

Az.: I-024-4-1/2021

# Niederschrift

**über die Sitzung  
des Gemeinderates Kirchdorf i.Wald  
am Mittwoch, den 15.September 2021  
im Sitzungssaal**

**Vorsitzender:** 1. Bürgermeister Alois Wildfeuer

**Protokollführer:** Florian Schink

Um 19:30 Uhr erklärte der Vorsitzende die Sitzung für eröffnet. Er stellte fest, dass die Ladung ordnungsgemäß erfolgte und die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Kirchdorf i. Wald gegeben ist.

**Zu Beginn der Sitzung waren 11 Gemeinderatsmitglieder anwesend:**

1. Wildfeuer Alois, 1. Bürgermeister
2. Altmann Herbert
3. Ertl Helmut
4. Gigl Anton
5. Gigl Johann jun.
6. Gigl Stefan
7. Lagerbauer Reinhard
8. Perl Richard
9. Süß Josef
10. Süß Stefan
11. Stadler Liesa

Karl Hödl, Günther Denk, Andreas Weber und Stephan Lemberger fehlten entschuldigt.

Gegen die Ladung werden keine Einwände erhoben.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

---

Beratungspunkt Nr. 103/21

Vollzug der Geschäftsordnung - Erweiterung Tagesordnung

Der Vorsitzende informierte, dass aufgrund der Dringlichkeit der Bauantrag des Herrn Benedikt Moser auf die Tagesordnung gesetzt werden soll.

Der Gemeinderat stimmt der Erweiterung der Tagesordnung mit folgenden Punkten zu:

- Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Stalles für Nutztiere

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

Beratungspunkt Nr. 104/21

Genehmigung Sitzungsniederschrift

Die Sitzungsniederschrift der öffentlichen Sitzung vom 22.07.2021 wird genehmigt.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

Beratungspunkt Nr. 105a/21

Bauangelegenheiten – Antrag auf Vorbescheid für den Bau eines Ziegenstalls;

Auf dem Flurgrundstück 1127, Gemarkung Kirchdorf i. Wald soll ein Ziegenstall im Außenbereich erbaut werden.

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Ziegenstalles auf dem Flurgrundstück 1127, Gemarkung Kirchdorf i.Wald, das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

Beratungspunkt Nr. 105b/21

Bauangelegenheiten – Antrag auf Rückbau des best. landwirtschaftlichen Stadels

Auf dem Flurgrundstück 1164, Gemarkung Kirchdorf i.Wald, welches im Außenbereich liegt, soll der bestehende Stadel zurückgebaut werden.

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Rückbau des best. landwirtschaftlichen Stadels auf dem Flurgrundstück 1164, Gemarkung Kirchdorf i.Wald, das gemeindliche Einvernehmen, jedoch muss ein Schneefang auf dem neuen Dach angebracht werden.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

Beratungspunkt Nr. 105c/21

Bauangelegenheiten – Neubau eines Einfamilienhauses; Antrag auf Befreiungen

Auf den Flurgrundstücken 654/20 und 654/21, Gem. Kirchdorf i.Wald, welche im Baugebiet „WA Übermassen“ liegen, soll ein neues Einfamilienhaus mit Dreifachgarage errichtet werden. Für dieses Einfamilienhaus liegen folgende Anträge auf Befreiung vor:

Antrag auf Befreiung von dem festgesetzten Verhältnis Hauslänge / -breite:

*„Das Haus unterschreitet das festgesetzte Seitenverhältnis von 1,3: 1,0. Das Haus hat eine Breite von 10,33 m und eine Länge von 11,16 m und damit ein Seitenverhältnis von 1,08: 1,0. Städtebaulich ist das Seitenverhältnis vertretbar, weil das Haus aufgrund des Dachüberstandes und den länglichen Kniestockfenstern eine eindeutige Ausrichtung hat. In der Nachbarschaft scheinen einige Häuser das Seitenverhältnis von 1,3: 1,0 zu unterschreiten.“*

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Befreiung zu.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe der Garage:

*„Die Garage überschreitet an der östl. Seite die max. zulässige Wandhöhe von 3,00m, gemessen ab dem tiefsten Punkt der Straßenoberkante um 41,5 cm. Durch das rel. Starke Seitenverhältnis der Straße im Bereich der für die Garage festgesetzten Fläche kann eine Garage mit Satteldach und einer üblichen Durchfahrtshöhe nicht anders umgesetzt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die erhöhte Wandhöhe nicht störend, weil sie durch das moderat anmodelliert geplante Gelände nicht wahrnehmbar ist “*

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Befreiung zu.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

Antrag auf Befreiung von der festgesetzten Dachziegelfarbe:

*„Das soll statt der festgesetzten roten eine dunkelgraue Ziegel-Dachdeckung erhalten. Aufgrund der Energieeinsparung soll eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert werden, die sich auf einem roten Dach sehr abheben und zu einer unruhigen Gestaltung führen würde. In dem Baugebiet sind zudem andere Häuser mit einer dunkelgrauen Dachdeckung genehmigt worden.“*

Der Gemeinderat stimmt dem Antrag auf Befreiung zu.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

---

**Beratungspunkt Nr. 105d/21**

**Bauangelegenheiten – Antrag auf Vorbescheid für den Bau eines Stalles für Nutztiere;**

Auf dem Flurgrundstück 1659, Gemarkung Kirchdorf i. Wald soll ein Stall für Nutztiere im Außenbereich erbaut werden.

Der Gemeinderat erteilt dem Antrag auf Vorbescheid zum Bau eines Stalles auf dem Flurgrundstück 1659, Gemarkung Kirchdorf i. Wald, das gemeindliche Einvernehmen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

---

**Beratungspunkt Nr. 106a/21**

**Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt 12 und Landschaftsplan 11 „Kirchturmblick“ – Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange**

**Der Vorsitzende führte aus, dass im Rahmen der beschlossenen Flächennutzungsplanänderung die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung durchgeführt wurden.**

**Die einzelnen Stellungnahmen inkl. Abwägungen wurden den Gemeinderatsmitglieder vorab zugesandt und zur Kenntnis gegeben.**

<p>Landratsamt Regen Technischer Umweltschutz</p> <p>Vollzug des Immissionsschutzgesetzes Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 12</p> <p>Schreiben vom 05.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachdem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren geändert bzw. aufgestellt werden und in beiden Verfahren eine Umweltprüfung notwendig ist, kann dabei das sogenannte Abschichtungsprinzip berücksichtigt werden.- Umweltbezogene Fragestellungen die bereits auf Flächennutzungsplanebene abgehandelt wurden und zu denen sich auf Bebauungsplanebene keine neuen vertiefenden Erkenntnisse ergeben, müssen nicht noch einmal geprüft werden.</p> <p>Der Umweltbericht aus dem Bebauungsplan ist also dem Flächennutzungsplan beizufügen. Die notwendigen Änderungen im Umweltbericht wurden in der Stellungnahme zum Bebauungsplan abgehandelt.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p> <p>Keine weitere Veranlassung.</p>
<p>Landratsamt Regen Naturschutz</p> <p>Vollzug der Naturschutzgesetzes Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 12</p> <p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>grundsätzlich erfolgte eine Vorabstimmung der Bestandserfassung und geplanten Maßnahmen im Vorfeld, was für das Verfahren als positiv angesehen wird.</p> <p>Im Einzelnen wird noch auf Folgendes hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Teil des Gebietes, der im Westen liegt und nicht bebaut werden soll, ist als Grünfläche darzustellen.</li> <li>2. Zumindest ein Grobkonzept der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist auch in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Umweltbericht aufzunehmen.</li> <li>3. Dies gilt ebenfalls für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit den Schutzgütern.</li> <li>4. Es fehlen insgesamt Angaben zu den Punkten 2-8 von „Der Umweltbericht in der Praxis“. Ein Verweis auf das laufende B-Plan-Verfahren in den Unterlagen reicht hier nicht aus.</li> </ol> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen erheblichen Einwendungen gegen die vorgelegte Planung bei Aufnahme der noch fehlenden Berichtsteile.</p>	<p>Hinweis wird wohlwollend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>keine weitere Veranlassung.</p>
<p>Landratsamt Regen Kreisbaumeister</p> <p>Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Deckblatt wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Gemeinde verfügt in Kirchdorf und Abtschlag innerhalb der bereits ausgewiesenen Baugebiete</p>	

<p>Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 12</p> <p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>über eine große Zahl unbebauter Baugrundstücke. Ein Bedarf zur Ausweisung von zusätzlich 15 Bauparzellen ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar und auch aus der Begründung nicht ersichtlich.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass gemäß S 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Neuausweisung von Bauflächen nur soweit für die städtebauliche Entwicklung erforderlich, erfolgen darf. Der voraussichtliche Bedarf an Baugrundstücken für die kommenden Jahre ist in der Begründung konkret nachvollziehbar, z.B. anhand statistischer Daten und Prognosen, aufzuzeigen. Die diesbezüglich in der Begründung enthaltenen allgemeinen Darlegungen zur Attraktivität der Gemeinde sowie zur Zahl der Kaufanfragen sind als Bedarfsnachweis unzureichend.</p> <p>Der nachgewiesene Bedarf ist den bestehenden Baulandreserven gegenüber zu stellen. Ausschlaggebend für die Ermittlung der vorhandenen Baulandreserven sind die im Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht genutzten Baugebietsflächen. Der bloße Verweis auf die langfristig fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer rechtfertigt keine Neuausweisung von Bauflächen. Hier sind insbesondere die Strategien der Gemeinde zur Mobilisierung dieser Baulandreserven darzulegen. Dazu gehört auch eine Prüfung der Möglichkeit zur Herausnahme nicht erwerbbarer Baugebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan. Ohne entsprechende Herausnahmen ist der Bedarf zur Ausweisung neuer Bauflächen kaum darstellbar.</p> <p>Bei der Betrachtung der Baulandreserven sind die bestehenden und die demographisch bedingt zu erwartenden Gebäudeleerstände mit zu berücksichtigen und konkret aufzuzeigen. Gemäß Anlage 1 Nr. 2d BauGB sind im Umweltbericht die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten für die Ausweisung eines Wohngebiets aufzuzeigen und vergleichend zu betrachten. Die Betrachtung wird vermisst und ist ungeachtet der guten Eignung des ausgewählten Standorts nachzuholen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Änderung von F-Plan und L-Plan bzw. die Aufstellung des B-Plans erfolgt in getrennten Verfahren. Dem entsprechend müssen für die bevorstehende Auslegung gemäß S 3 Abs. 2 bzw. S 4 Abs. 2 BauGB jeweils für alle Verfahren getrennt, vollständige Verfahrensunterlagen mit vollständiger Begründung, vollständigem Umweltbericht und Plandarstellung vorgelegt werden. Ein Verzicht darauf oder auf Teile davon, mit Verweis auf die in anderen Verfahren enthaltenen Elemente, ist unzulässig. Eine Mehrfachverwendung von Unterlagen, z.B. des Umweltberichts, ist möglich. Die Darstellungen der Deckblätter für F-Plan und L-Plan erfolgen üblicherweise im Maßstab 1:5000</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Bedarfsanalyse ist der Begründung der aktuellen Fassung beigefügt.</p> <p>In der Bedarfsanalyse wird auf das Baugebiet Bruck verwiesen. Dieses ist vollständig in privater Hand und dem Eigentümer wurde eine Anfrage bzgl. der Entwickelbarkeit dieser Flächen gestellt. Bei einer langfristigen Nichtnutzung wird das Bauland als landwirtschaftliche Fläche zurückgenommen. Diese Strategie wird auf vergleichbare Grundstücke angewendet.</p> <p>Eine Standortanalyse ist der Bedarfsanalyse in der Begründung beigefügt und kann dort eingesehen werden.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierung Niederbayern</p> <p>Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11</p> <p>Schreiben vom 14.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12, der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11 und der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Westen des Hauptortes der Gemeinde zu schaffen. Im Bereich des geplanten WA sollen 15 Wohnhäuser (davon 2 Mehrfamilienhäuser) entstehen. Die geplante Bebauung im Bereich des MI ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>

<p>Ziele und Grundsätze  Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.</p> <p>Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.</p> <p>Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p> <p>Nach RP 12 B II 1.1 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.</p> <p>Nach RP 12 B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.</p> <p>Bewertung der Planung  Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde und grenzt an andere Wohnbaugebiete an. Diesbezüglich entspricht die Planung der Anforderung von LEP 3.3 und RP 12 B I 1.1 Satz 2. Auch die Konzentration auf den Hauptort ist vor dem Hintergrund von RP 12 B II 1.1 positiv zu werten.</p> <p>In den Planunterlagen ist aber keinerlei Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung bzw. dem demographischen Wandel und den daraus resultierenden veränderten Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Unterlagen genügen den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben an alle Gemeinden vom 07.01.2020) in keiner Weise. Ein Bedarfsnachweise ist damit nicht erbracht (vgl. RP 12 B II 1.1 Satz 1).</p> <p>Auch eine Auseinandersetzung mit den Bauflächenreserven in Kirchdorf ist in den Planunterlagen nicht enthalten, die nach LEP 3.2 vorrangig zu nutzen sind. So sind beispielsweise im Flächennutzungsplan nördlich der Satzung „Am Wolfbichl“ noch größere Wohnbauflächen dargestellt.</p> <p>Die Bevölkerung in Kirchdorf im Wald hat in den Jahren von 2000 bis 2020 um mehr als -5,5% abgenommen und wird auch nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik weiter zurückgehen. Das Amt geht von einer Bevölkerungsabnahme zwischen 2017 und 2031 von rund -3,5% aus (vgl. Demographie-Spiegel).</p> <p>Wichtig für die kommunale Entwicklungsplanung ist zudem, dass die Bevölkerung weiter altern wird: das Durchschnittsalter ist in Kirchdorf im Wald von 37,1 Jahren (2000) auf 44,7 Jahre (2020) gestiegen und soll 2031 46,0 Jahre betragen. Die bereits erwähnte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass die Bevölkerungsgruppe der 65- jährigen und Älteren um etwa 47% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbenene Gruppe der 18- bis unter 40- Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um -14,5% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine weitere Veranlassung</p> <p>Eine entsprechende Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Statistiken des Landesamts für Statistik wurde in die Begründung Deckblattänderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.</p> <p>Die vorhandenen Flächenpotentiale wurden in der Bedarfsanalyse konsequent untersucht und entsprechende Ausführungen in der Begründung ergänzt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf ist weiterhin bestrebt allen Altersgruppen einen möglichen Zugang zu Bauland zur ermöglichen.</p>
--	--

	<p>aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).</p> <p>In den Planunterlagen sind auch keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente der aktiven Baulandpolitik (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will, um das Entstehen von Spekulationsflächen verhindern will (vgl. RP 12 B II 1.4).</p> <p><b>Zusammenfassung</b> Der Standort ist für die geplante Nutzung geeignet und städtebaulich nachvollziehbar.</p> <p>Die Unterlagen sind aber hinsichtlich des Bedarfs bzw. der Bevölkerungsentwicklung unzureichend und daher nachzuqualifizieren. Nicht nutzbare Bauflächenreserven sind ggf. im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p> <p><b>Hinweise</b> In den Planunterlagen (S. 4 der Begründung F- und L-Plan) ist dargelegt, dass sich der Änderungsbereich nach dem Regionalplan Donau-Wald in einem ausgewiesenen Bereich für Wohn- und Mischgebiete befindet. Dies ist eine Fehlinterpretation des Regionalplans, der eine solche Darstellung nicht kennt. Es handelt sich hierbei um eine Information aus der Regionalplankarte. Wir bitten um Korrektur des Fehlers.</p>	<p>Entsprechende Strategien um dem Entstehen von Spekulationsflächen entgegen zu wirken sind in der Bedarfsanalyse aufgeführt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p> <p>Entsprechende fehlerhafte Formulierungen werden in der Begründung des LSP angepasst.</p>
<p>Regierung Niederbayern</p> <p>Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12</p> <p>Schreiben vom 14.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12, der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11 und der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Westen des Hauptortes der Gemeinde zu schaffen. Im Bereich des geplanten WA sollen 15 Wohnhäuser (davon 2 Mehrfamilienhäuser) entstehen. Die geplante Bebauung im Bereich des MI ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</p> <p><b>Ziele und Grundsätze</b> Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Nach RP 12 B II 1.1 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. Nach RP 12 B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.</p> <p><b>Bewertung der Planung</b> Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde und grenzt an andere Wohnbaugebiete an. Diesbezüglich entspricht die Planung der Anforderung von LEP 3.3 und RP 12 B I 1.1 Satz 2. Auch die Konzentration auf den Hauptort ist vor dem Hintergrund von RP 12 B II 1.1 positiv zu werten.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine weitere Veranlassung</p>

	<p>In den Planunterlagen ist aber keinerlei Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung bzw. dem demographischen Wandel und den daraus resultierenden veränderten Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Unterlagen genügen den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben an alle Gemeinden vom 07.01.2020) in keiner Weise. Ein Bedarfsnachweise ist damit nicht erbracht (vgl. RP 12 B II 1.1 Satz 1).</p> <p>Auch eine Auseinandersetzung mit den Bauflächenreserven in Kirchdorf ist in den Planunterlagen nicht enthalten, die nach LEP 3.2 vorrangig zu nutzen sind. So sind beispielsweise im Flächennutzungsplan nördlich der Satzung „Am Wolfbichl“ noch größere Wohnbauflächen dargestellt.</p> <p>Die Bevölkerung in Kirchdorf im Wald hat in den Jahren von 2000 bis 2020 um mehr als -5,5% abgenommen und wird auch nach der Bevölkerungsvorausrechnung des Landesamtes für Statistik weiter zurückgehen. Das Amt geht von einer Bevölkerungsabnahme zwischen 2017 und 2031 von rund -3,5% aus (vgl. Demographie-Spiegel).</p> <p>Wichtig für die kommunale Entwicklungsplanung ist zudem, dass die Bevölkerung weiter altern wird: das Durchschnittsalter ist in Kirchdorf im Wald von 37,1 Jahren (2000) auf 44,7 Jahre (2020) gestiegen und soll 2031 46,0 Jahre betragen. Die bereits erwähnte Bevölkerungsvorausrechnung geht davon aus, dass die Bevölkerungsgruppe der 65- jährigen und Älteren um etwa 47% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbenne Gruppe der 18- bis unter 40- Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um -14,5% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).</p> <p>In den Planunterlagen sind auch keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente der aktiven Baulandpolitik (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will, um das Entstehen von Spekulationsflächen verhindern will (vgl. RP 12 B II 1.4).</p> <p><b>Zusammenfassung</b> Der Standort ist für die geplante Nutzung geeignet und städtebaulich nachvollziehbar. Die Unterlagen sind aber hinsichtlich des Bedarfs bzw. der Bevölkerungsentwicklung unzureichend und daher nachzuqualifizieren. Nicht nutzbare Bauflächenreserven sind ggf. im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p> <p><b>Hinweise</b> In den Planunterlagen (S. 4 der Begründung F- und L-Plan) ist dargelegt, dass sich der Änderungsbereich nach dem Regionalplan Donau-Wald in einem ausgewiesenen Bereich für Wohn- und Mischgebiete befinde. Dies ist eine Fehlinterpretation des Regionalplans, der eine solche Darstellung nicht kennt. Es handelt sich hierbei um eine Information aus der Regionalplankarte. Wir bitten um Korrektur des Fehlers.</p>	<p>Eine entsprechende Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Statistiken des Landesamts für Statistik wurde in die Begründung Deckblattänderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.</p> <p>Die vorhandenen Flächenpotentiale wurden in der Bedarfsanalyse konsequent untersucht und entsprechende Ausführungen in der Begründung ergänzt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf ist weiterhin bestrebt allen Altersgruppen einen möglichen Zugang zu Bauland zur ermöglichen.</p> <p>Entsprechende Strategien um dem Entstehen von Spekulationsflächen entgegen zu wirken sind in der Bedarfsanalyse aufgeführt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p> <p>Entsprechende fehlerhafte Formulierungen werden in der Begründung des FNP angepasst.</p>
<p>ZAW Donau-Wald</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Abfallentsorgung kann mit Einschränkungen über die geplante Erschließungsstraße erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt ist nur von einer Richtung befahrbar. Es wäre wünschenswert, wenn in beide</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>



	<p>Richtungen rein- bzw. rausgefahren werden könnte. Die vom Wendekreis abzweigende kurze Stichstraße ist mangels ausreichender Wendemöglichkeit nicht befahrbar. Die Abfallbehälter der hier anliegenden Bauparzellen sind am Wendekreis bereitzustellen. Siehe dazu beigefügte Übersicht.</p> <p>Erfahrungsgemäß werden Wendeanlagen von den Anwohnern gerne mal als private Stellfläche genutzt, vor allem in der Bauphase. Wir bitten Sie daher, die Bauherren darauf hinzuweisen, dass generell und auch während der Bauphase der Wendekreis an den Leerungstagen komplett freizuhalten ist.</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden an die späteren Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten;  Bereich Landwirtschaft  Schreiben vom 23.06.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit DB Nr. 12 und des Landschaftsplans durch DB Nr. 11 Planbereich Ortseingang West, keine grundsätzlichen Einwendungen.</p> <p>Es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen: Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden. Bei Pflanzungen zu Nachbargrundstücken sind mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>Auf eine Bepflanzung mit <u>Hochstammbäumen</u> sollte im Grenzbereich zu <u>landwirtschaftlichen Flächen</u> verzichtet werden.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf  Vollzug des BauGB  Schreiben vom 28.06.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p><i>als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</i></p> <p>Grundsätzlich ist vorgesehen die Abwasserentsorgung im Trennsystem vorzunehmen. Hierzu ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Das gesammelte Oberflächenwasser soll anschließend in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Bei dieser Variante handelt es sich um kein Trennsystem. Ein solches liegt vor, wenn das Niederschlagswasser ggfs. gedrosselt direkt in ein Gewässer eingeleitet wird.</p> <p>Wir halten deshalb eine Umplanung für erforderlich um die Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG zu erfüllen.</p> <p>Danach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfrei-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf im Wald wird nach aktuellem Planungsstand im Vorfeld der Erschließung des Baugebiets „WA Kirchturmblick“ die Kanalisation im Ortskern ertüchtigen und eine separate Anbindung der Regenwasserkanal an das geplante Baugebiet schaffen. Die entsprechenden Formulierungen in der Begründung wurden in der vorliegenden Fassung bereits überarbeitet. Eine geregelte Niederschlagswasserableitung zur Vorflut ist demnach gesichert.</p>

	<p>stellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.</p> <p>Das Landratsamt Regen hat Abdruck dieses Schreibens erhalten.</p>	
<p>Bayernwerk Netz GmbH</p> <p>Schreiben vom 30.06.2021</p>	<p><b>Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11;</b>  <b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b></p> <p>Ihr Schreiben vom 18.06.2021</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen das Planungsvorhaben bestehen von unserer Seite keine Einwände. Im Geltungsbereich befinden sich keine flächennutzungsplanrelevanten Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>
<p>Staatliches Bauamt Passau</p> <p>Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung</p> <p>Schreiben vom 23.06.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>unsere Belange sind nicht berührt, sodass mit dem o.g. Deckblätter Einverständnis besteht.</p> <p>Wir weisen aber vorsorglich auf die von der in rd. 230 m westlich des geplanten Baugebietes verlaufenden B 85 ausgehenden Emissionen hin. Evtl. Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Baugebiet gestellt werden, werden abgelehnt.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Straubing</p> <p>Änderung Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 12</p> <p>Schreiben vom 15.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12, der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11 und der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Westen des Hauptortes der Gemeinde zu schaffen. Im Bereich des geplanten WA sollen 15 Wohnhäuser (davon 2 Mehrfamilienhäuser) entstehen. Die geplante Bebauung im Bereich des MI ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Hierzu wird zu folgenden Punkten Stellung genommen:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde und grenzt an andere Wohnbaugebiete an. Diesbezüglich entspricht die Planung der Anforderung von LEP 3.3 und RP 12 B 1 I 1.1 Satz 2. Auch die Konzentration auf den Hauptort ist vor dem Hintergrund von RP 12 B II 1.1 positiv zu werten.</p> <p>In den Planunterlagen ist aber keinerlei Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung bzw. dem demographischen Wandel und den daraus resultierenden veränderten Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Unterlagen genügen den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben an alle Gemeinden vom 07.01.2020) in keiner Weise. Ein Bedarfsnach-</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine entsprechende Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Statistiken des Landesamts für Statistik wurde in die Begründung Deckblattänderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.</p>

	<p>weise ist damit nicht erbracht (vgl. RP 12 B II 1 .1 Satz 1).</p> <p>Auch eine Auseinandersetzung mit den Bauflächenreserven in Kirchdorf ist in den Planunterlagen nicht enthalten, die nach LEP 3.2 vorrangig zu nutzen sind. So sind beispielsweise im Flächennutzungsplan nördlich der Satzung „Am Wolfbichl“ noch größere Wohnbauflächen dargestellt.</p> <p>Die Bevölkerung in Kirchdorf im Wald hat in den Jahren von 2000 bis 2020 um mehr als -5,5% abgenommen und wird auch nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik weiter zurückgehen. Das Amt geht von einer Bevölkerungsabnahme zwischen 2017 und 2031 von rund -3,5% aus (vgl. Demographie Spiegel).</p> <p>Wichtig für die kommunale Entwicklungsplanung ist zudem, dass die Bevölkerung weiter altern wird: das Durchschnittsalter ist in Kirchdorf im Wald von 37,1 Jahren (2000) auf 44,7 Jahre (2020) gestiegen und soll 2031 46,0 Jahre betragen. Die bereits erwähnte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass die Bevölkerungsgruppe der 65- jährigen und Älteren um etwa 47% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um -14,5% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).</p> <p>In den Planunterlagen sind auch keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente der aktiven Baulandpolitik (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will, um das Entstehen von Spekulationsflächen verhindern will (vgl. RP 12 B II 1.4).</p> <p>Um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können, wird zudem die Bildung von Bauabschnitten angeregt.</p> <p>Der Standort ist für die geplante Nutzung geeignet und städtebaulich nachvollziehbar.</p> <p>Die Unterlagen sind aber hinsichtlich des Bedarfs bzw. der Bevölkerungsentwicklung unzureichend und daher nachzuqualifizieren. Nicht nutzbare Bauflächenreserven sind ggf. im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p>	<p>Die vorhandenen Flächenpotentiale wurden in der Bedarfsanalyse konsequent untersucht und entsprechende Ausführungen in der Begründung ergänzt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf ist weiterhin bestrebt allen Altersgruppen einen möglichen Zugang zu Bauland zu ermöglichen.</p> <p>Entsprechende Strategien um dem Entstehen von Spekulationsflächen entgegen zu wirken sind in der Bedarfsanalyse aufgeführt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bedarfsfall umgesetzt.</p>
<p>Landratsamt Regen Kreisbaumeister</p> <p>Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB Landschaftsplan Deckblatt Nr. 11</p> <p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum Deckblatt wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Die Gemeinde verfügt in Kirchdorf und Abtschlag innerhalb der bereits ausgewiesenen Baugebiete über eine große Zahl unbebauter Baugrundstücke. Ein Bedarf zur Ausweisung von zusätzlich 15 Bauparzellen ist vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar und auch aus der Begründung nicht ersichtlich.</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Neuausweisung von Bauflächen nur soweit für die städtebauliche Entwicklung erforderlich, erfolgen darf. Der voraussichtliche Bedarf an Baugrundstücken für die kommenden Jahre ist in der Begründung konkret nachvollziehbar, z.B. anhand statistischer Daten und Prognosen, aufzuzeigen. Die diesbezüglich in der Begründung enthaltenen allgemeinen Darlegungen zur Attraktivität der Gemeinde sowie zur Zahl der Kaufanfragen sind als Bedarfsnachweis unzureichend.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine detaillierte Bedarfsanalyse ist der Begründung der aktuellen Fassung beigelegt.</p>

	<p>Der nachgewiesene Bedarf ist den bestehenden Baulandreserven gegenüber zu stellen. Ausschlaggebend für die Ermittlung der vorhandenen Baulandreserven sind die im Flächennutzungsplan dargestellten und noch nicht genutzten Baugebietsflächen. Der bloße Verweis auf die langfristig fehlende Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer rechtfertigt keine Neuausweisung von Bauflächen. Hier sind insbesondere die Strategien der Gemeinde zur Mobilisierung dieser Baulandreserven darzulegen. Dazu gehört auch eine Prüfung der Möglichkeit zur Herausnahme nicht erwerbbarer Baugebietsflächen aus dem Flächennutzungsplan. Ohne entsprechende Herausnahmen ist der Bedarf zur Ausweisung neuer Bauflächen kaum darstellbar.</p> <p>Bei der Betrachtung der Baulandreserven sind die bestehenden und die demographisch bedingt zu erwartenden Gebäudeleerstände mit zu berücksichtigen und konkret aufzuzeigen.</p> <p>Gemäß Anlage 1 Nr. 2d BauGB sind im Umweltbericht die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten für die Ausweisung eines Wohngebiets aufzuzeigen und vergleichend zu betrachten. Die Betrachtung wird vermisst und ist ungeachtet der guten Eignung des ausgewählten Standorts nachzuholen.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Änderung von F-Plan und L-Plan bzw. die Aufstellung des B-Plans erfolgt in getrennten Verfahren. Dem entsprechend müssen für die bevorstehende Auslegung gemäß S 3 Abs. 2 bzw. S 4 Abs. 2 BauGB jeweils für alle Verfahren getrennt, vollständige Verfahrensunterlagen mit vollständiger Begründung, vollständigem Umweltbericht und Plandarstellung vorgelegt werden. Ein Verzicht darauf oder auf Teile davon, mit Verweis auf die in anderen Verfahren enthaltenen Elemente, ist unzulässig. Eine Mehrfachverwendung von Unterlagen, z.B. des Umweltberichts, ist möglich. Die Darstellungen der Deckblätter für F-Plan und L-Plan erfolgen üblicherweise im Maßstab 1:5000.</p>	<p>Etwaige Strategien werden der Bedarfsanalyse beigelegt.</p> <p>Eine Aufstellung zu Innenentwicklungspotentialen ist der Begründung als Anhang beigelegt.</p> <p>Eine Standortanalyse ist der Bedarfsanalyse in der Begründung beigelegt und kann dort eingesehen werden.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p>
<p>Landratsamt Regen Naturschutz</p> <p>Vollzug der Naturschutzgesetze Landschaftsplan Deckblatt Nr. 11</p> <p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>grundsätzlich erfolgte eine Vorabstimmung der Bestandserfassung und geplanten Maßnahmen im Vorfeld, was für das Verfahren als positiv angesehen wird.</p> <p>Im Einzelnen wird noch auf Folgendes hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Teil des Gebietes, der im Westen liegt und nicht bebaut werden soll, ist als Grünfläche darzustellen.</li> <li>2. Zumindest ein Grobkonzept der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist auch in den Flächennutzungs- und Landschaftsplan-Umweltbericht aufzunehmen.</li> <li>3. Dies gilt ebenfalls für die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen mit den Schutzgütern.</li> <li>4. Es fehlen insgesamt Angaben zu den Punkten 2-8 von „Der Umweltbericht in der Praxis“. Ein Verweis auf das laufende B-Plan-Verfahren in den Unterlagen reicht hier nicht aus.</li> </ol> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen erheblichen Einwendungen gegen die vorgelegte Planung bei Aufnahme der noch fehlenden Berichtsteile.</p>	<p>Hinweis wird wohlwollend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>Hinweis wird umgesetzt.</p> <p>keine weitere Veranlassung.</p>

<p>Landratsamt Regen Technischer Umweltschutz</p> <p>Vollzug des Immissionsschutzgesetzes Landschaftsplan Deckblatt Nr. 11</p> <p>Schreiben vom 05.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden im Flächennutzungsplanverfahren abgehandelt.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>
--	---	------------------------------------

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen sowie der Abwägungen und stimmt diesen zu.**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

---

**Beratungspunkt Nr. 106b/21**

**Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt 12 und Landschaftsplan 11 „Kirchturmblick“ - Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom gesamten Inhalt des Entwurfes des Flächennutzungsplan Deckblatt 12 und des Landschaftsplan Deckblatt 11 „Kirchturmblick“ in der Fassung vom 01.09.2021 und billigt diesen in allen seinen Teilen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

---

**Beratungspunkt Nr. 106c/21**

**Änderung Flächennutzungsplan Deckblatt 12 und Landschaftsplan 11 „Kirchturmblick“ - Auslegungsbeschluss**

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplan Deckblatt 12 und des Landschaftsplan Deckblatt 11 „Kirchturmblick“ samt Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen und es sind alle Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

---

**Beratungspunkt Nr. 107a/21**  
**Bebauungsplan „WA Kirchturmblick“ – Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange**

Der Vorsitzende führte aus, dass im Rahmen der beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung durchgeführt wurde.

Die einzelnen Stellungnahmen inkl. Abwägungen wurden den Gemeinderatsmitglieder vorab zugesandt und zur Kenntnis gegeben.

<p>Landratsamt Regen                  Technischer Umweltschutz                   Schreiben vom 05.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Umweltbericht 2.6.2 wurde ein Tool zur Kurzberechnung von Straßenlärm angewendet. Mittelungspegel</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Wert</th> <th>Einfluss</th> <th>Beitrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:</td> <td>4</td> <td>52,6 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):</td> <td>90 %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Höchstgeschwindigkeit:</td> <td>30 km/h</td> <td>-5,4 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone</td> <td></td> <td>0 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Steigung / Gefälle:</td> <td>0 %</td> <td>0 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:</td> <td>70 m</td> <td>-3,3 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:</td> <td>-5 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Boden- und Meteorologiedämpfung:</td> <td></td> <td>-4,8 dB(A)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dieses Tool ist nicht geeignet um Lärm aus gewerblichen Anlagen zu berechnen, auch nicht überschlägig und auch nicht, wenn dort der Verkehr die Hauptlärmquelle darstellt. Errechneter Wert: Die Immissionen im allgemeinen Wohngebiet werden an der ungünstigsten Stelle laut Berechnung mit 39 dB(A) angegeben und befinden sich deshalb auch noch innerhalb der gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>und die obige Berechnungstabelle sind deshalb zu streichen. Schalltechnisch eindeutige Werte könnten hier nur mittels schalltechnischer Untersuchung festgestellt und genannt werden. Es sollte dabei vielmehr auf die Abstände zwischen geplanter Baugrenze und GE und bereits vorhandenen Einschränkungen für das GE durch das wesentlich näher liegende WA Schwemmacker II verwiesen werden</p> <p>Der Umweltbericht ist insgesamt nochmal mit der Anlage 1 zum BauGB auf Vollständigkeit zu prüfen. Sofern die Gemeinde die Kriterien des Prüfungsumfanges nicht beschlossen hat sind z.B. lt 2 b) soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach S 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben. Andere Bereiche wurden ebenfalls nicht abgearbeitet. Bei 3. zusätzlichen Angaben fehlt z. B. die Referenzliste.</p>	Wert	Einfluss	Beitrag	Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	4	52,6 dB(A)	LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	90 %		Höchstgeschwindigkeit:	30 km/h	-5,4 dB(A)	Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)	Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)	Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	70 m	-3,3 dB(A)	Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	-5 m		Boden- und Meteorologiedämpfung:		-4,8 dB(A)	<p>Die Tabelle und die schriftlichen Ausführungen hierzu werden aus dem Umweltbericht genommen.</p> <p>Die Wechselwirkungen und Einflüsse auf das GE werden in den schriftlichen Unterlagen näher ausgeführt.</p> <p>Der Umweltbericht wird auf Vollständigkeit geprüft und bei Bedarf überarbeitet.</p>
Wert	Einfluss	Beitrag																											
Maßgebliche stündliche Verkehrsmenge:	4	52,6 dB(A)																											
LKW-Anteil (zulässiges Gesamtgewicht über 2,8 t):	90 %																												
Höchstgeschwindigkeit:	30 km/h	-5,4 dB(A)																											
Straßenoberfläche: nicht geriffelte Gussasphalte, Asphaltbetone		0 dB(A)																											
Steigung / Gefälle:	0 %	0 dB(A)																											
Abstand zur Mitte des Fahrstreifens:	70 m	-3,3 dB(A)																											
Höhe des Immissionsortes über Fahrstreifen:	-5 m																												
Boden- und Meteorologiedämpfung:		-4,8 dB(A)																											

<p>Landratsamt Regen Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, grundsätzlich erfolgte eine Vorabstimmung der Bestandserfassung und geplanten Maßnahmen im Vorfeld, was für das Verfahren als positiv angesehen wird. Im Einzelnen wird noch auf Folgendes hingewiesen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. S. 22 des Umweltberichtes zu der internen Ausgleichsfläche und B-Plan Darstellung durch Plan-zeichen: Die T-Linie für die Ausgleichsfläche ist im Plan als Solche nicht zu erkennen.</li> <li>2. S. 24 des Umweltberichtes Ziel der auf dem Festsetzungsplan detailliert beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen auf dieser Fläche ist eine deutliche Reduzierung der Nutzungsintensität zur Verringerung des Nährstoffeintrags in Grund- und Oberflächenwasser sowie hangabwärts liegende Biotopflächen und für eine Erhöhung des Artenreichtums auf der Fläche. Naturschutzfachlich dient die Maßnahme auch der Herstellung eines Biotopverbunds im Kontext zahlreicher biotopkartierter Nasswiesen in diesem offenen Talraum. Die Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche sind zu konkretisieren (s.a. textliche Festsetzungen). Zusätzlich ist die dingliche Sicherung der Ausgleichsfläche festzuschreiben.</li> <li>3. Grünflächen Öffentliche Grünflächen und die internen Ausgleichsflächen gemäß Festsetzungen durch Planzeichen sind durch eine Flächensignatur den textlichen Festsetzungen zuzuordnen. Die Maßnahmen auf den internen Ausgleichsflächen sind ebenfalls zu konkretisieren (siehe Bedarf zur Abstimmung unter IV der textlichen Festsetzungen).</li> <li>4. Die Angaben zur Bepflanzung sollten in übersichtlicher Form ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</li> <li>5. Der Ausschluss von Schottergärten wird begrüßt Die Grünflächen der Häuser sollten zur besseren Lesbarkeit ebenfalls farblich dargestellt werden.</li> <li>6. Die Vermeidungsmaßnahmen im Zusammenhang mit einem Abschlag von 0.2 der Kompensationsfaktoren sind unter 4.2 des Umweltberichtes aufzuführen. Für die Reduktion des Ausgleichsfaktors sind Aussagen bezüglich der sonstigen Versiegelung bzw. sickerfähigen Materialien für die Zufahrten vorzusehen.</li> </ol> <p>Es bestehen keine grundsätzlichen erheblichen Einwendungen gegen die vorgelegte Planung bei Umsetzung eines detaillierteren Ausgleichskonzeptes.</p>	<p>keine weitere Veranlassung.</p> <p>Die T-Linie wird in der Darstellung optimiert.</p> <p>Die beschriebenen Maßnahmen werden konkretisiert und die dingliche Sicherung festgeschrieben.</p> <p>Die Planzeichen werden durch Flächensignaturen in den textlichen Festsetzungen zugeordnet.</p> <p>Entsprechende Angaben werden aufgenommen.</p> <p>Die maximale Bebaubarkeit ist durch die GRZ geregelt. Eine Vorgabe von Grünflächen wird nicht gewünscht. Lage und Umfang der Grünflächen sollte jedem Bauwerber selber überlassen werden.</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen werden im Umweltbericht aufgeführt.</p> <p>Die entsprechenden Ausführungen werden angepasst.</p>
<p>Landratsamt Regen Kreisbaumeister</p> <p>Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Schreiben vom 13.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Die Stellungnahme zum Bebauungsplan erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung zur Flächennutzungsplanänderung. Zum Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im B-Plan werden zusätzlich zu den Baufenstern die Flächen für Garagen</li> </ul>	<p>Das Symbol wird in die planlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

	<p>zeichnerisch festgesetzt. Das Symbol für die Umgrenzung dieser Flächen ist in die Symbolliste der planlichen Festsetzungen aufzunehmen und zu erläutern.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bebauungsplan werden im Randbereich Flächen teils nur weiß oder mit einem Luftbild hinterlegt dargestellt. Dies entspricht nicht den Anforderungen. Die Flächen innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplans müssen vollständig überplant werden. Die dafür verwendeten Symbole sind sämtlich in die Symbolliste der planlichen Festsetzungen aufzunehmen.</li> </ul> <p><u>Hinweis:</u></p> <p>Die Änderung von F-Plan und L-Plan bzw. die Aufstellung des B-Plans erfolgt in getrennten Verfahren. Dem entsprechend müssen für die bevorstehende Auslegung gemäß S 3 Abs. 2 bzw. S 4 Abs. 2 BauGB jeweils für alle Verfahren getrennt, vollständige Verfahrensunterlagen mit vollständiger Begründung, vollständigem Umweltbericht und Plandarstellung vorgelegt werden. Ein Verzicht darauf oder auf Teile davon, mit Verweis auf die in anderen Verfahren enthaltenen Elemente, ist unzulässig. Eine Mehrfachverwendung von Unterlagen, z.B. des Umweltberichts, ist möglich.</p>	<p>Die entsprechenden Flächen werden überarbeitet und bei Bedarf in die planlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Unterlagen werden für beide Verfahren zur Verfügung gestellt.</p>
<p>Regierung Niederbayern</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplanes WA Kirchturmblick</p> <p>Schreiben vom 14.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12, der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 11 und der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Westen des Hauptortes der Gemeinde zu schaffen. Im Bereich des geplanten WA sollen 15 Wohnhäuser (davon 2 Mehrfamilienhäuser) entstehen. Die geplante Bebauung im Bereich des MI ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung:</p> <p>Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:</p> <p>Ziele und Grundsätze          Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Nach RP 12 B II 1.1 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen. Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden. Nach RP 12 B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.</p> <p><b>Bewertung der Planung</b>          Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde und grenzt an andere Wohnbaugebiete an. Diesbezüglich entspricht die Planung der Anforderung von LEP 3.3 und RP 12 B I 1.1 Satz 2. Auch die Konzentration auf den Hauptort ist vor dem Hintergrund von RP 12 B II 1.1 positiv zu</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Keine weitere Veranlassung</p>



	<p>werten.</p> <p>In den Planunterlagen ist aber keinerlei Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung bzw. dem demographischen Wandel und den daraus resultierenden veränderten Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Unterlagen genügen den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben an alle Gemeinden vom 07.01.2020) in keiner Weise. Ein Bedarfsnachweise ist damit nicht erbracht (vgl. RP 12 B II 1.1 Satz 1).</p> <p>Auch eine Auseinandersetzung mit den Bauflächenreserven in Kirchdorf ist in den Planunterlagen nicht enthalten, die nach LEP 3.2 vorrangig zu nutzen sind. So sind beispielsweise im Flächennutzungsplan nördlich der Satzung „Am Wolfbichl“ noch größere Wohnbauflächen dargestellt.</p> <p>Die Bevölkerung in Kirchdorf im Wald hat in den Jahren von 2000 bis 2020 um mehr als -5,5% abgenommen und wird auch nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik weiter zurückgehen. Das Amt geht von einer Bevölkerungsabnahme zwischen 2017 und 2031 von rund -3,5% aus (vgl. Demographie-Spiegel).</p> <p>Wichtig für die kommunale Entwicklungsplanung ist zudem, dass die Bevölkerung weiter altern wird: das Durchschnittsalter ist in Kirchdorf im Wald von 37,1 Jahren (2000) auf 44,7 Jahre (2020) gestiegen und soll 2031 46,0 Jahre betragen. Die bereits erwähnte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass die Bevölkerungsgruppe der 65- jährigen und Älteren um etwa 47% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbenene Gruppe der 18- bis unter 40- Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um -14,5% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).</p> <p>In den Planunterlagen sind auch keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente der aktiven Baulandpolitik (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will, um das Entstehen von Spekulationsflächen verhindern will (vgl. RP 12 B II 1.4).</p> <p><b>Zusammenfassung</b> Der Standort ist für die geplante Nutzung geeignet und städtebaulich nachvollziehbar. Die Unterlagen sind aber hinsichtlich des Bedarfs bzw. der Bevölkerungsentwicklung unzureichend und daher nachzuqualifizieren. Nicht nutzbare Bauflächenreserven sind ggf. im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p> <p><b>Hinweise</b> In den Planunterlagen (S. 4 der Begründung F- und L-Plan) ist dargelegt, dass sich der Änderungsbereich nach dem Regionalplan Donau-Wald in einem ausgewiesenen Bereich für Wohn- und Mischgebiete befindet. Dies ist eine Fehlinterpretation des Regionalplans, der eine solche Darstellung nicht kennt. Es handelt sich hierbei um eine Information aus der Regionalplangrundkarte. Wir bitten um Korrektur des Fehlers.</p>	<p>Eine entsprechende Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Statistiken des Landesamts für Statistik wurde in die Begründung Deckblattänderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.</p> <p>Die vorhandenen Flächenpotentiale wurden in der Bedarfsanalyse konsequent untersucht und entsprechende Ausführungen in der Begründung ergänzt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf ist weiterhin bestrebt allen Altersgruppen einen möglichen Zugang zu Bauland zur ermöglichen.</p> <p>Entsprechende Strategien um dem Entstehen von Spekulationsflächen entgegen zu wirken sind in der Bedarfsanalyse aufgeführt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.</p> <p>Entsprechende fehlerhafte Formulierungen werden in der Begründung des FNP angepasst.</p>
<p>Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Aufstellung des</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>

<p>Bereich Landwirtschaft</p> <p>Schreiben vom 23.06.2021</p>	<p>Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Kirchturmblick“, keine grundsätzlichen Einwendungen-</p> <p>Es erfolgen jedoch Hinweise/Empfehlungen:</p> <p>Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und genutzten Flächen gegebenenfalls ausgehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub), sind zu dulden. Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.</p> <p>Auf eine Bepflanzung mit <u>Hochstammbäumen</u> sollte im Grenzbereich zu <u>landwirtschaftlichen Flächen</u> verzichtet werden.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Wasserwirtschaftsamt Deggendorf</p> <p>Vollzug des BauGB</p> <p>Schreiben vom 28.06.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p><i>als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</i></p> <p>Grundsätzlich ist vorgesehen die Abwasserentsorgung im Trennsystem vorzunehmen. Hierzu ist ein Regenrückhaltebecken geplant. Das gesammelte Oberflächenwasser soll anschließend in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden.</p> <p>Bei dieser Variante handelt es sich um kein Trennsystem. Ein solches liegt vor, wenn das Niederschlagswasser ggfs. gedrosselt direkt in ein Gewässer eingeleitet wird.</p> <p>Wir halten deshalb eine Umplanung für erforderlich um die Anforderungen des § 55 Abs. 2 WHG zu erfüllen.</p> <p>Danach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008, und der Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten. Ggfs. ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich.</p> <p>Das Landratsamt Regen hat Abdruck dieses Schreibens erhalten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf im Wald wird nach aktuellem Planungsstand im Vorfeld der Erschließung des Baugebiets „WA Kirchturmblick“ die Kanalisation im Ortskern ertüchtigen und eine separate Anbindung der Regenwasserkanal an das geplante Baugebiet schaffen.</p> <p>Die entsprechenden Formulierungen in der Begründung wurden in der vorliegenden Fassung bereits überarbeitet.</p> <p>Eine geregelte Niederschlagswasserableitung zur Vorflut ist demnach gesichert.</p>
<p>ZAW Donau-Wald</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Abfallentsorgung kann mit Einschränkungen über die geplante Erschließungsstraße erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt ist nur von einer Richtung befahrbar. Es wäre wünschenswert, wenn in beide Richtungen rein- bzw. rausgefahren werden könnte.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p>

	<p>Die vom Wendekreis abzweigende kurze Stichstraße ist mangels ausreichender Wendemöglichkeit nicht befahrbar. Die Abfallbehälter der hier anliegenden Bauparzellen sind am Wendekreis bereitzustellen. Siehe dazu beigefügte Übersicht.</p> <p>Erfahrungsgemäß werden Wendeanlagen von den Anwohnern gerne mal als private Stellfläche genutzt, vor allem in der Bauphase. Wir bitten Sie daher, die Bauherren darauf hinzuweisen, dass generell und auch während der Bauphase der Wendekreis an den Leerungstagen komplett freizuhalten ist.</p> <p>Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.</p> <p>Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden an die späteren Grundstückseigentümer weitergegeben.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Staatliches Bauamt Passau</p> <p>Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung</p> <p>Schreiben vom 23.06.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, unsere Belange sind nicht berührt, sodass mit dem o.g. Deckblättern Einverständnis besteht.</p> <p>Wir weisen aber vorsorglich auf die von der in rd. 230 m westlich des geplanten Baugebietes verlaufenden B 85 ausgehenden Emissionen hin. Evtl. Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von Anwohner und Grundstücksbesitzer in dem oben genannten Baugebiet gestellt werden, werden abgelehnt.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Bayernwerk Netz GmbH</p> <p>Schreiben vom 01.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleittreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</li> <li>• Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</li> </ul> <p>Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie,</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.</p>	<p>Entsprechende Vermerke werden in die schriftlichen Ausführungen des Bebauungsplans übernommen.</p>
<p>Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Straubing</p> <p>Aufstellung des Bebauungsplans WA Kirchturmblick</p> <p>Schreiben vom 15.07.2021</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Gemeinde beabsichtigt mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12, der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 1 1 und der Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Westen des Hauptortes der Gemeinde zu schaffen. Im Bereich des geplanten WA sollen 15 Wohnhäuser (davon 2 Mehrfamilienhäuser) entstehen. Die geplante Bebauung im Bereich des MI ist nicht Teil des Bebauungsplanes. Hierzu wird zu folgenden Punkten Stellung genommen:</p> <p>Das Plangebiet liegt im Hauptort der Gemeinde und grenzt an andere Wohnbaugebiete an. Diesbezüglich entspricht die Planung der Anforderung von LEP 3.3 und RP 12 B 1 1 .1 Satz 2. Auch die Konzentration auf den Hauptort ist vor dem Hintergrund von RP 12 B II 1.1 positiv zu werten.</p> <p>In den Planunterlagen ist aber keinerlei Auseinandersetzung mit der Bevölkerungsentwicklung bzw. dem demographischen Wandel und den daraus resultierenden veränderten Ansprüchen auf dem Wohnungsmarkt zu erkennen. Die Unterlagen genügen den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der Landesplanerischen Überprüfung“ (Schreiben an alle Gemeinden vom 07.01 2020) in keiner Weise. Ein Bedarfsnachweise ist damit nicht erbracht (vgl. RP 12 B II 1 .1 Satz 1).</p> <p>Auch eine Auseinandersetzung mit den Bauflächenreserven in Kirchdorf ist in den Planunterlagen nicht enthalten, die nach LEP 3.2 vorrangig zu nutzen sind. So sind beispielsweise im Flächennutzungsplan nördlich der Satzung „Am Wolfbichl“ noch größere Wohnbauflächen dargestellt.</p> <p>Die Bevölkerung in Kirchdorf im Wald hat in den Jahren von 2000 bis 2020 um mehr als -5,5% abgenommen und wird auch nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik weiter zurückgehen. Das Amt geht von einer Bevölkerungsabnahme zwischen 2017 und 2031 von rund -3,5% aus (vgl. Demographie Spiegel).</p> <p>Wichtig für die kommunale Entwicklungsplanung ist zudem, dass die Bevölkerung weiter altern wird: das Durchschnittsalter ist in Kirchdorf im Wald von 37,1 Jahren (2000) auf 44,7 Jahre (2020) gestiegen und soll 2031 46,0 Jahre betragen. Die bereits erwähnte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass die Bevölkerungsgruppe der 65- jährigen und Älteren um etwa 47% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18- bis unter 40Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um -14,5% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).</p> <p>In den Planunterlagen sind auch keine Informationen enthalten, ob die Gemeinde Instrumente der aktiven Baulandpolitik (z.B. Bauverpflichtung) nutzen will, um das Entstehen von Spekulationsflächen verhindern will (vgl. RP 12 B II 1.4).</p> <p>Um flexibel auf die Nachfrage reagieren zu können, wird zudem die Bildung von Bauabschnitten angeregt.</p>	<p>Keine weitere Veranlassung.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine entsprechende Bedarfsermittlung auf der Grundlage der Statistiken des Landesamts für Statistik wurde in die Begründung Deckblattänderung des Flächennutzungsplans aufgenommen.</p> <p>Die vorhandenen Flächenpotentiale wurden in der Bedarfsanalyse konsequent untersucht und entsprechende Ausführungen in der Begründung ergänzt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Kirchdorf ist weiterhin bestrebt allen Altersgruppen einen möglichen Zugang zu Bauland zur ermöglichen.</p> <p>Entsprechende Strategien um dem Entstehen von Spekulationsflächen entgegen zu wirken sind in</p>

	<p>Der Standort ist für die geplante Nutzung geeignet und städtebaulich nachvollziehbar.</p> <p>Die Unterlagen sind aber hinsichtlich des Bedarfs bzw. der Bevölkerungsentwicklung unzureichend und daher nachzuqualifizieren. Nicht nutzbare Bauflächenreserven sind ggf. im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.</p>	<p>der Bedarfsanalyse aufgeführt.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bedarfsfall umgesetzt.</p>
--	---	---

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen sowie der Abwägungen und stimmt diesen zu.**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

**Beratungspunkt Nr. 107b/21**  
**Bebauungsplan „WA Kirchturmblick“ – Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit**

**Der Vorsitzende führte aus, dass im Rahmen der beschlossenen Aufstellung des Bebauungsplanes die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung durchgeführt wurden.**  
**Die einzelnen Stellungnahmen inkl. Abwägungen wurden den Gemeinderatsmitglieder vorab zugesandt und zur Kenntnis gegeben.**

<p>Martina Wimmer-Raith, Anliegerin</p> <p>Schreiben vom 20.07.2021</p>	<p>Sehr geehrter Herr 1. Bürgermeister Wildfeuer,</p> <p>bei dem o. g. Termin haben Sie mir in meiner Eigenschaft als Eigentümer der Grundstücke - Gemarkungen (Gem.) 1015 sowie 1015/1, auf dem mein Haus steht, im Beisein meines Lebensgefährten Bernd Huber und meinem Vater Emst Raith und Ihrem Herrn Schink die letzten Planungs-vorstellungen der Gemeinde Kirchdorf erklärt.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „WA Kirchturmblick“ zeigten wir uns einverstanden unter der Voraussetzung der Errichtung eines Lärm- und Sichtschutzes für den wir ein Angebot zur weiteren Entscheidung Ihrerseits einholen sollten, dass nun anbei als Angebot der Firma Weishäupl aus Regen liegt. (Verlauf - sieh. Bild unten kleine Pfeile)</p> <p>Ich bitte um Rückmeldung ob Dies realisierbar ist, und wenn Ja, die Bitte den „Zaun“ vor Baubeginn zu errichten, damit wir von der Baustelle nach Möglichkeit getrennt sind.</p> <p>Ebenso bitte ich, in der weiteren Planung der Außenanlagen zu berücksichtigen dass in dem geplanten Grünstreifen (sieh. Bild unten großer Pfeil) keine Bäume, die letztendlich zur Verstopfung der Dachrinnen vorgesehen werden, sondern nur kleinere Bepflanzung, die nach Möglichkeit nicht von meiner Seite her zu pflegen ist.</p> <p>Ich danke im Voraus für Ihr Verständnis.</p>	<p>Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom Schreiben der Anliegerin. Das Angebot für die Errichtung der Zaunanlage wurde im Gemeinderat behandelt und abgelehnt. Die Lärmemissionen aus dem Baugebiet richten sich nach den gesetzlichen Vorgaben und werden auch in der Umsetzung so eingehalten und müssen geduldet werden. Die Einwände sind daher als unerheblich anzusehen.</p> <p>Der Hinweis bzgl. der Bepflanzung wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---	--

**Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den Stellungnahmen sowie der Abwägungen und stimmt diesen zu.**

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

**Beratungspunkt Nr. 107c/21**  
**Bebauungsplan „WA Kirchturmblick“ - Billigungsbeschluss**

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis vom gesamten Inhalt des Entwurfes des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ in der Fassung vom 01.09.2021 und billigt diesen in allen seinen Teilen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

---

**Beratungspunkt Nr. 107d/21**  
**Bebauungsplan „WA Kirchturmblick“ - Auslegungsbeschluss**

Der Entwurf des Bebauungsplanes „WA Kirchturmblick“ samt Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen und es sind alle Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

---

**Beratungspunkt Nr. 108/21**  
**Beschaffung von Lüftungsgeräten**

Der Vorsitzende erläuterte dem Gemeinderat die aktuellen Fördervoraussetzungen zur Beschaffung von mobilen Lüftungsgeräten für die Schule wie auch dem Kindergarten. Es wurden vorab auch fast alle Nachbargemeinden abgefragt. Hier nach haben nur die Gemeinden Bischofsmais und Langdorf mobile Lüftungsgeräte gekauft. Alle anderen abgefragten Gemeinden und Städte im Landkreis sowie der Landkreis selbst haben keine Geräte angeschafft. Dies gilt auch für den kompletten Landkreis Freyung-Grafenau.

Dabei wurden bei allen wie folgt begründet:

Trotz vorhandenen mobilen Lüftungsgeräten entfällt das Lüften in den Klassenzimmern nicht. Zudem hat es bis jetzt auch keinen Einfluss auf die Quarantäne bei einem Coronafall im Klassenzimmer bzw. Kindergarten. Sollte die Quarantäne bei vorhandenen Geräten deutlich verkürzt werden bzw. entfallen, werden fast alle abgefragten Gemeinden bzw. Städte und Landkreise die Luftreinigungsgeräte beschaffen.

Dieser Vorgehensweise sollte sich auch die Gemeinde Kirchdorf i. Wald anschließen.

Der Gemeinderat stellt den Tagesordnungspunkt zurück. Die Verwaltung versucht verschiedene Lüftungsgeräte probeweise auszuleihen und diese zu testen.

**Abstimmungsergebnis: 11 : 0 für den Beschluss**

---

**Beratungspunkt Nr. 109a/21**  
**Verschiedene Berichte**

Der Kindergartenumbau ist abgeschlossen und auch der Kindergartenbus fährt wieder seit dem 15.09.2021.

**Beratungspunkt Nr. 109b/21**  
**Verschiedene Berichte**

Die Baustelle „Gemeindezentrum“ geht voran. Es wurden in den letzten Tagen die ersten Betonfertigwände aufgestellt. Die Dachträger können aufgrund der unsicheren Witterung sowie nicht vorhandener Lagermöglichkeiten nicht für Dezember bestellt werden. Deswegen wird das Dach gemäß Bauplan erst im März auf das Gebäude kommen.

Zudem hat der Bauausschuss in seiner letzten Sitzung zusammen mit Vertreter der Kirche die Möblierung für das Gemeindezentrum ausgesucht.

---

Beratungspunkt Nr. 109c/21  
Verschiedene Berichte

Das Regenrückhaltebecken sowie der Weiher in Trametsried wurden letzte Woche ausgebaut.

---

Beratungspunkt Nr. 109d/21  
Verschiedene Berichte

Eine ILE-Klausurtagung findet am 1. Und 2. Oktober in Rothalmünster statt. Jede Fraktion hat hierfür eine Einladung erhalten, einen Vertreter anzumelden. Zudem findet am 27.09. in der Schulaula in Kirchberg eine Sitzung aller ILE-Gemeindeglieder zum Thema regionale Stromvermarktung statt.

---

Beratungspunkt Nr. 110a/21  
Wünsche und Anfragen

Gemeinderat Anton Gigl fragte bzgl. der Straßenlaterne der Familie Öttl nach, ob diese abgebaut werden kann. Lt. Bayernwerk kann diese abgebaut werden, sie raten jedoch davon ab, da hier auf ca. 70m keine Laterne mehr steht. Der Gemeinderat ist gegen einen Rückbau.

---

Beratungspunkt Nr. 110b/21  
Wünsche und Anfragen

Gemeinderat Reinhard Lagerbauer wollte wissen, ob bzgl. des Schreibens der Familie Lohmann schon etwas unternommen wurde. Der Vorsitzende erklärte, dass sobald der Bauhof wieder vollbesetzt ist, man dies Vorort überprüft. Auch der Bauausschuss soll sich dem Thema annehmen.

---

Beratungspunkt Nr. 110c/21  
Wünsche und Anfragen

Stefan Süß fragte nach, ob der Dorfverein in Grünbach sein „Herbstfeuer“ am kommenden Samstag abhalten darf. Dem Feuer steht nichts entgegen, jedoch muss der Dorfverein einen Antrag auf Gestattung stellen, damit Getränke verkauft werden können.

---

Beratungspunkt Nr. 110d/21  
Wünsche und Anfragen

Josef Süß wollte den aktuellen Sachstand in Sachen der Sanierung der Kläranlage wissen. Der Vorsitzende erklärte, dass kommenden Montag eine erste Vorstellung inkl. grob abgeschätzte Kosten erfolgt. Hierzu sind neben den weiteren Bürgermeisterinnen auch Vertreter der Gemeinde Eppenschlag eingeladen.

---