingte Auswirkungen aus. So könnte es zu Stoffeinträgen aus Haushalten und Gärten kommen (z. B. Nährstoffe, Pflanzenschutzmittel aus privaten Gärten oder Leckagen aus Abwasserleitungen).
- Positive Effekte ergeben sich durch den Wegfall der intensiven Landwirtschaft.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Begrenzung der Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan bzw. bei der Umsetzung der Maßnahme folgende Punkte vorgesehen bzw. rechtsverbindlich festgesetzt:

- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sind für die Befestigung der Erschließungsflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Ergebnis

Insgesamt führt die geplante Wohnbebauung zu einer dauerhaften, jedoch räumlich auf den geringen Anteil versiegelter Flächen begrenzten Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Aufgrund der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der positiven Auswirkungen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als *gering* einzustufen.

Ergebnis:

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Wasser	gering	gering	gering

3.3.3. 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 um ein gut durchlüftetes Gebiet ohne wesentliche Funktion als Luftaustauschbahn. Es ist von einer Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (temporäre Belastungen durch Staub, Dünge- und Spritzmittel) auszugehen. Da keine besondere klimatische Ausgleichs- oder Kaltluftleitfunktion vorliegt, kommt dem Plangebiet lediglich eine geringe klimatische Bedeutung zu.

Auswirkungen:

- Erhöhung der Versiegelung, dadurch leichte Reduzierung der Bodenverdunstung und minimaler Wärmeinseleffekt im direkten Umfeld.

- Zunahme lokaler Emissionen (Verkehr, Hausenergie), jedoch im kleinräumigen Maßstab und ohne relevante Beeinflussung des Siedlungs- oder Regionalklimas.
- Geringfügige Veränderung der Luftzirkulation durch Bebauung, jedoch ohne Einschränkung einer Luftaustausch- oder Kaltluftleitfunktion, da diese im Plangebiet nicht ausgeprägt ist.
- Positive Effekte ergeben sich durch den Wegfall der intensiven Landwirtschaft.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Zur Begrenzung der Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan bzw. bei der Umsetzung der Maßnahme folgende Punkte vorgesehen bzw. rechtsverbindlich festgesetzt:

- Begrenzung der baulichen Versiegelung durch offenporige, die Verdunstung ermöglichende Beläge
- Förderung von Verschattung und Verdunstungskühlung sowie Windschutz durch die Pflanzung von kleinklimawirksamen Vegetationsstrukturen (Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und Heckenpflanzungen als Randeingrünung).

Ergebnis:

Aufgrund der geringen Empfindlichkeit dieses Schutzgutes gegenüber dem Vorhaben sowie aufgrund der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft insgesamt als *gering* einzustufen.

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Klima/Luft	gering	gering	gering

3.3.4. SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRÄUME

Beschreibung: Der Vorhabenbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit Bayerischer Wald (D63) in der Untereinheit Regensenke. Der Landschaftsraum um Abtschlag ist geprägt von strukturreicher Kulturlandschaft, z.T. mit naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen.

Bei den von der Planung unmittelbar betroffenen Flächen sowie deren Umfeld handelt es sich allerdings um arten- und strukturarme Biotop- und Nutzungstypen (vgl. Abbildung 8).

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

Ein Vorkommen besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. Die Artnachweise der kartierten Biotope sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm nennen keine europarechtlich geschützten Arten. Angesichts der starken anthropogenen Beeinflussung (Nähe zur Kreisstraße), der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland und Acker) sind sensible Arten auch nicht zu erwarten.

Im Folgenden werden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen eingeschätzt.

- Säugetiere ohne Fledermäuse

Bis auf wenige Gehölze in den umliegenden Privatgärten handelt es auch im direkten Umfeld des Plangebietes kaum relevante Strukturen für diese Tiergruppen.

Erst in größerer Entfernung stocken vereinzelte Feldhecken oder -gehölze, wie südöstlich der Straße (ca. 70 m entfernt) oder nordöstlich (über 100 m entfernt).

Von der Kreisstraße gehen anthropogene Störungen aus.

Für Fledermäuse sowie die in hoher Nachweisdichte verbreitete Haselmaus (*Myotis avellanarius*) liegen im Vorhabengebiet und im Umfeld somit keine geeigneten Habitatbedingungen vor.

Positive Effekte ergeben sich durch die Neupflanzung linearer Gehölzstrukturen entlang der neuen Siedlungsränder.

Für Fischotter oder Biber liegen im Vorhabengebiet und im Umfeld keine geeigneten Habitatbedingungen vor.

Eine vorhabenbedingte Betroffenheit dieser Tiergruppe kann ausgeschlossen werden.

- Fledermäuse und Brutvögel

Im Vorhabenbereich treten keine nennenswerten Gehölzstrukturen oder leerstehende Gebäude auf. Da die Planung keine Gehölzrodungen vorsieht, können hier Tötungen ausgeschlossen werden. Da es sich insgesamt um ein strukturarmes Areal mit großer Entfernung zu Hecken und Waldrändern handelt ist eine Nutzung durch Fledermäuse als Jagdrevier auszuschließen.

Positive Effekte für diese Tiergruppen ergeben sich durch die Neupflanzung linearer Gehölzstrukturen entlang der neuen Siedlungsränder.

Insgesamt sind daher keine signifikanten Beeinträchtigungen von Fledermäusen oder Brutvögeln zu erwarten. Eine Bruthöhlenkartierung wurde daher nicht durchgeführt.

- Kriechtiere

Lesesteinrigel, sonnenbeschienene Ranken oder Haufenwerke treten im Planbereich und dessen Umfeld nicht auf. Das Plangebiet stellt keinen potenziellen Lebensraum für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) dar. Eine Betroffenheit dieser Art und damit ein artenschutzrechtlicher Verbotsbestand ausgeschlossen werden.

- Amphibien

Im Vorhabengebiet und dessen Umfeld kommen keine offenen Gewässer vor. Der Straßengraben kommt nicht als Laichgewässer in Frage. Auch potenzielle Wanderachsen sind nicht zu vermuten.

- Tagfalter und Gefäßpflanzen

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der artenarmen Vegetation (Intensivgrünland, Maisacker ohne Blühstreifen) kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten aus diesen Gruppen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets kommt es im Plangebiet zu einer Umwandlung bislang landwirtschaftlich genutzter bzw. offenlandgeprägter Flächen in Siedlungsstrukturen. Mit der Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbebauung, Verkehrsflächen und private Gärten gehen sowohl ein Verlust von Habitatstrukturen als auch eine Verringerung der insgesamt verfügbaren Lebensraumfläche einher.

Das von Flächeninanspruchnahme unmittelbarer betroffene Baugebiet liegt jedoch ausschließlich auf Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und geringer Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben.

Während der Bauphase kann es zu Verletzungen der Vegetationsdecke durch Baumaschinen sowie temporären Störungen durch Lärm, Erschütterungen und erhöhte Aktivität kommen, die insbesondere störungsempfindliche Arten kurzzeitig beeinträchtigen können.

Im Betriebszustand führen die entstehenden Wohnstrukturen zu einer zunehmenden Versiegelung, zu Veränderungen der Vegetationsstrukturen innerhalb der privaten Gärten sowie zu dauerhaften Störwirkungen (z. B. Beleuchtung, menschliche Präsenz, Haustiere). Dies kann die Eignung des Bereichs für empfindlichere Arten weiter mindern.

Durch die Festsetzung von Grünflächen, heimischen Gehölzpflanzungen, Bäumen in den Privatgärten sowie Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen im Sonnenpark) können die negativen Wirkungen reduziert und eine Steigerung der Arten- und Strukturvielfalt gegenüber dem Istzustand erreicht werden.

Insgesamt ist von **geringfügigen Beeinträchtigungen der biologischen Vielfalt** im Verhältnis zur heutigen Nutzung auszugehen.

Ergebnis:

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering

3.3.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Der Vorhabensbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald und dem gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Das Dorf Abtschlag liegt eingebettet in eine abwechslungsreiche bäuerliche Kulturlandschaft, die geprägt ist von einer bewegten Topographie, hohem Walddreichtum und einem kleinteiligen Muster aus Wiesen, Feldgehölzen und Bachläufen.

Der überplante Bereich selbst liegt nördlich des Dorfes Abtschlag am Rand eines Neubaugebietes mit heterogenen Bauformen ohne dorftypisches Erscheinungsbild und ohne wirksame dorftypische Eingrünungsstrukturen. Es besteht keine ausgeprägte Fernwirksamkeit. Die Kuppenlage mit in diesem Landschaftsraum selten auftretendem eben bis flachen Gelände begünstigt eine intensive Feldbewirtschaftung, weshalb es sich hier um einen eher strukturarmen, landschaftsästhetisch wenig bedeutsamen Bereich handelt.

Auswirkungen:

Die geplante Ausweisung eines Wohngebiets führt zu einer moderaten Veränderung des lokalen Landschaftseindrucks durch die Einführung zusätzlicher baulicher Elemente in einen bereits vorbelasteten Siedlungsrandbereich. Durch die Lage am Rand eines bestehenden Neubaugebietes mit bereits heterogenen Bauformen fügt sich die zusätzliche Bebauung in eine strukturell vorgeprägte Umgebung ein.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist eine wirkungsvolle Randeingrünung in Form von mindestens zweireihigen freiwachsenden Feldhecken aus heimischen Laubgehölzen entlang der neuen Siedlungsränder festgesetzt.
- Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.
- Zum Erhalt des dörflichen Charakters im Übergang zur Kulturlandschaft ist im WA die Verwendung ausschließlich heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher erlaubt.

Ergebnis:

Die bauliche Erweiterung erfolgt nicht in einen landschaftlich herausragenden oder besonders empfindlichen Landschaftsraum, sondern schließt an bereits vorhandene anthropogene Elemente an. Unter Berücksichtigung üblicher gestalterischer und begrünender Maßnahmen ergibt sich insgesamt lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Landschaft	gering	gering	gering

3.3.6. SCHUTZGUT MENSCH

Verkehrslärm:

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Wohngebiets führt die Kreisstraße REG 9. Im südlichen Anschluss liegen bestehende Wohnparzellen an dieser Kreisstraße. Mit den neu geplanten Parzellen wird die Wohnbebauung entlang der Kreisstraße mit gleichen Abständen zur Fahrbahn weitergeführt.

Es handelt sich um eine ca. 5,5 m breite Landstraße mit Asphaltbelag. Die Baufelder weisen somit einen Abstand zur Fahrbahnmitte von ca. 17,75 m auf (15 m Anbauverbotszone + halbe Straßenbreite).

Die Gemeinde beabsichtigt, das Ortsschild nach Norden zu versetzen, sodass auf Höhe des Wohngebiets die Fahrgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt wird. Diese Maßnahme wurde bereits mit der unteren Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Regen abgestimmt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Raith und Dankesreiter, Kirchdorf am 04.12.2025 eine überschlägige schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt. Die Berechnung ist im Anhang zu diesem Umweltbericht abgedruckt.

Die Berechnung des Verkehrslärms ergibt, dass mit den berechneten Werten (45,2 dB(A) Tag / 40,7 dB(A) Nacht) die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (Tag: 55 dB(A) und Nacht: 45 dB(A)) sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV (Tag: 59 dB(A) und Nacht: 49 dB(A)) deutlich unterschritten werden.

Die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ist also nach den Vorgaben der DIN 18005 als städtebaulich verträglich einzustufen. Die Immissionswerte liegen sowohl tags als auch nachts deutlich unter den einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Vorsorglich wird jedoch

empfohlen, Aufenthaltsräume bevorzugt straßenabgewandt anzuordnen und Fenster mindestens der Schallschutzklasse II zu verwenden.

Zur Vermeidung und Minimierung der Belastung durch Verkehrslärm werden Maßnahmen zum Schallschutz festgeschrieben.

Für das bestehende Wohngebiet „WA Abtschlag“ sind zur Verminderung von Verkehrslärmeinwirkungen Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte (wie Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden, Wohnraumorientierung, schallabgewandte Lüftung) festgesetzt.

Im Rahmen der Gleichbehandlung werden die schalltechnischen Auflagen der alten Planung auch im neuen Baugebiet als Festsetzung übernommen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm ist insgesamt nur von einer **geringfügigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch** auszugehen.

Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich zweier landwirtschaftlicher Anwesen mit Rinderhaltung, die östlich der Kreisstraße gelegen sind. Die Standorte der Betriebe auf den Flurstücken 1220 sowie 1233/3 sind in der Planzeichnung dargestellt, ebenso die jeweiligen Abstände der geplanten Baufelder zu den Stallgebäuden, von denen maßgebliche Geruchsemissionen ausgehen. Der Abstand zur nördlich gelegenen Hofstelle beträgt deutlich mehr als 120 m, zur südöstlich gelegenen Hofstelle 113,29 m.

Der Betrieb auf Flur-Nr. 1220 wurde erst kürzlich mit einem Neubau aus der Ortslage heraus verlagert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans rückt künftig Wohnbebauung näher an die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen heran. Vor diesem Hintergrund sind mögliche Beeinträchtigungen der künftigen Wohnnutzung durch Geruchsemissionen zu prüfen. Lärmemissionen aus den landwirtschaftlichen Anwesen sind aufgrund der gegebenen Abstände hingegen kein relevantes Prüfkriterium.

Die Arbeitspapiere „*Immissionsschutz in der Landwirtschaft*“ des Bayerischen Arbeitskreises sehen in Kapitel 3.3.2 für Rinderhaltungsbetriebe Abstandsabschätzungen zu Wohngebieten vor. Für Anlagen mit einem Bestand von 100 GV (Großvieheinheiten) wird ein Mindestabstand von 80 m zwischen Geruchsschwerpunkt und Baugrenze empfohlen, um dauerhaft schädliche Umweltwirkungen durch Geruch auszuschließen. Beide Betriebe verfügen nach den vorliegenden Registrierungen über deutlich geringere GV-Zahlen, sodass die erforderlichen Mindestabstände jeweils klar eingehalten werden.

Für die Bauleitplanung und die damit verbundene planerische Vorsorge empfiehlt das Arbeitspapier darüber hinaus einen Sicherheitsabstand von 120 m. Dieser Abstand wird vom Betrieb auf Flur-Nr. 1220 deutlich eingehalten; beim Betrieb auf Flur-Nr. 1233/3 beträgt der Abstand 113,29 m und wird damit geringfügig unterschritten. Diese geringe Unterschreitung ist fachlich vertretbar, da sich zwischen dem Stallgebäude und dem Plangebiet eine ausgeprägte Feldhecke befindet, die insbesondere bei Windrichtungen aus Südost eine abschirmende bzw. strömungsbremsende Wirkung entfaltet und damit eine Minderung der Geruchseinwirkungen erwarten lässt.

Aus der Planzeichnung geht zudem hervor, dass für beide landwirtschaftlichen Betriebe Erweiterungspotenziale bestehen, ohne dass neue emittierende Anlagenteile dabei näher an die geplante Wohnbebauung heranrücken würden. Eine wesentliche Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Ausgangslage ist daher nicht zu erwarten.

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

Das Plangebiet wird auf drei Seiten von intensiv genutztem Grünland bzw. ackerbaulichen Flächen umgeben. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist im ländlichen Raum gebietsprägend und grundsätzlich mit den dort zulässigen Formen der Wohnnutzung vereinbar. Gleichwohl sind im Zusammenhang mit der Feldbewirtschaftung gewisse Beeinträchtigungen der Wohnnutzung nicht auszuschließen. Hierzu zählen insbesondere saisonale Lärm- und Geruchsimmissionen im Zuge von Bodenbearbeitung, Aussaat, Erntearbeiten sowie der Ausbringung organischer Dünger.

Die genannten Immissionen treten typischerweise zeitlich begrenzt und witterungsabhängig auf und sind im Außenbereich sowie in dörflich geprägten Lagen als ortsüblich einzustufen. Eine erhebliche oder unzumutbare Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnnutzung ist nach aktueller Einschätzung nicht zu erwarten, sofern die Landwirtschaft weiterhin im üblichen Rahmen betrieben wird.

Durch die städtebauliche Anordnung der Bauflächen und die dichte Eingrünung der Siedlungsränder mit dichten, mindestens zweireihigen Feldhecken können die Ausbreitung und damit die Auswirkungen außerdem gemindert werden. Insgesamt bleibt das Schutzgut Mensch durch die angrenzende Bewirtschaftung nur in geringem bis moderatem Umfang betroffen.

Erholung:

Das Plangebiet am nördlichen Ortsrand von Abtschlag liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald und damit in einem Landschaftsraum, in dem naturgebundene Erholung eine wesentliche Bedeutung besitzt. Die umgebenden Flur- und Wirtschaftswege werden vorrangig von der örtlichen Bevölkerung sowie von Besucherinnen und Besuchern zur Naherholung genutzt, insbesondere für Spaziergänge, Wanderungen und Radfahrten. Das Gebiet trägt somit in seinem derzeitigen Zustand zur wohnortnahen Erholungsfunktion und zur landschaftsbezogenen Freizeitnutzung bei.

Im unmittelbar überplanten Bereich selbst befinden sich keine Wege oder sonstige Einrichtungen, die für die Erholungsnutzung von Bedeutung sind. Durch die Planung wird die bestehende Erholungsinfrastruktur daher nicht unmittelbar berührt oder eingeschränkt.

Während der Bauphase ist jedoch mit vorübergehenden Beeinträchtigungen des Erholungswertes in Form von Baustellenverkehr, Lärm- und Staubemissionen sowie zeitweiligen visuellen Störungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind räumlich auf den unmittelbaren Bereich der Baustelle begrenzt und zeitlich auf die Bauausführung beschränkt. Eine dauerhafte Minderung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten.

Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des geplanten Wohngebiets ergibt sich aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erreichbarkeit der umliegenden Landschafts- und Wegeangebote eine hohe Wohn- und Erholungsqualität. Die Planung führt somit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Teilaspekt Erholung.

Ergebnis:

Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Lärm	gering	gering	gering
Schadstoffe	gering	gering	gering
Erholung	mittel	gering	gering

3.3.7. KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter, insbesondere Bodendenkmäler oder landschaftsprägende Denkmäler sind im Vorhabenbereich sowie im unter Umständen beeinflussten Umfeld nicht betroffen.

3.3.8. WECHSELWIRKUNGEN

Die oben beschriebenen Schutzgüter befinden sich naturgemäß untereinander in einem stark vernetzten Wirkungsgefüge und beeinflussen sich auf komplexe Weise gegenseitig.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Betroffene Schutzgüter	Beschreibung der möglichen Wechselwirkungen
Boden ↔ Wasser	Versiegelung vermindert Versickerung und Grundwasserneubildung; erhöhter Oberflächenabfluss beeinflusst den lokalen Wasserhaushalt.
Boden ↔ Klima/Luft	Verlust unversiegelter Flächen reduziert Verdunstungskühlung; geringe lokale Erhöhung der Wärmebelastung.
Klima/Luft ↔ Landschaftsbild	Vegetationsmaßnahmen (Eingrünungen, Baumpflanzungen) verbessern das Mikroklima und prägen gleichzeitig das Landschaftsbild.
Pflanzen/Tiere ↔ Landschaftsbild	Veränderungen in Vegetationsstrukturen wirken sowohl auf Habitatfunktionen als auch auf den visuellen Landschaftseindruck.
Wasser ↔ Pflanzen/Tiere	Geänderte Bodenfeuchte und Abflussverhältnisse beeinflussen Vegetation und damit Lebensräume im Umfeld des Plangebietes
Mensch ↔ Klima/Luft	Veränderungen des örtlichen Mikroklimas wirken auf das Wohn- und Aufenthaltsumfeld.
Mensch ↔ Landschaftsbild	Neue Bebauung verändert den visuellen Eindruck des Siedlungsrandes und damit die landschaftsbezogene Erholungsqualität.
Mensch ↔ Verkehr ↔ Tiere	Zunahme des Verkehrs führt zu Lärm und Störungen, die Menschen und empfindliche Tierarten gleichermaßen betreffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen oder sich negativ verstärkende Wechselwirkungen, die über die unter den einzelnen Schutzgütern

beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umfeld nicht zu erwarten.

3.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Wird das geplante Wohngebiet nicht ausgewiesen, bleibt der Vorhabenbereich weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung (Acker- und Intensivgrünland).

Die durch die Erschließung und die Bebauung einhergehende Versiegelungen und Befestigungen würden unterbleiben.

Es blieben aber auch die derzeitigen Belastungen für den Naturhaushalt bestehen. Insbesondere wären weiterhin Nährstoffeinträge durch Düngung sowie mögliche Pestizidanwendungen zu erwarten, die zu einer Beeinträchtigung von Boden- und Grundwasserqualität führen können. Zudem würde die intensive Bewirtschaftung weiterhin mit wiederkehrenden Bodenverdichtungen und einer geringen strukturellen Vielfalt der Flächen einhergehen.

Auch eine ökologische Aufwertung wäre ohne Planumsetzung nicht zu erwarten, da weder eine Extensivierung noch Maßnahmen zur Förderung von Biodiversität, zur Verbesserung des Wasserhaushalts oder zur Entwicklung naturnaher Vegetationsstrukturen vorgesehen sind. Der Umweltzustand würde sich daher voraussichtlich auf dem aktuellen Niveau stabilisieren, ohne dass sich mittel- oder langfristig wesentliche Verbesserungen für Arten, Lebensräume oder Bodenfunktionen ergeben.

Der bestehende Wohnraumbedarf müsste auf anderen Flächen gedeckt werden, die möglicherweise empfindlicher gegenüber Umweltauswirkungen sind, etwa naturschutzfachlich hochwertige Bereiche, strukturreiche Kulturlandschaften oder Gebiete mit hoher Schutzgüterempfindlichkeit. Eine Nicht-Umsetzung des Vorhabens würde somit zwar die direkte Beeinträchtigung des Vorhabenbereiches vermeiden, könnte jedoch zu einer Verlagerung von Eingriffen auf ökologisch sensiblere Flächen führen.

In der Gesamtschau ist daher zu erwarten, dass die Nicht-Umsetzung nicht zwingend zu einer geringeren Umweltbelastung im Raum führt, sondern diese lediglich räumlich verlagert würde.

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

3.5.1. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (gem. Anlage 2 des Leitfadens)

Gemäß § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Um die Beeinträchtigung der Schutzgüter möglichst gering zu halten sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung vorgesehen. Diese Maßnahmen sind rechtlich verbindlich gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans:

Im Rahmen der Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans werden andere, nicht realisierbare Wohnbauflächen zurückgenommen. Dadurch bleibt die

Gesamtbilanz der Siedlungsflächen im Gemeindegebiet neutral und es wird eine minimierte zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen gemäß den Grundsätzen der flächen- und ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung erreicht.

Auf Ebene des Bebauungsplans:

Schutzgut Boden, Wasser und Klima:

- Begrenzung der baulichen Versiegelung durch die Festsetzung teilversickerungsfähiger Beläge
- Förderung von Verschattung und Verdunstungskühlung sowie Windschutz durch die Pflanzung von kleinklimawirksamen Vegetationsstrukturen (Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken und Heckenpflanzungen als Randeingrünung).

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Bewahrung der Durchlässigkeit von Einfriedungen für Klein- und Mittelsäuger durch Festsetzung eines Abstands des Zauns zum Boden von mind. 15 cm (textlichen Festsetzung)
- Pflanzung neuer Gehölzstreifen schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie Verbundstrukturen in dem umgebenden Biotopkomplex aus Streifenfluren, Feldhecken und Waldflächen. (Festsetzung als Planzeichen und in den textlichen Festsetzungen)

Schutzgut Landschaftsbild:

- Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist eine wirkungsvolle Randeingrünung in Form von mindestens zweireihigen freiwachsenden Feldhecken aus heimischen Laubgehölzen entlang der neuen Siedlungsränder festgesetzt.
- Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt.
- Zum Erhalt des dörflichen Charakters im Übergang zur Kulturlandschaft ist im WA die Verwendung ausschließlich heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher erlaubt.

Schutzgut Mensch:

- Um Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Verkehrslärm zu minimieren, werden für die der Kreisstraße zugewandte Aufenthaltsräume bauliche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Durch die dichte Eingrünung der Siedlungsränder mit dichten, mindestens zweireihigen Feldhecken können die Ausbreitung und damit die Beeinträchtigung durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung auf benachbarten Flächen gemindert werden.

3.5.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Da im Vorhabenbereich über die geplanten Grünflächen hinaus keine Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu Verfügung stehen, wird der Ausgleich extern erbracht. Die Gemeinde will hierfür eine im weiteren Umfeld befindliche Wiese auf dem Grundstück Nr. 767 der Gemarkung Abtschlag naturschutzfachlich aufwerten.

Lage der Ausgleichsfläche:

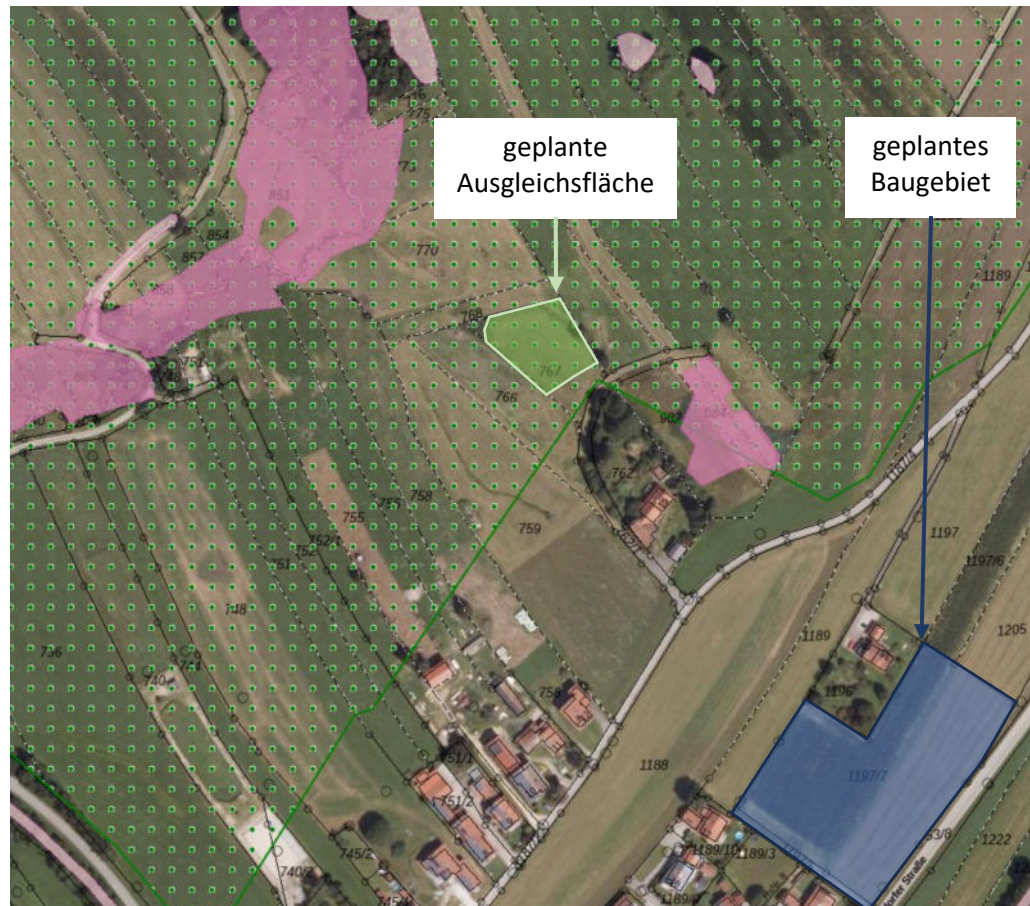


Abbildung 7: Lage der Ausgleichsfläche im Übersichtsplan (unmaßstäblich) - Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet) und kartierte Biotope (pink gefärbt)

Eigentümer des Grundstücks ist die Gemeinde. Die Fläche wurde bei einer Gelände- begehung am 24.10.2025 begutachtet und bewertet.

Die Mähwiese befindet sich in offener, von Grünland geprägter Landschaft. Das Ge- lände fällt leicht nach Nordwesten zum Dornwiesgraben hin ab, einem kleinen als Bi- ototop kartierten Wiesenbach.

Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet

Kartierte Biotope im Umfeld:

Die Biotop Beschreibung nennt folgende Biotoptypen:

- **Bachlauf des Dornwiesgrabens bei Abtschlag (Biotopnr. 7145-1018-000)**

Biotoptypen im Biotop 7145-1018

Anteil	Kürzel	Biotoptyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Richtlinie	
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	Lebensraumtyp	Bewertung
50.00%	FW	Natürliche und naturnahe Fließgewässer	✓			
25.00%	GH	Feuchte und nasse Hochstaudenfluren, planar bis	✓			
20.00%	GN	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe	✓			
5.00%	MF	Flachmoore und Quellmoore	✓			

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), www.lfu.bayern.de. Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 26.10.2025, 17:04 Uhr

- **Nassgrünland am Dornwiesgraben, nördlich von Abtschlag (Biotopnr. 7145-1017-000)**

Der Bachlauf ist beidseits flankiert von ebenfalls als Biotop kartiertem Nassgrünland. Die Biotop Beschreibung nennt folgende Biotoptypen:

Biotoptypen im Biotop 7145-1017

Anteil	Kürzel	Biotoptyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Richtlinie	
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	Lebensraumtyp	Bewertung
60.00%	GN	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe	✓			
30.00%	GG	Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone	✓			
10.00%	WQ	Sumpfwälder	✓			
0.00%	MF	Flachmoore und Quellmoore	✓			

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), www.lfu.bayern.de. Erzeugt mit dem UmweltAtlas Bayern am 26.10.2025, 17:04 Uhr

- **Nasswiese mit Landröhricht bei Abtschlag (Biotopnr. 7145-1123)**

Biotoptypen im Biotop 7145-1123

Anteil	Kürzel	Biotoptyp Name	Gesetzlicher Schutz		FFH-Richtlinie	
			§ 30 / Art. 23	§ 39 / Art. 16	Lebensraumtyp	Bewertung
85%	GN	Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe	✓			
15%	GR	Landröhrichte	✓	✓		

Besonders schützenswerte und sensible Arten sind in den Artenlisten der Biotope im Umfeld nicht enthalten.

Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustands der Ausgleichsfläche:



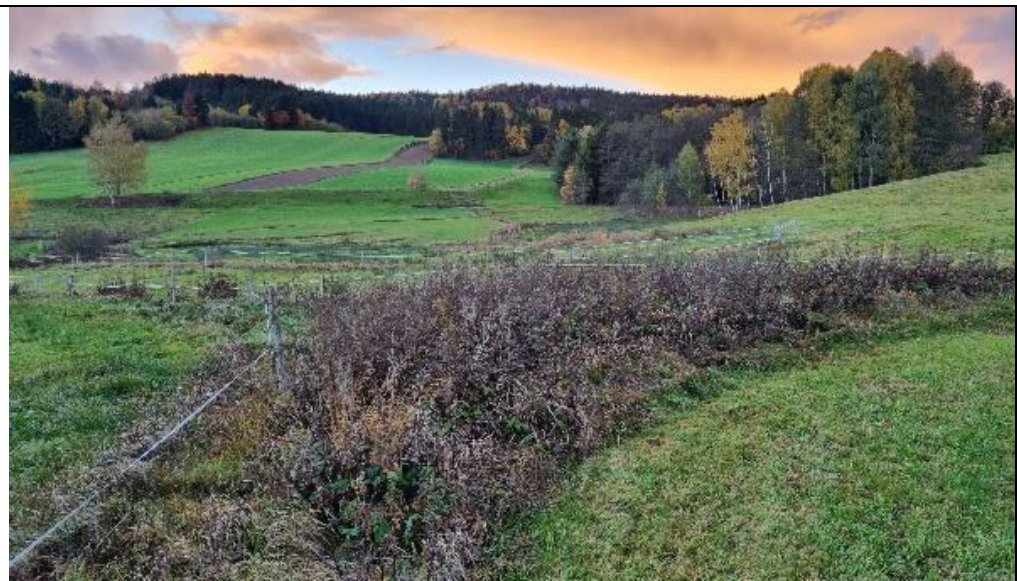
Die Wiese wird im Südosten begrenzt von einem geschotterten Wirtschaftsweg. Von diesem zweigt ein Grünweg in Richtung Norden ab, der über das nordöstliche Eck des Grundstücks die benachbarten Kuhweiden erschließt. Ansonsten ist die Mähwiese umgeben von Rinderweiden. Vom Weg fällt das Gelände in einem etwa 1 m hohen und 1 bis 3 m breiten Wiesenranken zunächst steiler, dann leicht geneigt in Richtung Nordosten ab.



Entlang der Grundstücksgrenzen im Osten und Norden verläuft ein schmaler Wiesengraben, der permanent wasserführend ist. Er ist etwa 1 m tief und 0,5 m breit. Er wird flankiert von einer 1-2 m breiten Streifen Hochstaudenflur, die dominiert wird von Mädesüß, z.T. auch Brennnessel. Entlang des Grabens stockt eine mehrstämmige Birke sowie ein Wildrosenstrauch. Ansonsten ist das Grundstück frei von Gehölzen.



Im östlichsten Eck des Grundstücks ist die Fläche unter einer meerstämmigen Erle ebenfalls mit Hochstaudenflur bewachsen. Neben Mädesüß und Brombeeren dominiert hier eine nicht heimische Grasart mit panschierten (also weiß gestreiften) Blättern.



Das unterste, nordwestliche Eck des Grundstücks ist brachgefallen – vermutlich da es wegen dem spitzwinkligen Zuschnitt nur unter erhöhtem Aufwand zu mähen ist – und ebenfalls dicht mit Mädesüß bewachsen.



Im Westen wird die Mähwiese zu der höher gelegenen benachbarten Weide hin begrenzt durch einen kleinen Wiesengraben (0,5 m breit, 0,5 m tief) flankiert von 0,5 m breitem Altgrasstreifen. Aus dem Luftbild geht hervor, dass dieser Graben auf dem Nachbargrundstück (Fl.-Nr. 766) liegt.



Die Mähwiese selbst wird mäßig extensiv bewirtschaftet mit ca. 2-maliger Mahd und Festmistdüngung. Die Vegetationsdecke ist arten- und blütenarm und wird dominiert von Süßgräsern. Seggen oder Binsen kommen vereinzelt im tiefer gelegenen nordwestlichen Teil vor. Im Südöstlichen, höher gelegenen Teil der Wiese weist eine hohe Deckung von Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) auf frische bis feuchte und gleichzeitig nährstoffreiche, ggf. überdüngte Böden hin. Im südöstlichen Teil finden sich untergeordnet Kräuter wie Klee, Löwenzahn, Frauenmantel, Augentrost, Schlangenknoterich (*Bisorta officinalis*).

Einwertung des Ausgangszustands der Ausgleichsfläche gemäß Biotopwertliste (Bay-KompV):

Code	Biotop-/Nutzungstyp	Grundwert in Wertpunkten (WP)
G211	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland – Mähwiese oder Weide	mittel 6
V332	Grünweg (bewachsener, unbefestigter landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg)	Mittel 3
F212	Gräben (temporäre oder dauerhafte Wasserführung mit naturnaher Entwicklung (mit extensiver Unterhaltung))	mittel 10
B312	Einzelbäume/Baumreihe/Baumgruppe mit einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	mittel 8
K123	Saum/Staudenflur, artenarm (hypertropher Bestand aus Mädesüß und teilweise nicht heimischen Gräsern)	gering 4



Abbildung 8: Biotop- und Nutzungstypen der geplanten Ausgleichsfläche im Ausgangszustand. Geodaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG 2019

Beschreibung der Ausgleichsmaßnahme:

Es ist davon auszugehen, dass es sich bei der Fläche ursprünglich um eine Nasswiese handelte, die durch die umlaufenden Gräben entwässert wurde. Eine Wiedervernässung durch das Verfüllen dieser Gräben ist jedoch nicht möglich, da sie abschnittsweise außerhalb des Grundstücks verlaufen und zugleich der Entwässerung benachbarter sowie höher gelegener Flächen dienen.

Stattdessen soll eine ökologische Aufwertung der Wiese über eine Extensivierung der Bewirtschaftung erfolgen. Durch den Verzicht auf Düngung, eine schrittweise Aushagerung sowie eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr soll der Anteil an Kräutern und Blütenpflanzen erhöht und damit die Artenvielfalt nachhaltig gefördert werden.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch Planzeichen und in den textlichen Festsetzungen rechtsverbindlich festgesetzt.



Abbildung 9: Abgrenzung der Ausgleichsfläche (unmaßstäblich). Geodaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG 2019

Ziel: Etablierung von artenreichem Extensivgrünland (G214)

Folgende Maßnahmen werden im Bebauungsplan durch Planzeichen und textliche Festsetzungen rechtsverbindlich festgesetzt:

Erstgestaltungsmaßnahmen:

- Aufgrund der bereits guten Grundausrüstung auf den benachbarten Flächen wird davon ausgegangen, dass sich die Zielartenzusammensetzung nach der Aushagerungsphase natürlich einstellt.

Entwicklungspflege:

- In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Aushagerung der Fläche in den ersten drei Jahren durch 3- bis 4-malige Mahd nicht vor dem 15.06. mit Mähgutentfernung
- Danach jährlich zwei Schnitte mit Messermähwerk ab 15.06. mit Mähgutentfernung
- Belassen einer jährlich wechselnden Altgrasbereichs auf mind. 10-20 % der Ausgleichsfläche. Der Altgrasstreifen ist bis zur nächsten Vegetationsperiode zu erhalten.
- Vollständiger Verzicht auf Düngung, Kalkung und Pflanzenschutzmittel

3.5.3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Einwertung des Ausgangszustands der Eingriffsfläche nach BayKompV:



Abbildung 10: Einwertung des Ausgangszustands. Geodaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Umwelt, GeoBasis-DE / BKG 2019

Ermittlung des Kompensationserfordernisses:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	Beeinträchtigungsfaktor¹	Ausgleichsbedarf (WP)
Acker (A11)	4772	2	0,3	2863
Intensivgrünland (G11)	4054	3	0,3	3648
Wirtschaftsweg (V32)	382	1	0,3	115
Summe				6626
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung		
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Eingriff wird teilweise vermieden	<i>Festsetzung im BPL als textliche Festsetzung</i>		
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch folgende Festsetzungen: Verwendung ausschließlich heimischer Gehölze; Pflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken (1 Stk. pro 300 m² Grundstückfläche)	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	<i>Festsetzung im BPL durch Planzeichen und als textliche Festsetzung</i>		
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	<i>Festsetzung im BPL als textliche Festsetzung</i>		
Summe (je Vermeidungsmaßnahme 5 %, max. 20 %)		15 %		
Summe Ausgleichsbedarf (WP) (nach Abzug von 5 %)		5.632		

¹Bei Eingriffen in der Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ

➤ **Somit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 5.632 Wertpunkten.**

Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs:

für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume nach Wertpunkten:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G211	mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland	6	G214	artenreiches Extensivgrünland	12 ^{1,2}	950	6	0	5.700
Summe							5.700			

¹Abzug von 1 Wertpunkt aufgrund der Entwicklungszeit von über 25 Jahren (Timelag)

²Aufschlag von 1 Wertpunkt für das abschnittsweise Belassen eines Altgrasbereichs

➤ **Somit ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 5.700 Wertpunkten. Das Ausgleichserfordernis beträgt 5.632 Wertpunkte. Somit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.**

Gemäß Leitfaden kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume, sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

3.6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Ebene Flächennutzungsplan/Landschaftsplan:

In Kapitel 1.4.2 der Begründung werden alternative Standorte ausführlich untersucht und die Standortwahl nachvollziehbar dargelegt. Die Gemeinde bewertet den ausgewählten Standort als einzig sinnvoll für die geplante Nutzung, insbesondere aufgrund der guten Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen, der konsequenten Nutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie der damit verbundenen sparsamen und effizienten Erschließung.

Ebene BPL:

In der Fassung des Vorentwurfs blieb der zwischen dem bestehenden Wohngebiet WA Abtschlag und dem neu geplanten Wohngebiet verlaufende Wirtschaftsweg als öffentlicher, unbefestigter Weg bestehen (Flurnummer 1197/5). Um am nördlichen Rand des Plangebiets zusätzlichen Raum für einen ausreichend dimensionierten Eingrünungstreifen zu schaffen, wurde in der weiterentwickelten Planung die Parzellierung entsprechend angepasst und die Baugrundstücke um diesen Streifen nach Süden verschoben. Dadurch konnte eine städtebaulich ausgewogene Lösung mit verbesserter landschaftlicher Einbindung des Baugebiets erreicht werden.

3.7. Monitoring und Effizienzkontrolle

Zur Sicherstellung der Wirksamkeit der Eingrünungsmaßnahmen wird die Anlage und Entwicklung der zweireihigen Hecke entlang der neuen Siedlungsränder begleitend überwacht. Dabei wird die fachgerechte Pflanzung kontrolliert, die Anwuchspflege in den ersten drei Vegetationsperioden überprüft und die Vitalität sowie Geschlossenheit der Hecke dokumentiert. Etwaige Ausfälle werden zeitnah durch Ersatzpflanzungen behoben, sodass die Hecke ihre landschaftliche und ökologische Funktion dauerhaft erfüllen kann. Nach ausreichender Etablierung gilt das Monitoring als abgeschlossen.

3.8. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung bildete eine Geländeerhebung am 24.10.2025.

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

- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (ÜBK25)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Kirchdorf i. Wald
- Landschaftsplan der Gemeinde Kirchdorf i. Wald
- Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ ist seit 01.02.2024 veröffentlicht. Sie kann über einen Link auf der Homepage des LfU (<https://s.bayern.de/hios>) im Bayerischen Umwelt Atlas
- Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BayernAtlasPlus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).
- Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde über Aussagen zu ABSP-relevanten Flächen.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur. Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

Methodische Grundlagen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Stand Januar 2014

3.9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nordöstlichen Ortsrand von Abtschlag soll ein neues Wohngebiet von rund 0,92 ha ausgewiesen werden. Der Bereich wird derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche geführt. Parallel dazu werden Flächennutzungs- und Landschaftsplan durch Deckblätter angepasst.

Im Zuge der Planungen werden andere, nicht realisierbare Wohnbauflächen zurückgenommen, sodass die Gesamtbilanz der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet neutral bleibt. Das direkt betroffene Baugelände liegt ausschließlich auf Flächen, die aus naturschutzfachlicher Sicht von geringer Bedeutung sind und die wenig empfindlich gegenüber dem Bauvorhaben reagieren.

Die Untersuchung der Schutzgüter zeigt, dass das Vorhaben insgesamt nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild hat.

Schutzgut:	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Arten/Lebensräume	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild Ortsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch				
• Lärm	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
• Schadstoffe	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
• Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen legt der Bebauungsplan folgende Maßnahmen fest:

- Begrenzung der baulichen Versiegelung durch die Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge.
- Anpflanzung neuer Gehölzstreifen und Bäume, um das Baugebiet besser in die Landschaft einzubinden, die Durchgrünung des Siedlungsgebiets zu erhöhen und die Biodiversität zu fördern.
- Sicherung der Durchlässigkeit von Einfriedungen für Klein- und Mittelsäuger.
- Schutz vor Verkehrslärm durch geeignete bauliche Lärmschutzmaßnahmen.

Zum Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen, insbesondere durch Flächenversiegelungen, werden externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Gemeinde plant, auf dem Grundstück Nr. 767 der Gemarkung Abtschlag eine bisher artenarme Mähwiese mit extensiv genutztem Grünland naturschutzfachlich aufzuwerten und in artenreiches Extensivgrünland zu überführen.

3.10. Anhang: Schalltechnische Untersuchung

Schallschutz (Verkehrslärm) – Berechnung nach DIN 18005

Für den Bebauungsplan wurde eine überschlägige schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt. Grundlage sind die Verkehrsdaten der amtlichen Zählstelle Nr. 71459751 (Jahr 2024) an der Kreisstraße. Die Zählstelle weist folgende Kennwerte auf:

- DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr): 600 Kfz/24 h
- Schwerverkehrsanteil: 3,2 %
- Geschwindigkeit: 50 km/h
- Straßenoberfläche: Asphalt
- Maßgeblicher Abstand Fahrbahnrand – Fassade: 15 m

Die Ermittlung der Geräuschemission erfolgt nach dem städtebaulichen Bewertungsansatz der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit einem vereinfachten RLS-orientierten Rechenmodell (für Bebauungspläne zulässig). Die Berechnung umfasst die Umrechnung der Verkehrsmengen in Stundenwerte sowie die Berücksichtigung der üblichen Korrekturen (Schwerverkehr, Entfernung, Reflexion).

1. Umrechnung der Verkehrsmengen in Stundenwerte

Die Gesamttagesverkehrsmenge (DTV) wird gemäß üblichen Annahmen auf die Tages- und Nachtstunden verteilt:

Tag (06–22 Uhr, 16 h): 85 % des DTV $\rightarrow 0,85 \times 600 = 510$ Kfz/Tag
 $\rightarrow$ Mittlere Tagstunde: $510 / 16 = 31,875$ Kfz/h

Nacht (22–06 Uhr, 8 h): 15 % des DTV $\rightarrow 0,15 \times 600 = 90$ Kfz/Nacht
 $\rightarrow$ Mittlere Nachstunde: $90 / 8 = 11,25$ Kfz/h

Für die Spitzenstunde wurde eine konservative Annahme von 8 % des DTV getroffen:

$\rightarrow$ Spitzenstunde: $0,08 \times 600 = 48$ Kfz/h

2. Ermittlung der Emissionspegel (vereinfacht nach RLS-Logik)

Verwendet wird ein vereinfachter Emissionsansatz:

$$L_{em} = L_0 + 10 * \log_{10}(q)$$

mit

$L_0 = -31,0$ dB (Kalibrierkonstante),

q = Verkehrsstundenmenge.

Tag ($q = 31,875$ Kfz/h)

$$\begin{aligned} \log_{10}(31,875) &= 1,503549 \\ 10 * \log_{10}(31,875) &= 15,03549 \end{aligned}$$

$$L_{em,Tag} = -31,0 + 15,03549 = -15,96451 \text{ dB}$$

Nacht (q = 11,25 Kfz/h)

$$\log_{10}(11,25) = 1,051152$$

$$10\log_{10}(11,25) = 10,51152$$

$$L_{em,Nacht} = -31,0 + 10,51152 = -20,48848 \text{ dB}$$

Spitzenstunde (q = 48 Kfz/h)

$$\log_{10}(48) = 1,681241$$

$$10\log_{10}(48) = 16,81241$$

$$L_{em,Peak} = -31,0 + 16,81241 = -14,18759 \text{ dB}$$

3. Schwerverkehrszuschlag

Der Schwerverkehrsanteil wird über einen Zuschlag berücksichtigt:

$$\Delta_{HV} = 10\log_{10} \left(1 + 10 \cdot \frac{HV}{1 - HV} \right)$$

$$HV = 0,032$$

$$\frac{HV}{1 - HV} = 0,03305785$$

$$10 \cdot 0,03305785 = 0,3305785$$

$$1 + 0,3305785 = 1,3305785$$

$$\Delta_{HV} = 10\log_{10}(1,3305785) = 1,2384 \text{ dB}$$

→ Schwerverkehrszuschlag: +1,24 dB

4. Entfernungsdämpfung

Zur Umrechnung auf 15 m Abstand wird eine Distanzkorrektur verwendet:

$$\Delta_r = -20\log_{10}\left(\frac{15}{25}\right)$$

$$\frac{15}{25} = 0,6$$

$$\log_{10}(0,6) = -0,22184875$$

$$\Delta_r = +4,436975 \text{ dB}$$

→ Entfernungszuschlag: +4,44 dB

5. Fassadenreflexion

Standardwert für Wohnbebauung:

→ +3 dB

6. Kalibrierkonstante

Für die städtebauliche Abschätzung wird eine Konstante verwendet, die die vereinfachte Emissionsformel auf typische RLS-Pegelbereiche anpasst:

$$\rightarrow K_{\text{skal}} = +52,5 \text{ dB}$$

7. Bildung des Immissionspegels

Gesamtformel:

$$L_{Aeq} = L_{em} + \Delta_{HV} + \Delta_r + \Delta_{Fassade} + K_{skal}$$

Tag

$$\begin{aligned} L_{Aeq,Tag} &= -15,96451 + 1,2384 + 4,437 + 3,0 + 52,5 \\ &= 45,2109 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\rightarrow L_{Aeq,Tag} = 45,2 \text{ dB(A)}$$

Nacht

$$\begin{aligned} L_{Aeq,Nacht} &= -20,48848 + 1,2384 + 4,437 + 3,0 + 52,5 \\ &= 40,6869 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

$$\rightarrow L_{Aeq,Nacht} = 40,7 \text{ dB(A)}$$

Spitzenstunde

$$\rightarrow L_{Aeq,Peak} \approx 47,0 \text{ dB(A)}$$

8. Bewertung nach DIN 18005 und 16. BImSchV

DIN 18005 – Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet (WA)

Tag: 55 dB(A)

Nacht: 45 dB(A)

Ergebnis:

Die berechneten Werte (45,2 dB(A) Tag / 40,7 dB(A) Nacht) unterschreiten die Orientierungswerte deutlich.

16. BImSchV – Grenzwerte für Lärmvorsorge

Tag: 59 dB(A)

Nacht: 49 dB(A)

Ergebnis:

Auch diese Werte werden klar unterschritten.

9. Schlussfolgerung

Die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ist nach den Vorgaben der DIN 18005 als städtebaulich verträglich einzustufen. Die Immissionswerte liegen sowohl tags als auch nachts deutlich unter den einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Vorsorglich wird empfohlen, Aufenthaltsräume bevorzugt straßenabgewandt anzuordnen und Fenster mindestens der Schallschutzklasse II zu verwenden. Damit bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkungen für die geplante Wohnnutzung.

Aufgestellt am 04.12.2025



UNTERLAGE 3

GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

Flächennutzungs- und Landschaftsplan OT Abtschlag

Lagepläne Deckblattänderung FNP Nr. 13 und

Deckblattänderung LSP Nr. 12

Vorhabensträger:

Gemeinde Kirchdorf i. W.

Marienbergstraße 3

94261 Kirchdorf i. W.

Telefon: 09928 9403-0

Landkreis:

Regen

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter GbR

Grünbichl 2

94261 Kirchdorf i. W.

Telefon: 09928 9037690

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter

Kirchdorf i. W., 11.12.2025

Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)

.....

Vorhabensträger:

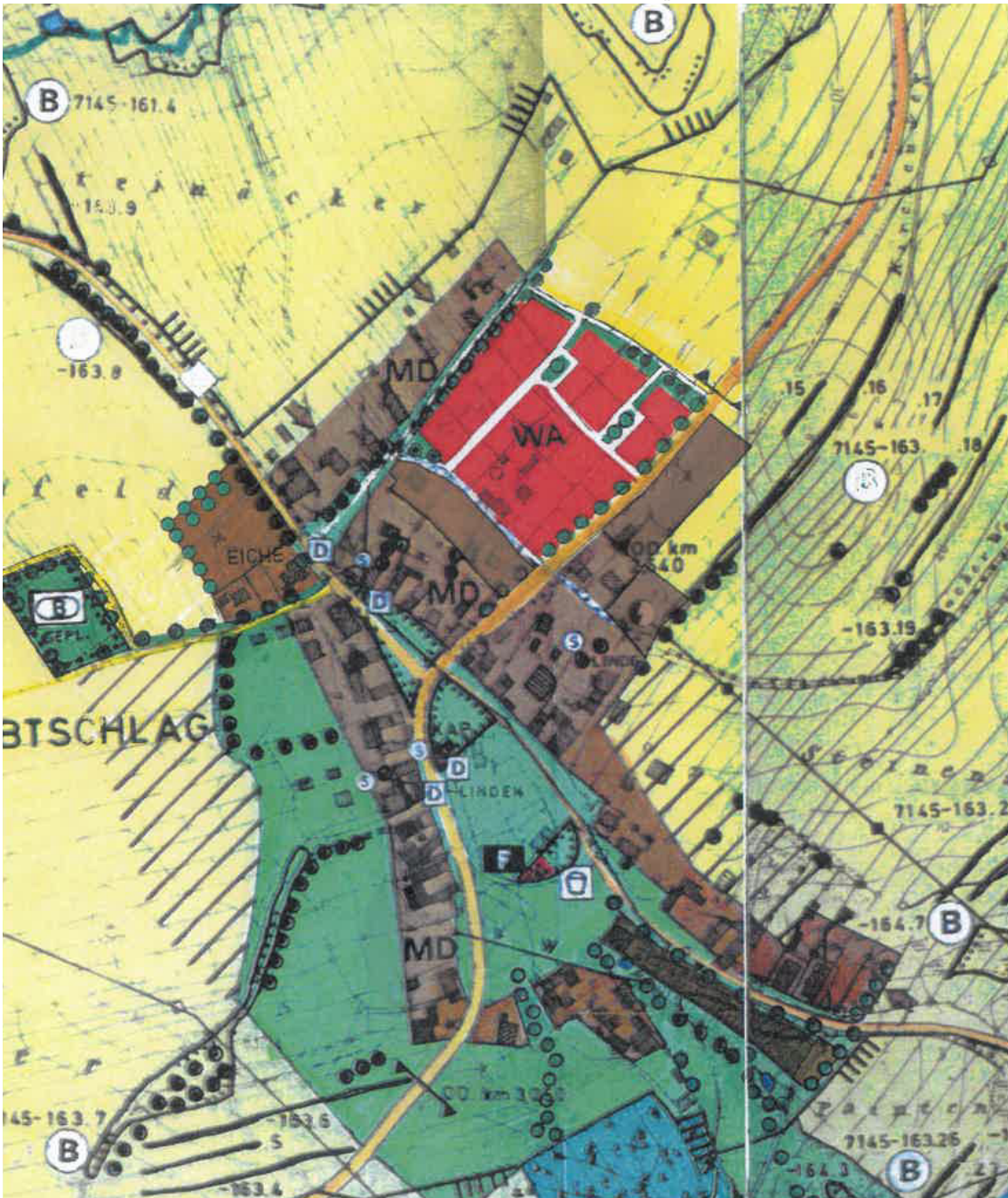
Gemeinde Kirchdorf i. W.

Kirchdorf i. W.,

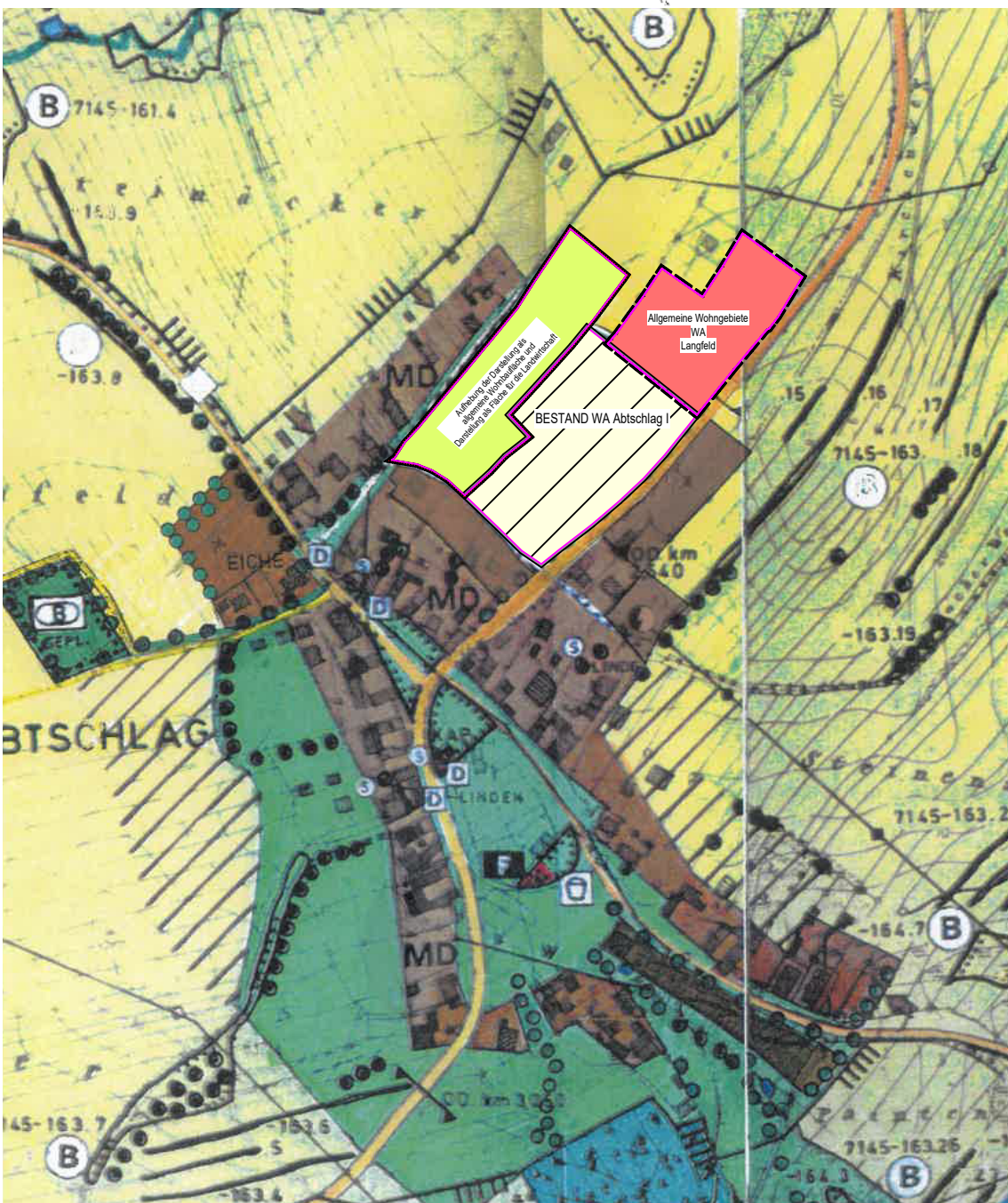
Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

.....

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GENEHMIGTER STAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATTÄNDERUNG NR. 13



1. Der Gemeinderat von Kirchdorf i. W. hat in der Sitzung vom 09.03.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 13 und des Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 für die Gemeinde Kirchdorf im Wald beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2022 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. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 08.05.2025 hat in der Zeit vom 18.09.2025 bis einschließlich 22.10.2025 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. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 08.05.2025 hat mit Schreiben vom 18.09.2025 mit Terminstellung bis 22.10.2025 stattgefunden.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 11.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ mit Terminstellung bis _____ beteiligt.
6. Die Gemeinde Kirchdorf i. W. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und die Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom _____ festgestellt.

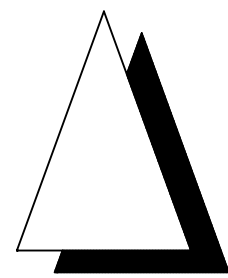
Kirchdorf i. W., _____ (Siegel)
Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Regen hat die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und die Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 mit Bescheid vom ____ . ____ . _____, Aktenzeichen: _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

_____ (Siegel Genehmigungsbehörde)
(Unterschrift Genehmigungsbehörde)

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

Kirchdorf i. W., _____ (Siegel)
Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister



PLANNUMMER 1

ENTWURFSSFASSUNG: 11.12.2025

FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN DECKBLATT NUMMER 13

PROJEKT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
" PLANBEREICH ABTSCHLAG " (Ortseingang AM LANGFELD)

VORHABENSTRÄGER
GEMEINDE KIRCHDORF i. W.
MARIENBERGSTRASSE 3
94261 KIRCHDORF I. W.



UNTERSCHRIFT

BAUORT
FLURNUMMER 1197/7
GEMARKUNG ABTSCHLAG, 94261 KIRCHDORF

ENTWURFSVERFASSER
INGENIEURBÜRO RAITH u.
DANKESREITER GBR
GRÜNBICHL 2
D - 94261 KIRCHDORF
www.die-ingenieure.eu



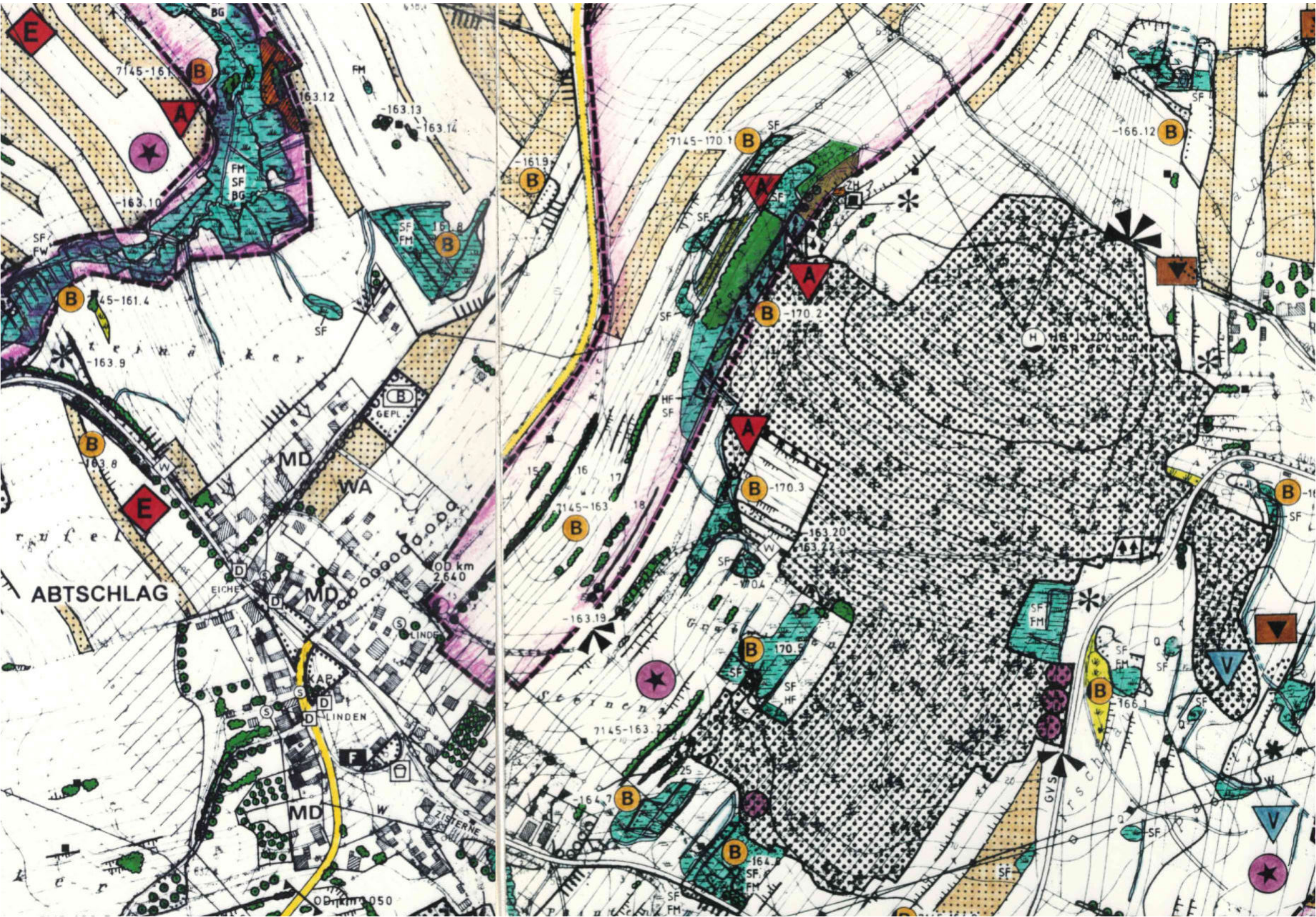
UNTERSCHRIFT

PLANINHALT
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 13

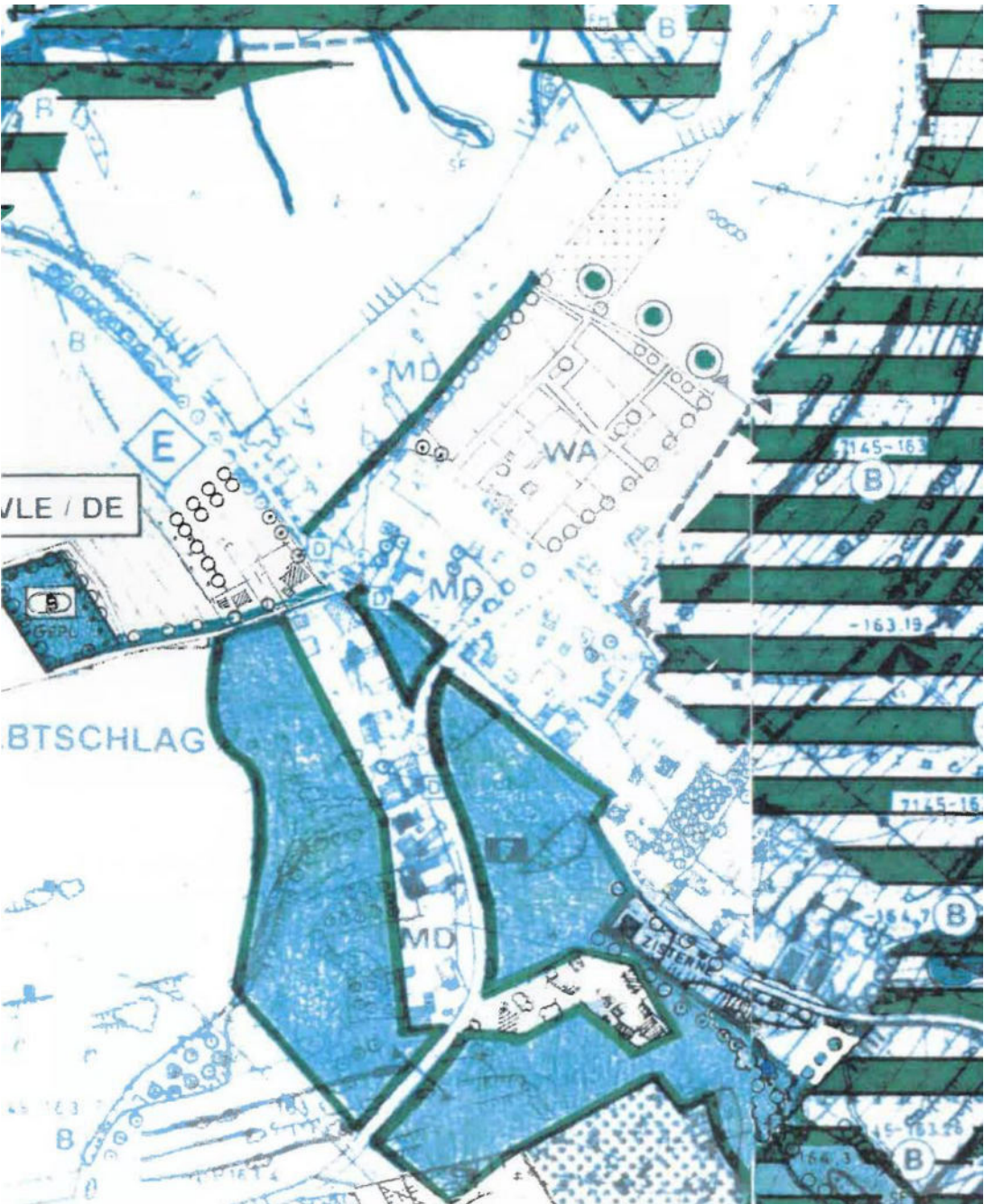
MASSTAB 1 : 5000
GEZEICHNET JR
DATUM Dez 2025
GEPROBT
BLATTGRÖSSE 450/700mm
H/B = 450 / 700 (0.32m²)

ÄNDERUNGSVERMERK

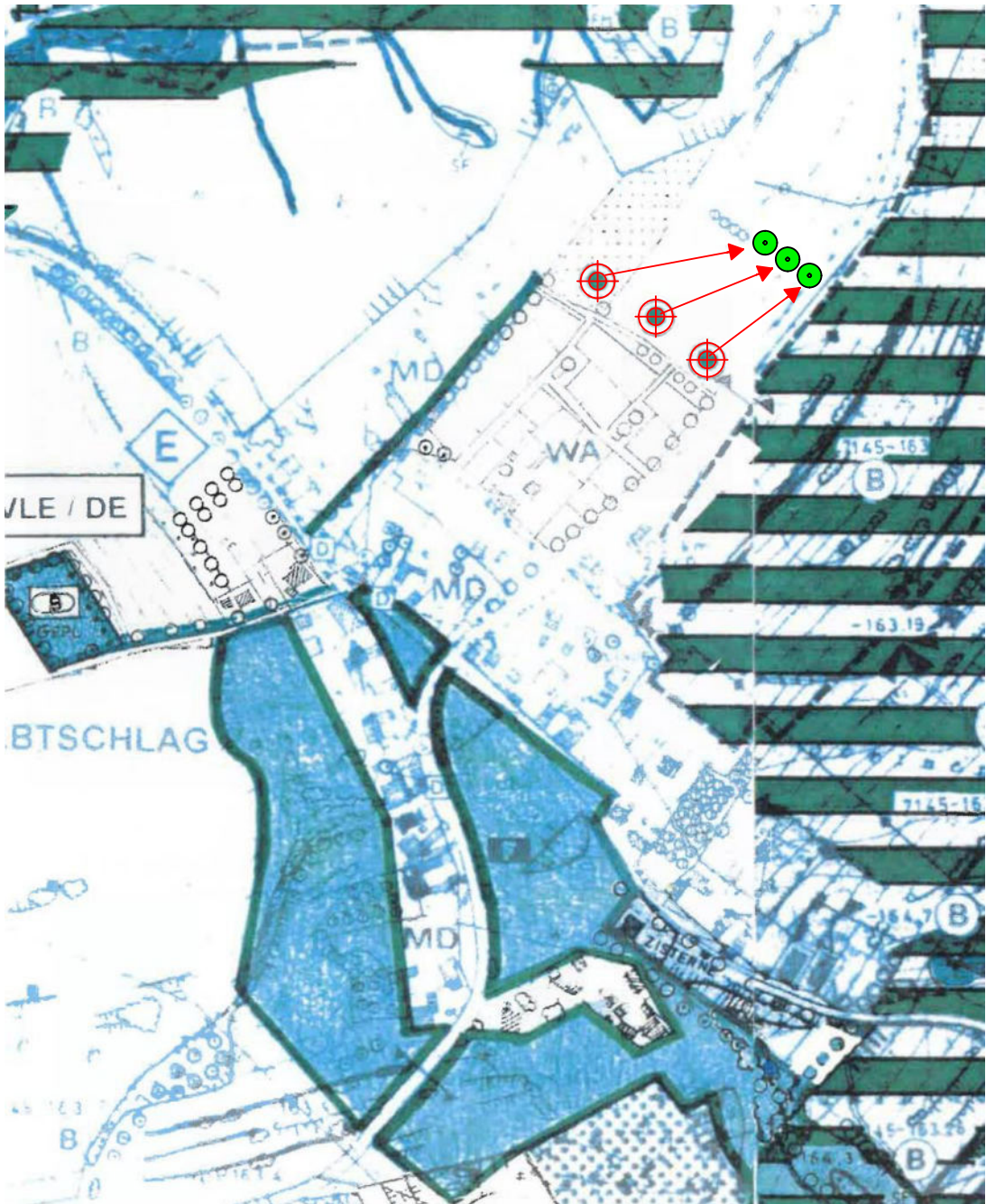
LANDSCHAFTSPLAN GENEHMIGTER STAND, BESTAND UND BEWERTUNG



LANDSCHAFTSPLAN GENEHMIGTER STAND, PLANUNG



LANDSCHAFTSPLAN DECKBLATTÄNDERUNG NR. 12



1. Der Gemeinderat von Kirchdorf i. W. hat in der Sitzung vom 09.03.2022 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 13 und des Landschaftsplan mit Deckblatt Nr. 12 für die Gemeinde Kirchdorf im Wald beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2022 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. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 08.05.2025 hat in der Zeit vom 18.09.2025 bis einschließlich 22.10.2025 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. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 08.05.2025 hat mit Schreiben vom 18.09.2025 mit Terminstellung bis 22.10.2025 stattgefunden.
4. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom 11.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und der Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ mit Terminstellung bis _____ beteiligt.
6. Die Gemeinde Kirchdorf i. W. hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und die Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 in der Fassung vom _____ festgestellt.

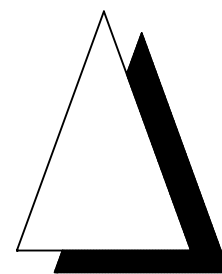
Kirchdorf i. W., _____ (Siegel)
Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Regen hat die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 13 und die Landschaftsplanänderung durch Deckblatt Nr. 12 mit Bescheid vom _____, Aktenzeichen: _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

_____ (Siegel Genehmigungsbehörde)
(Unterschrift Genehmigungsbehörde)

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

Kirchdorf i. W., _____ (Siegel)
Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister



PLANNUMMER 2

ENTWURFSSFASSUNG: 11.12.2025

LANDSSCHAFTS- PLAN DECKBLATT NUMMER 12

PROJEKT
LANDSCHAFTSPLAN
" PLANBEREICH ABTSCHLAG " (Ortseingang AM LANGFELD)

VORHABENSTRÄGER
GEMEINDE KIRCHDORF i. W.
MARIENBERGSTRASSE 3
94261 KIRCHDORF I. W.



UNTERSCHRIFT

BAUORT
FLURNUMMER 1197/7
GEMARKUNG ABTSCHLAG, 94261 KIRCHDORF

ENTWURFSVERFASSER
INGENIEURBÜRO RAITH u.
DANKESREITER GBR
GRUNDBICHL 2
D - 94261 KIRCHDORF
www.die-ingenieure.eu



UNTERSCHRIFT

PLANINHALT
LANDSCHAFTSPLAN DECKBLATT NR. 12

MASSTAB
1 : 5000

GEZEICHNET
JR

DATUM
Dez 2025

GEPROBT

BLATTGRÖSSE
450/841mm

ÄNDERUNGSVERMERK

H/B = 450 / 841 (0.38m²)

Allplan 202