

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

I. Eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB (Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet vom 18.09 bis 22.10.2025):

Öffentlichkeit:	Stellungnahme:	Abwägung:
Ertl Florian und Kerstin Vollzug des § 3 Abs. 1 BauGB FNP DB13 und LSP DB 12 Schreiben vom 20.10.2025	Ertl Florian, Ertl Kerstin Grünbacher Str. 3 94261 Kirchdorf i.W. 09928 903321 flocki.ertl@web.de Gemeinde Kirchdorf i. Wald Eing. 20.10.2025  Betreff: Stellungnahme zur geplanten Ausweisung eines Neubaugebiets Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der aktuellen Planungen zur Ausweisung eines Neubaugebiets in Abtschlag möchten wir höflich darum bitten, folgende Punkte bei der weiteren Ausgestaltung zu berücksichtigen: • Eine potenzielle Stallerweiterung soll durch die Ausweisung eines Neubaugebietes nicht behindert oder ausgeschlossen werden. Dabei soll insbesondere der Planstand vor Ausweisung des Neubaugebiets berücksichtigt werden, um bestehende Entwicklungsmöglichkeiten nicht nachträglich einzuschränken. • Auf Anraten des Landwirtschaftsamtes sollte das geplante Neubaugebiet nicht als solches ausgewiesen werden, sondern vielmehr als „Dorfsiedlung“ bzw. „Dorferweiterung“. • Nach Rücksprache mit dem Landwirtschaftsamt wären wir bei einer Ausweisung als Neubaugebiet im Falle einer Stallerweiterung, von Anbauten oder ähnlichen Vorhaben erheblich eingeschränkt bzw. dürften diese baulich nicht mehr umsetzen. Wir bitten Sie daher, diese Aspekte in den weiteren Planungsprozess einzubeziehen und stehen für Rückfragen oder ein persönliches Gespräch jederzeit gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen  Ertl Florian, Ertl Kerstin Die bestehende und genehmigte Hofstelle wurde in die Deckblattänderung FNP DB Nummer 13 und LSP DB Nummer 12 integriert. Die derzeitige Hofstelle liegt unabhängig von der Anzahl der GV—Einheiten weit über dem Vorsorgeabstand von 120 m. Eine Entwicklung oder Erweiterung der Hofstelle Richtung Süden, bzw. Süd-Westen ist nicht geplant. Eine Einschränkung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ist daher nicht zu erwarten; der landwirtschaftliche Betrieb bleibt in seiner Funktionsfähigkeit vollständig gewahrt. Die planerische Vorsorge nach § 1 Abs. 6 BauGB ist erfüllt. Sie ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung, berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange und schafft die Voraussetzung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, um das Gebiet im Bebauungsplanverfahren als Wohnbaufläche auszuweisen. Keine weitere Veranlassung	

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

Weber Markus Vollzug des § 3 Abs. 1 BauGB FNP DB13 und LSP DB 12 Schreiben vom 16.10.2025	Gemeinde Kirchdorf i. Wald Eing. 22. Okt. 2025 Weber Markus Grünbacher Str. 5 94261 Kirchdorf im Wald Gemeinde Kirchdorf im Wald Marienbergstr. 3 94261 Kirchdorf im Wald Aufstellung Bebauungsplan „WA Langfeld“ Sehr geehrte Damen und Herren, zum obigen Bebauungsplan möchte ich als direkt Betroffener folgende Stellungnahme bzw. Anregungen vorbringen. Ich bin Landwirt und habe 2017 einen Stall für Milchkühe und Kälber auf der Fl. Nr. 1233/3, Gemarkung Abtschlag errichtet. Im Bebauungsplan ist mein Stall gar nicht erwähnt. Vom geplanten Baugebiet ist meine Stallung nur etwa 90 Meter entfernt. Von meinem Stall, der Güllegrube und der Fahrloanlage gehen Gerüche und auch Lärm aus. Ich befürchte, dass nicht alle Bauwerber, vor allem Auswertige oder die sich irgendwann im Baugebiet ein Haus kaufen, mit dem Betrieb einer Landwirtschaft vertraut sind und die Einschränkungen bzw. Belastungen akzeptieren und hinnehmen. Ein gewisser Ärger ist vorprogrammiert. Eine Viehaufstockung meinerseits ist geplant. Bisher war ich „Bio-Betrieb“. Aufgrund der eingeführten Weidepflicht, die ich nicht erfüllen konnte, führe ich seit Sommer 2025 meinen Betrieb wieder konventionell. Um dasselbe Einkommen zu erwirtschaften muss ich meinen Viehbestand aufstocken. Ich befürchte, dass das dann nicht mehr möglich ist. Den Unterlagen kann ich entnehmen, dass die Ausweisung des neuen Baugebietes nur erforderlich ist, da keine Bauflächen mehr vorhanden sind bzw. die Eigentümer nicht bereit sind die Flächen zu verkaufen. Ich möchte Sie deshalb bitten, dass nochmals Verhandlungen mit dem Eigentümer geführt werden, dessen Fläche wieder der Land- und Forstwirtschaft zugeführt werden soll. Notfalls wäre ich bereit Flächen der Gemeinde zu verkaufen, wenn dann das ursprünglich vorgesehene Baugebiet gekauft werden könnte und das Baugebiet „Langfeld“ nicht mehr weiter verfolgt wird. Mir wäre auch geholfen, wenn das Baugebiet als Dorfgebiet/Mischgebiet und nicht als Wohnbaugebiet ausgewiesen wird. Gerne wäre ich bei der Behandlung meiner Einwendungen dabei um meine Situation nochmals persönlich zu schildern. Wollen Sie mich bitte zur Sitzung einladen.	Die bestehende Hofstelle wurde in die Deckblattänderung FNP DB Nummer 13 und LSP DB Nummer 12 integriert. Zudem wurde eine mögliche Erweiterung Richtung Nord-Osten eingeplant. Anderweitige Erweiterungen manchen in Bezug auf die Konzeption des Hofes keinen Sinn. Die Hinweise zu den Abständen der Wohnbebauung zu den landwirtschaftlichen Anwesen wurden geprüft. Der Betrieb auf Fl.Nr. 1233/3 verfügt derzeit über einen deutlich geringeren Tierbestand als die in den Arbeitspapieren als Referenz angenommenen 100 GV. Auch unter Berücksichtigung einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Betriebes auf über 100 GV ergibt sich kein planerisch relevanter Konflikt: Der Abstand zwischen der nächstgelegenen Baugrenze des Bebauungsplanes und der Stallaußenwand beträgt ca. 113 m und liegt damit über dem maßgeblichen Mindestabstand von 80 m, der für Rinderhaltungen mit 100 GV angesetzt wird. Für die Bauleitplanung und die damit verbundene planerische Vorsorge empfiehlt das Arbeitspapier darüber hinaus einen Sicherheitsabstand von 120 m. Dieser Abstand beträgt auf Flur-Nr. 1233/3 im Bestand ca. 113 m und im Falle einer möglichen Erweiterung ca. 112 m. Der empfohlene Mindestabstand wird damit in beiden Fällen nur 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. Eine Einschränkung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ist daher nicht zu erwarten; der landwirtschaftliche Betrieb bleibt in seiner Funktionsfähigkeit vollständig gewahrt. Die planerische Vorsorge nach § 1 Abs. 6 BauGB ist erfüllt. Keine weitere Veranlassung
--	--	---

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

Raith Rosemarie und Josef

Vollzug des § 3 Abs. 1 BauGB
FNP DB13 und LSP DB 12

Schreiben vom 14.10.2025

Josef u. Rosemarie Raith
Hirtlberger Str. 3
94261 Kirchdorf i. W.

Gemeinde Kirchdorf i. W.
Marienbergstr. 3
94261 Kirchdorf i. W.



Flbtschlag, 14.10.2025

Ihr Schreiben vom 18.09.2025.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister!
Sehr geehrte Gemeinderäte!

Wie aus Ihrem Schreiben vom 18.09.2025 hervorgeht,
wird aus Gemeindlicher Sicht die Flurnummer 1188
Gemeinde Flbtschlag in Frage gestellt.

Wir haben diese Fläche der Gemeinde Kirchdorf i. W. ja schon
seit über 25 Jahre in Aussicht gestellt.
Das der Gemeinderat hier eine Flächennutzungsplan-
änderung der Fl.Nr. 1188 vornehmen will, ist für uns
unbegründet.

Hierzu legen wir fristgerecht Widerspruch ein.
Stellen zugleich Antrag, die gesamte Fläche Fl.Nr. 1188/1189
Gemarkung Flbtschlag für die Aufstellung eines Bebauungs-
planes zu erweitern.

Mit freundlichen Grüßen
Raith Josef
Raith Rosemarie

Kopien: Landrat Dr. Romy Raith
Kreisbaumeister
Bauernverband Herr Kellner

Stellungnahme zu Einwendung von Raith Josef und Rosemarie zum Bebauungsplan „WA
Langfeld“ und Änderung des FPlan und LPlan „Abtschlag“:

Mit der Fam. Raith wurde schon des Öfteren über das Grundstück 1188, Gem. Abtschlag
verhandelt. Die Gemeinde wollte das Grundstück zur Erweiterung des Bebaugesbietes WA
Langfeld erwerben. Herr Raith war jedoch nur bereit, dies an die Gemeinde abzutreten, wenn die
Gemeinde ihm eine 6-fach größere Tauschfläche gibt. Aufgrund der fehlenden Fläche kam nie
ein Tausch zu Stande. Hierzu wurde letztmals im Zuge der Straßensanierung „Am Steinacker“
verhandelt.

Nach den Einwendungen der Fam. Raith zum BPlan „WA Abtschlag“ und der dazugehörigen
FPlan- und LPlan-Änderung fand am 11.11.2025 in der Gemeinde ein Treffen mit Herrn Raith
statt. Hierbei stellte die Gemeinde klar, dass man derzeit keine Tauschfläche besitze, das
Grundstück jedoch erwerben möchte. Herr Raith bat sich Bedenkzeit. Nach mehreren
Telefonaten mit Herrn Raith und dem Bauernverband, meldete sich Herr Raith am 05.12.2025
telefonisch bei der Gemeindeverwaltung und erklärte, dass er aufgrund des Besuches des
Landratsamtes zu einer Hofüberprüfung, nun mehr weder die Fläche tauschen noch veräußern
wird.

08.12.2025

Wittfeuer, 1. Bürgermeister

Schink

Keine weitere Veranlassung

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

3. Fehlender Erwerbswille

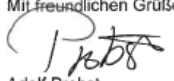
Fragen des Grunderwerbs oder des Anbietens von Tauschflächen sind reine privatrechtliche Vorgänge und haben keinen Einfluss auf die Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan. Auch ein angeblich fehlender Erwerbswille hat keine abwägungsrelevante Bedeutung, da die Realisierung eines FNP-Bereichs nicht zwingend durch die Gemeinde erfolgen muss.

Die Fläche bleibt auf unabsehbare Zeit entwicklungsunfähig und erfüllt nicht mehr die Voraussetzungen einer städtebaulich sinnvollen Wohnbauflächenpotenzialfläche.

Hinweis in Bezug auf die Kreativität der Gemeinderäte auf die Entwicklung von Wohngebieten wird zur Kenntnis genommen.

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	Die Gemeinderäte sollten kreativer darüber nachdenken, wie in dem Dorf zulässige Wohneinheiten im Innenbereich errichtet werden können und wie der Bauabschnitt 2 erworben werden kann. Die aktiven Landwirte sind deswegen ausgesiedelt. Ich bitte Sie, die von mir angeführten Grundsätze bei der Bauleitplanung in der Ortschaft Abtschlag zu berücksichtigen und um die Zusendung der Abwägungsergebnisse. Zugestellt mit einem Zeugen am 21.10.2025 Briefkasten Rathaus Gemeinde Kirchdorf i. Wald. Ich bitte um eine Bestätigung des fristgemäßen Eingangs. Mit freundlichen Grüßen  Adolf Probst	Die Grundzüge der Bauleitplanung in der Ortschaft Abtschlag werden selbstverständlich auch im Hinblick auf die Belange der Landwirte berücksichtigt.
--	---	--

II. Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB (18.09 bis 22.10.2025):

Behörde / Institution:	Stellungnahme:	Abwägung:
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung, Außenstelle Zwiesel Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 und LSP DB 12 Schreiben vom 18.09.2025	Sehr geehrter Herr Schink, das ADBV hat keine Einwände für die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans. Mit freundlichen Grüßen Thomas Garhammer Thomas Garhammer Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freyung Außenstelle Zwiesel Dr. Schott Str. 63 94227 Zwiesel	Keine weitere Veranlassung
Staatliches Bauamt Passau Servicestelle Deggendorf Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 und LSP DB 12 Schreiben vom 25.09.2025	Unser Zeichen: S5-4621/2025 Sehr geehrte Damen und Herren, unsere Belange werden im Rahmen der Auftragsverwaltung der Kreisstraßen für den Landkreis Regen bei der Änderung des Flächennutzungsplanes mit DB 13 und der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt 12 durch die REG 9 berührt, die das geplante Wohngebiet außerhalb der baurechtlichen Ortsdurchfahrt an seiner Südostseite begrenzt. Sofern die gesetzliche Anbauverbotszone von 15m zum Fahrbahnrand der REG 9 eingehalten wird, besteht unsererseits mit den Deckblättern Einverständnis Mit freundlichen Grüßen Beatrix Lindinger-Hösl Baudirektorin Staatliches Bauamt Passau – Servicestelle Deggendorf	Die Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand der REG 9 wird eingehalten. Keine weitere Veranlassung.

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	Bräugasse 13 94469 Deggendorf Tel.: +49(0)991/386-300 Fax: +49(0)991/386-199 E-Mail: beatrix.lindinger-hoesl@stbapa.bayern.de	
Regierung von Niederbayern Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 Schreiben vom 30.09.2025	Gemeinde Kirchdorf im Wald, Landkreis Regen Änderung des Flächennutzungsplanes "WA Langfeld" mit Deckblatt Nr. 13 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Kirchdorf im Wald plant die Änderung des Flächennutzungsplanes „WA Langfeld“ mit Deckblatt Nr. 13. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Ortskerns von Abtschlag in dem Gebiet der vorgenannten Gemeinde. Durch das Vorhaben soll ein Flächennutzungsplan für ein allgemeines Wohngebiet entstehen, was an anderer Stelle aus dem FNP herausgenommen und einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden soll. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Langfeld“ und Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12 erfolgen im Parallelverfahren. Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind: Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Bewertung: Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und der begrenzten Anzahl an Bauparzellen, bestrebt die Gemeinde Flächenpotenziale in den größeren Ortsteilen zu entwickeln, um so der Nachfrage der prosperierenden Gemeinde an Wohnraum nachzukommen und eine Zersiedelung in den Weilern und Randgebieten zu verhindern. Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde erweist sich die angestrebte Überplanung sinnvoll, insbesondere weil durch diese Deckblattänderung identisch viele Flächen im Flächennutzungsplan zurückgeschrieben, wie neu geschaffen werden. Dem Vorhaben ist der LEP-Grundsatz 3.1.1 nicht entgegenzuhalten. Die bisher in den Flächennutzungsplan integrierte Fläche mit Flurnummer 1188 lässt sich als eindeutig geeigneter identifizieren im Hinblick auf die Entwicklung von Innenraumpotenziale. Das LEP-Ziel 3.2 wird der Planung allerdings nicht entgegengehalten. Die Begründung des Ausbleibens einer Nutzung von vorgenanntem Flurstück ist nachvollziehbar in dem Vorhaben beschrieben. Was von der Gemeinde für eine Wohnbebauung mit 7 Parzellen ausgelegt worden war, konnte an Fläche nicht erworben werden. Bis heute bleibt eine Einigung	Keine weitere Veranlassung

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	mit dem Eigentümer aus, weswegen die Deckblattänderung mit Nr. 13 nachvollziehbar begründet ist. Durch die Neuausweisung entstehen der Änderung nach zehn Bauparzellen mit einem Nettowohnbauland von ca. 0,68 ha Der Geltungsbereich des neu auszuweisenden allgemeinen Wohngebiets schließt im Süden an vorhandene Wohnbaufläche (WA Abtschlag I) an. Auch wenn im Norden der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen und im Westen, an welche mit Integration eines Einzelanwesens grenzt, wird das LEP-Ziel 3.3 der Anbindung an Siedlungsstrukturen dem Vorhaben nicht entgegengehalten. Durch die in dem Vorhaben nach Nord-Osten verschobene angestrebte Ortsrandeingrünung wird der Eindruck einer zusammenhängenden und zur Ortschaft gehörenden Bebauung weiter unterstützt Zusammenfassung: Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Mit freundlichen Grüßen gez. von Both	
Regierung von Niederbayern Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB LSP DB12 Schreiben vom 30.09.2025	Gemeinde Kirchdorf im Wald, Landkreis Regen Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12 Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Kirchdorf im Wald plant die Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Ortskerns von Abtschlag in dem Gebiet der vorgenannten Gemeinde. Durch das Vorhaben soll ein Flächennutzungsplan für ein allgemeines Wohngebiet entstehen, was an anderer Stelle aus dem FNP herausgenommen und einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden soll. Zu der Änderung des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12 nimmt die höhere Landesplanung wie folgt Stellung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Langfeld“ und Änderung des Flächennutzungsplanes „WA Langfeld“ mit Deckblatt Nr. 13 erfolgen im Parallelverfahren. Ziele der Raumordnung (Z), die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, sowie Grundsätze der Raumordnung (G), die zu berücksichtigen sind: Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1.1 G). Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet, nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z). Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Bewertung:	Keine weitere Veranlassung

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und der begrenzten Anzahl an Bau-parzellen, bestrebt die Gemeinde Flächenpotenziale in den größeren Ortsteilen zu entwickeln, um so der Nachfrage der prosperierenden Gemeinde an Wohnraum nachzukommen und eine Zersiedelung in den Weilern und Randgebieten zu verhindern. Aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde erweist sich die angestrebte Überplanung sinnvoll, insbesondere weil durch diese Deckblattänderung identisch viele Flächen im Flächennutzungsplan zurückgeschrieben, wie neu geschaffen werden. Dem Vorhaben ist der LEP-Grundsatz 3.1.1 nicht entgegenzuhalten. Die bisher in den Flächennutzungsplan integrierte Fläche mit Flurnummer 1188 lässt sich als eindeutig geeigneter identifizieren im Hinblick auf die Entwicklung von Innenraumpotenziale. Das LEP-Ziel 3.2 wird der Planung allerdings nicht entgegengehalten. Die Begründung des Ausbleibens einer Nutzung von vorgenanntem Flurstück ist nachvollziehbar in dem Vorhaben beschrieben. Was von der Gemeinde für eine Wohnbebauung mit 7 Parzellen ausgelegt worden war, konnte an Fläche nicht erworben werden. Bis heute bleibt eine Einigung mit dem Eigentümer aus, weswegen die Deckblattänderung mit Nr. 13 nachvollziehbar begründet ist. Durch die Neuausweisung entstehen der Änderung nach zehn Bau-parzellen mit einem Nettowohnbauland von ca. 0,68 ha Der Geltungsbereich des neu auszuweisenden allgemeinen Wohngebiets schließt im Süden an vorhandene Wohnbaufläche (WA Abtschlag I) an. Auch wenn im Norden der Geltungsbereich an landwirtschaftliche Flächen und im Westen, an welche mit Integration eines Einzelanwesens grenzt, wird das LEP-Ziel 3.3 der Anbindung an Siedlungsstrukturen dem Vorhaben nicht entgegengehalten. Durch die in dem Vorhaben nach Nord-Osten verschobene angestrebte Ortsrandeingrünung wird der Eindruck einer zusammenhängenden und zur Ortschaft gehörenden Bebauung weiter unterstützt Zusammenfassung: Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Mit freundlichen Grüßen gez. von Both	
Bayernwerk Netz GmbH Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 und LSP DB 12 Schreiben vom 01.10.2025	Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr.13 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12; Aufstellung Bebauungsplan WA Langfeld Ihr Schreiben vom 18.09.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung 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.	Allgemein: Die Abstimmung der Verlegezonen der Leitungen einschl. der zeitliche Ablauf mit den geforderten Zeitfenstern wird vor Ausführung der Erschließungsplanung mit den Bayernwerken abgestimmt.

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen: • 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. • 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. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen. Freundliche Grüße Brunhilde Weghofer Bayernwerk Netz GmbH Kundencenter Regen	Der Hinweis über den verpflichtenden Einbau von zugelassenen Hauseinführungen wird in der Begründung des Bebauungsplans aufgeführt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erstellung des Erschließungskonzeptes mit den Bayernwerken abgestimmt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	---	--

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

Regionaler Planungsverband Donau-Wald Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 und LSP DB 12 Schreiben vom 01.10.2025	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch) <u>Wichtiger Hinweis:</u> Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde. 1. Gemeinde Kirchdorf im Wald, Marienbergstr. 3, 94261 Kirchdorf im Wald ☒ Flächennutzungsplan ☐ mit Landschaftsplan „WA Langfeld“ mit Deckblatt Nr. 13 ☒ Bebauungsplan „WA Langfeld“ für das Gebiet ☐ mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein ☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ☐ Sonstige Satzung ☒ Frist für die Stellungnahme 22.10.2025 (§ 4 BauGB) ☐ Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG) 2. Träger öffentlicher Belange Regionaler Planungsverband Donau-Wald, Leutnerstraße 15, 94315 Straubing Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.-Nr.) 2.1 ☒ Keine Einwendungen 2.2 ☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen Straubing, 1. Oktober 2025 Ort, Datum  Seissler, Oberregierungsrat Geschäftsführer	Keine weitere Veranlassung
---	--	-----------------------------------

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

Landratsamt Regen Bauamt Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 Schreiben vom 21.10.2025	Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: 3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen): Es ist geplant ein nicht von der Gemeinde erwerbbares Grundstück in Abtschlag, das im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „WA“ dargestellt ist wieder als landwirtschaftliche Fläche festzusetzen. Es wird begrüßt, Flächen die nicht erwerbbar sind wieder in landwirtschaftliche Flächen umzuwandeln, damit für neue geplante Wohngebiete bei einer Bedarfsanalyse ein Bedarf nachgewiesen werden kann. Die neue Fläche entlang der Straße konnte bereits von der Gemeinde erworben werden und schließt an bestehende Wohnbebauung an. Durch die Herausnahme von Wohnbauflächen am Steinacker kommt es zu keiner Mehrung von Wohnbauflächen. Die Aussage, dass in anderen Ortsteilen keine vergleichbaren Flächen zu erwerben sind, ist nicht ausreichend, es sind in der Alternativen- Betrachtung noch weitere Grundstücke zu untersuchen. Rechtsgrundlagen Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) 4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: <td> Weitere Untersuchungen in der Alternativenbetrachtung werden durchgeführt. </td>	Weitere Untersuchungen in der Alternativenbetrachtung werden durchgeführt.
--	---	---

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

Landratsamt Regen Bauamt Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB LSP DB12 Schreiben vom 22.10.2025	Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange 1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen: 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands: 3. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen): Keine Rechtsgrundlagen Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) 4. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:	Keine weitere Veranlassung
Landratsamt Regen Umweltamt, UNB Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13	Stellungnahme des Naturschutzes Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde beabsichtigt, am nord-östlichen Ortsrand von Abtschlag ein allgemeines Wohngebiet in der Größenordnung von 0,92 ha festzusetzen. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Parallel dazu werden der Bebauungsplan aufgestellt und der Landschaftsplan durch Deckblatt geändert.	

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

Schreiben vom 20.10.2025	Es ist beabsichtigt, im Flächennutzungs- und Landschaftsplan andere nicht realisierbare Wohnbebauungsflächen zurückzunehmen und dadurch in der Bilanz neutral zu bleiben. Grundsätzlich ist Folgendes anzumerken: - Für den Umweltbericht wird auf das nächste Verfahren verwiesen. Damit vergibt man sich die Chance, inhaltliche Abstimmungen bereits im 4/1er Verfahren vorzunehmen. Eine Beurteilung des Eingriffes ist naturschutzfachlich dadurch ebenfalls erschwert. - Folgende Inhalte werden für diesen als erforderlich angesehen: Neben den Schutzgütern und ihre Betroffenheit sind Aussagen zur Betroffenheit europäisch geschützter Arten zu treffen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls entsprechend dem Maßstab und der Konkretisierungsebene vorzusehen. Im Detail ist naturschutzfachlich Folgendes anzumerken: - Die im Landschaftsplan dargestellte Ortsrandeingrünung ist wie textlich erwähnt darzustellen. - Die Alternativenprüfung ist detaillierter abzuhandeln. Insbesondere ist das Thema Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu konkretisieren. Die unter Punkt 1.7.3 beschriebenen Flächenpotentiale sind in einer Karte darzustellen. - Der Umweltbericht unter Abhandlung der Eingriffsregelung und mit eingriffsminimierenden Maßnahmen ist erforderlich, um die Grundzüge der Planung beurteilen zu können. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dies auf die Beteiligung nach § 4/2 BauGB verschoben wird. Unter Punkt 1.12 zur Eingriffsregelung wird auf den Abschnitt 2 verwiesen, der noch nicht vorhanden ist. - Hier wird auf den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung“ mit seinen Inhalten verwiesen. - Grundsätzlich kann der Umweltbericht aus dem Bebauungsplan in gleicher oder abgespeckter Form für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan hergenommen werden. - Es ist eine Anlage mit einer neuen Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im M 1: 5000 mit Umgrenzung des Deckblatts erforderlich. - Auf die fehlende Außenbepflanzung im Bebauungsplan wird verwiesen. - Die Grünflächen sind ebenfalls im Flächennutzungsplan darzustellen (Grünflächen sind im Flächennutzungsplan darstellbar. Nicht vorgesehen ist nur die Darstellung von Bepflanzungen). Zusammenfassend ist naturschutzfachlich eine Bebauung am vorgesehenen Standort grundsätzlich möglich, wenn die Eingriffsregelung angewendet wird und das Baugebiet entsprechend der oben dargestellten Empfehlungen in die Landschaft eingebunden wird. Im Umweltbericht sind die naturschutzfachlichen Grundlagen und Erfordernisse abzuarbeiten. Es wird für entsprechende Vorhaben empfohlen, frühzeitig qualifizierte Landschaftsplaner und -planerinnen einzuschalten. Mit freundlichen Grüßen Knauf-Schöllhorn Naturschutzreferentin	Umweltbericht mit Beurteilung des Eingriffes nach Leitfaden einschl. Berücksichtigung der neuen Fassung wird zur Entwurfsphase ausgearbeitet. Ausführung im Umweltbericht Ortsrandeingrünung wird im Flächennutzungsplan dargestellt Die Alternativenprüfung wird detaillierter untersucht und die Flächenpotentiale in einer Karte dargestellt Umweltbericht mit Beurteilung des Eingriffes nach Leitfaden einschl. Berücksichtigung der neuen Fassung wird zur Entwurfsphase ausgearbeitet. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Planunterlagen sind im geforderten Maßstab 1:5000 in Unterlage 2 enthalten Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.
--------------------------	---	--

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

Landratsamt Regen Umweltamt, UNB Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB LSP DB12 Schreiben vom 20.10.2025	Stellungnahme des Naturschutzes Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde beabsichtigt, am nord-östlichen Ortsrand von Abtschlag ein allgemeines Wohngebiet in der Größenordnung von 0,92 ha festzusetzen. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Parallel dazu werden der Bebauungsplan aufgestellt und der Landschaftsplan durch Deckblatt geändert. Es ist beabsichtigt, im Flächennutzungs- und Landschaftsplan andere nicht realisierbare Wohnbebauungsflächen zurückzunehmen und dadurch in der Bilanz neutral zu bleiben. Grundsätzlich ist Folgendes anzumerken: • Für den Umweltbericht wird auf das nächste Verfahren verwiesen. Damit vergibt man sich die Chance, inhaltliche Abstimmungen bereits im 4/1er Verfahren vorzunehmen. Eine Beurteilung des Eingriffes ist naturschutzfachlich dadurch ebenfalls erschwert. • Folgende Inhalte werden für diesen als erforderlich angesehen: Neben den Schutzgütern und ihre Betroffenheit sind Aussagen zur Betroffenheit europäisch geschützter Arten zu treffen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls entsprechend dem Maßstab und der Konkretisierungsebene vorzusehen. Im Detail ist naturschutzfachlich Folgendes anzumerken: • Die im Landschaftsplan dargestellte Ortsrandeingrünung ist wie textlich erwähnt darzustellen. • Die Alternativenprüfung ist detaillierter abzuhandeln. Insbesondere ist das Thema Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu konkretisieren. Die unter Punkt 1.7.3 beschriebenen Flächenpotentiale sind in einer Karte darzustellen. • Der Umweltbericht unter Abhandlung der Eingriffsregelung und mit eingriffsminimierenden Maßnahmen ist erforderlich, um die Grundzüge der Planung beurteilen zu können. Es ist nicht nachvollziehbar, warum dies auf die Beteiligung nach § 4/2 BauGB verschoben wird. Unter Punkt 1.12 zur Eingriffsregelung wird auf den Abschnitt 2 verwiesen, der noch nicht vorhanden ist. • Hier wird auf den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung“ mit seinen Inhalten verwiesen. • Grundsätzlich kann der Umweltbericht aus dem Bebauungsplan in gleicher oder abgespeckter Form für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan hergenommen werden. • Es ist eine Anlage mit einer neuen Darstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans im M 1: 5000 mit Umgrenzung des Deckblatts erforderlich. • Auf die fehlende Außenbepflanzung im Bebauungsplan wird verwiesen. • Die Grünflächen sind ebenfalls im Flächennutzungsplan darzustellen (Grünflächen sind im Flächennutzungsplan darstellbar. Nicht vorgesehen ist nur die Darstellung von Bepflanzungen). Zusammenfassend ist naturschutzfachlich eine Bebauung am vorgesehenen Standort grundsätzlich möglich, wenn die Eingriffsregelung angewendet wird und das Baugebiet	Umweltbericht mit Beurteilung des Eingriffes nach Leitfaden einschl. Berücksichtigung der neuen Fassung wird zur Entwurfsphase ausgearbeitet. Ausführung im Umweltbericht Ortsrandeingrünung wird im Landschaftsplan dargestellt. Die Alternativenprüfung wird detaillierter untersucht und die Flächenpotentiale in einer Karte dargestellt Umweltbericht mit Beurteilung des Eingriffes nach Leitfaden einschl. Berücksichtigung der neuen Fassung wird zur Entwurfsphase ausgearbeitet. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Planunterlagen sind im geforderten Maßstab 1:5000 in Unterlage 2 enthalten Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.
--	--	---

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	entsprechend der oben dargestellten Empfehlungen in die Landschaft eingebunden wird. Im Umweltbericht sind die naturschutzfachlichen Grundlagen und Erfordernisse abzuarbeiten. Es wird für entsprechende Vorhaben empfohlen, frühzeitig qualifizierte Landschaftsplaner und -planerinnen einzuschalten. Mit freundlichen Grüßen Knauf-Schöllhorn Naturschutzreferentin	
Landratsamt Regen Umweltamt Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 Schreiben vom 21.10.2025	Gemeinde Kirchdorf i. Wald, FPlan, DB 13 - Bereich Abtschlag "Am Langfeld"; Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB; Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Sehr geehrte Damen und Herren, zur Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Detaillierungsgrad und Umfang der Umweltprüfung) wird wie folgt Stellung genommen: Im Umweltbericht sind die immissionsschutzrechtlichen Belange nach Anlage 1 zum BauGB abzuhandeln. Obwohl bisher keine Umweltprüfung stattgefunden hat, findet sich in der Begründung bereits eine Ziffer zum Immissionsschutz. Die Verkehrslärmsituation ist nachvollziehbar im Schutzgut Mensch im Umweltbericht zu prüfen, das dortige Ergebnis kann dann in die Begründung aufgenommen werden. Verkehrslärm: Die 16. BImSchV- Verkehrslärmschutzverordnung – kann Obergrenzen für Verkehrslärm vorgeben. Im Rahmen der Bauleitplanung und dem notwendigen Vorsorgeprinzip sind die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – vorrangig anzuwenden. Wenn Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte in Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen nicht möglich sind, ist das zu ausreichend zu begründen. Dabei ist auch auf die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Wohngebietes „WA Abtschlag“ abzustellen. Falls von den dortigen Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen wird, ist das zu begründen. Mit der aktuellen Änderung des BauGB können unter Umständen Festsetzungen anders formuliert werden. Landwirtschaft: Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von 2 landwirtschaftlichen Anwesen (Fl. Nr. 1220 und 1233/3). Die Arbeitspapiere „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises geben in Kapitel 3.3.2 Abstandsabschätzungen für Rinderhaltungsbetrieben zu Wohngebieten vor. Hier sind für 100 GV (Großvieheinheiten) Abstände von 80 m zwischen Geruchsschwerpunkt und Baugrenze erforderlich um dauerhaft schädliche Umweltwirkungen durch Geruch ausschließen zu können. Beide bestehenden Betriebe sind bisher mit deutlich weniger GV registriert. Für die Bauleitplanung und der damit verbundenen planerischen Vorsorge sollte lt. Arbeitspapieren ein Abstand von 120 m eingehalten werden. Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Entwicklungsperspektive – auch unter Hinzuziehung der betroffenen Betriebe – aufzuzeigen und es wird empfohlen den o. g. Abstand im Schutzgut Mensch auch in einem Luftbild zu visualisieren. Dabei sollte der kürzeste Abstand zwischen Baugrenze und jeweiliger Stallaußenwand herangezogen werden. Lärm aus den landwirtschaftlichen Anwesen ist bei den bestehenden Abständen kein Prüfkriterium.	Der Immissionsschutz in Bezug auf die Verkehrslärmsituation wird im Umweltbericht abgehandelt und in die Begründung mit aufgenommen. Die Berechnung wird auf die DIN 18005 abgestimmt. Ob eine Abstimmung mit dem vorhandenen Baugebiet WA Abtschlag I angewendet werden kann, wird noch geprüft. Festsetzungsformulierungen werden geprüft und ggf. angepasst. Das Arbeitspapier „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ wird angewendet. Ebenso werden die erforderlichen Abstände einschl. der möglichen Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe geprüft und mit den Eigentümern abgestimmt. Die Darstellung erfolgt im Luftbild. Lärm als Prüfkriterium wird nicht angesetzt.

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	Beide Prüfpunkte (Verkehrslärm und Landwirtschaft) sind bereits auf Flächennutzungsplanebene abzurufen, weil die Ergebnisse Auswirkungen auf die Größe der auszuweisenden Fläche haben könnten. Unmittelbar abzuleitende Maßnahmen sind dann erst Gegenstand des Bebauungsplanes. Nachdem bereits in diesem Verfahrensschritt eine ausführliche Planung vorgelegt wurde, werden die Unterlagen vorgeprüft. Begründung: Wie bereits erwähnt kann sich eine Untersuchung im Bereich Immissionsschutz erst aus der Umweltprüfung ergeben. Der Punkt Immissionsschutz wird deshalb noch nicht geprüft und ist den nächsten Verfahrensschritten unmittelbar mit den Ergebnissen im Schutzgut Mensch abzugleichen. Mit freundlichen Grüßen Pritzl Umweltschutz-Ingenieurin	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Flächennutzungsplanebene abgehandelt. Umweltprüfung wird in der Entwurfsphase beigelegt und im Schutzgut Mensch abgeglichen.
Landratsamt Regen Umweltamt Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB LSP DB12 Schreiben vom 21.10.2025	Gemeinde Kirchdorf i. Wald, LPlan, DB 12 - Bereich Abtschlag "Am Langfeld"; Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB; Vollzug der Immissionsschutzgesetze; Sehr geehrte Damen und Herren, die immissionsschutzrechtlichen Belange werden im Flächennutzungsplanverfahren abgehandelt. Mit freundlichen Grüßen Pritzl Umweltschutz-Ingenieurin	Keine weitere Veranlassung
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Regen Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 und LSP DB 12 Schreiben vom 18.09.2025	Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr.13 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12; Sehr geehrte Damen und Herren, für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr.13 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12 wird kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes beansprucht. Die nächstgelegene Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes befindet sich in über 190 m Entfernung. Folglich gibt es keine forstfachlichen Einwände gegen die Änderungen. Mit freundlichen Grüßen gez. Christoph Salzmann	Keine weitere Veranlassung

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Regen
Bereich Landwirtschaft

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB
FNP DB13 und LSP DB 12

Schreiben vom 13.10.2025

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für eine den gesetzlichen Anforderungen (§1 Abs. 7 BauGB) entsprechende Abwägung und damit für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1.	Gemeinde Kirchdorf i.Wald Marienbergstr. 3 94261 Kirchdorf i.Wald
	Bezeichnung: Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr.13 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12
	☒ Flächennutzungsplan
	☒ mit (integriertem) Landschaftsplan
	☐ Bebauungsplan
	☐ mit Grünordnungsplan dient zur Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein
	☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
	☐ Sonstige Satzung
	☒ Frist für Stellungnahme (§ 4 Baugesetzbuch): 22.10.2025

2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen Bereich Landwirtschaft 94209 Regen 09921 608-0 poststelle@aelf-rq.bayern.de Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Telefonnummer)
2.1	☐ Keine Einwände ☐ Auf eine weitere Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) wird verzichtet.
2.2	☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	2.4	☐	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)		Abwägung zu Flurnummer 1220 Die bestehende und genehmigte Hofstelle wurde in die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 13 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12 integriert. Die derzeitige Hofstelle liegt unabhängig von der Anzahl der GV—Einheiten weit über dem Vorsorgeabstand von 120 m. Eine Entwicklung oder Erweiterung der Hofstelle Richtung Süden, bzw. Süd-Westen ist nicht geplant. Eine Einschränkung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ist daher nicht zu erwarten; der landwirtschaftliche Betrieb bleibt in seiner Funktionsfähigkeit vollständig gewahrt. Die planerische Vorsorge nach § 1 Abs. 6 BauGB ist erfüllt. Sie ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung, berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange und schafft die Voraussetzung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, um das Gebiet im Bebauungsplanverfahren als Wohnbaufläche auszuweisen. Keine weitere Veranlassung Abwägung zu Flurnummer 1233/3 Die bestehende Hofstelle wurde in die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 13 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12 integriert. Zudem wurde eine mögliche Erweiterung Richtung Nord-Osten eingeplant. Anderweitige Erweiterungen manchen in Bezug auf die Konzeption des Hofes keinen Sinn. Die Hinweise zu den Abständen der Wohnbebauung zu den landwirtschaftlichen Anwesen wurden geprüft. Der Betrieb auf Fl.Nr. 1233/3 verfügt derzeit über einen deutlich geringeren Tierbestand als die in den Arbeitspapieren als Referenz angenommenen 100 GV. Auch unter Berücksichtigung einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Betriebes auf über 100 GV ergibt sich kein planerisch relevanter Konflikt: Der Abstand zwischen der nächstgelegenen Baugrenze des Bebauungsplanes und der Stallaußenwand beträgt ca. 113 m und liegt damit über dem maßgeblichen Mindestabstand von 80 m, der für Rinderhaltungen mit 100 GV angesetzt wird. Für die Bauleitplanung und die damit verbundene planerische Vorsorge empfiehlt das Arbeitspapier darüber hinaus einen Sicherheitsabstand von 120 m. Dieser Abstand beträgt auf Flur-Nr. 1233/3 im Bestand ca. 113 m und im Falle einer möglichen Erweiterung ca. 112 m. Der empfohlene Mindestabstand wird damit in beiden Fällen nur 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. Eine Einschränkung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ist daher nicht zu erwarten; der landwirtschaftliche Betrieb bleibt in seiner Funktionsfähigkeit vollständig gewahrt. Die planerische Vorsorge nach § 1 Abs. 6 BauGB ist erfüllt. Keine weitere Veranlassung
			☐ Einwendungen ☐ Rechtsgrundlagen ☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)		
	2.5	☒	Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht bestehen seitens des AELF Regen zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 13 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12, massive Einwendungen. Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes wird aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt, da sich zwei zukunftsfähige landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Nähe auf Fl.Nr. 1233/3 und Fl.Nr. 1220 befinden. Die beiden Betriebe haben durch die Aussiedlung versucht zukunftsfähige Standorte aufzubauen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die Wohnbebauung diesen nun wieder folgen soll. Die vorliegende Planung schränkt die weitere Entwicklung der beiden landwirtschaftlichen Betriebe massiv ein. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte die bisherige Ausweisung auf Fl.Nr. 1188 und 1189/11 beibehalten werden. Bei dieser Variante würde es zu deutlich weniger Problemen zwischen der Wohnbebauung und der Landwirtschaft kommen.		
	Regen, 13.10.2025 gez. Barbara Störringer Landwirtschaftsoberinspektorin				

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	Nachtrag zur Stellungnahme am 07.11.2025 Sehr geehrter Herr Schink, im Nachgang zu unserer Besprechung vom 30.10.2025 bitten wir Sie aus unseren o.a. Stellungnahmen den Satz „Die Erweiterung des allgemeinen Wohngebietes wird aus landwirtschaftlicher Sicht abgelehnt, da sich zwei zukunftsfähige landwirtschaftliche Betriebe in unmittelbarer Nähe auf Fl.Nr. 1233/3 und Fl.Nr. 1220 befinden.“ zu streichen und durch den Satz „In unmittelbarer Nähe auf den Fl.Nr. 1233/3 und Fl.Nr. 1220 befinden sich zwei zukunftsfähige landwirtschaftliche Betriebe.“ zu ersetzen. Mit freundlichen Grüßen Barbara Störringer Sachgebiet L2.2 Landwirtschaft Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regen Bodenmaierstr. 25 94209 Regen Tel.: +49 (09921) 608-1041 Fax: +49 (09921) 608-1008 Internet: www.aelf-rg-bayern.de barbara.stoerringer@aelf-rg.bayern.de	Zusätzlich wird auf das Schreiben (Anlage 1) <i>Amtshilfe; Stellungnahmen des AELF zur Bauleitplanung WA Langfeld; landwirtschaftliche Belange</i> verwiesen Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	---	--

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Viechtach Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 und LSP DB 12 Schreiben vom 22.10.2025	 Bayerischer BauernVerband Geschäftsstelle Viechtach Bayerischer Bauernverband - Geschäftsstelle Viechtach Kreuzbergstraße 16a · 94234 Viechtach Gemeinde Kirchdorf im Wald Marienbergstr. 3 94261 Kirchdorf im Wald Ansprechpartner: Geschäftsstelle Viechtach Telefon: 09942 80840-10 Telefax: 09942 80840-19 E-Mail: Viechtach@BayerischerBauernVerband.de Datum: 22.10.2025 Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Unser Zeichen, unsere Nachricht vom K/W Bebauungsplan Vorentwurf „WA Langfeld“ Sehr geehrte Damen und Herren, zu dem o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung: Wir sehen das geplante Baugebiet äußerst kritisch. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei größere Stallungen, die unserer Ansicht nach im Bebauungsplan nicht erwähnt und somit auch nicht berücksichtigt wurden. Die Landwirte haben ihre Rinderhaltung in den Außenbereich verlegt, damit es zu keinen Konflikten mit den Anwohnern vor Ort kommt. Mit dem geplanten Baugebiet rückt die Wohnbebauung wieder relativ nahe an die Stallungen heran. Eine weitere Entwicklung der Betriebe dürfte deshalb sehr schwierig bzw. nahezu unmöglich sein. Unserer Ansicht nach kann es nicht sein, dass die bereits als Wohnbaugebiet ausgewiesene Fläche in Abtschlag wieder in eine Fläche für die Landwirtschaft zurückverwandelt wird. Vielmehr soll versucht und alles daran gesetzt werden die Fläche käuflich zu erwerben und entsprechend zu bebauen. Haben Sie bitte für unsere heutigen Einwände Verständnis. Funktionierende landwirtschaftliche Betriebe die sich weiter entwickeln und wachsen sind auch im Interesse der Gemeinde. Sofern tatsächlich keine Alternative zum Baugebiet „Langfeld“ besteht, sollte die Fläche zumindest als Dorf oder Mischgebiet ausgewiesen werden, um die Abstände zu den Wohnhäusern auch bei Erweiterungen der Stallungen einhalten zu können. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen  Franz Kerscher Geschäftsführer	Abwägung zu Flurnummer 1220 Die bestehende und genehmigte Hofstelle wurde in die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 13 und des Landschaftsplanes mit Deckblatt Nr. 12 integriert. Die derzeitige Hofstelle liegt unabhängig von der Anzahl der GV—Einheiten weit über dem Vorsorgeabstand von 120 m. Eine Entwicklung oder Erweiterung der Hofstelle Richtung Süden, bzw. Süd-Westen ist nicht geplant. Eine Einschränkung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ist daher nicht zu erwarten; der landwirtschaftliche Betrieb bleibt in seiner Funktionsfähigkeit voll-ständig gewahrt. Die planerische Vorsorge nach § 1 Abs. 6 BauGB ist erfüllt. Sie ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung, berücksichtigt alle öffentlichen und privaten Belange und schafft die Voraussetzung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, um das Gebiet im Bebauungsplanverfahren als Wohnbaufläche auszuweisen. Keine weitere Veranlassung Abwägung zu Flurnummer 1233/3 Die Hinweise zu den Abständen der Wohnbebauung zu den landwirtschaftlichen Anwesen wurden geprüft. Der Betrieb auf Fl.Nr. 1233/3 verfügt derzeit über einen deutlich geringeren Tierbestand als die in den Arbeitspapieren als Referenz angenommenen 100 GV. Auch unter Berücksichtigung einer möglichen zukünftigen Erweiterung des Betriebes auf über 100 GV ergibt sich kein planerisch relevanter Konflikt: Der Abstand zwischen der nächstgelegenen Baugrenze des Bebauungsplanes und der Stallaußenwand beträgt ca. 113 m und liegt damit über dem maßgeblichen Mindestabstand von 80 m, der für Rinderhaltungen mit 100 GV angesetzt wird. Für die Bauleitplanung und die damit verbundene planerische Vorsorge empfiehlt das Arbeitspapier darüber hinaus einen Sicherheitsabstand von 120 m. Dieser Abstand beträgt auf Flur-Nr. 1233/3 im Bestand ca. 113 m und im Falle einer möglichen Erweiterung ca. 112 m. Der empfohlene Mindestabstand wird damit in beiden Fällen nur 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. Eine Einschränkung der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten ist daher nicht zu erwarten; der landwirtschaftliche Betrieb bleibt in seiner Funktionsfähigkeit voll-ständig gewahrt. Die planerische Vorsorge nach § 1 Abs. 6 BauGB ist erfüllt. Keine weitere Veranlassung Zusätzlich wird auf das Schreiben (Anlage 1) <i>Amtshilfe; Stellungnahmen des AELF zur Bauleitplanung WA Langfeld; landwirtschaftliche Belange</i> verwiesen
--	--	---

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

ZAW Donau-Wald Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 und LSP DB 12 Schreiben vom 30.09.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die Abfallentsorgung kann über die geplante, öffentliche Erschließungsstraße erfolgen. Erfahrungsgemäß werden Wendeanlagen von den Anwohnern gerne mal als private Stellfläche genutzt, vor allem in der Bauphase. Wir bitten Sie daher, die Bauverantwortlichen darauf hinzuweisen, dass generell und auch während der Bauphase die Wendplatte an den Leerungstagen komplett freizuhalten ist. 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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Maria Reiss ZAW Donau-Wald Sonderaufgaben Gerhard-Neumüller-Weg 1 94532 Außernzell Telefon: 09903/920-423 Telefax: 09903/920-956 E-Mail: maria.reiss@awg.de Internet: www.awg.de	Keine weitere Veranlassung. Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Textteil unter Hinweise aufgeführt.
WWA Deggendorf Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB FNP DB13 und LSP DB 12 Schreiben vom 22.10.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, zu der im Betreff genannten Planung nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung: Wasserversorgung / Wasserschutzgebiete Von der geplanten Maßnahme sind weder uns bekannte Wasserfassungen noch Wasserschutz- oder Einzugsgebiete betroffen. Der Ortsteil Abtschlag wird über die öffentliche Wasserversorgungsanlage Kirchdorf im Wald versorgt. Für die Wasserentnahme aus den gemeindeeigenen Quellen liegt eine wasserrechtliche Erlaubnis vor; ein Wasserschutzgebiet ist ausgewiesen. Zusätzlich zu der Eigengewinnung ist der Bezug von Fernwasser (Waldwasser) in Abtschlag möglich. Die Wasserversorgung gilt somit als gesichert. Abwasserentsorgung Die Entsorgung des Schmutzwassers soll über die Kläranlage Kirchdorf-Eppenschlag stattfinden. Die Kläranlage entspricht nicht mehr den Regeln der Technik und wasserwirtschaftlichen Grundsätzen und muss daher saniert werden.	Keine weitere Veranlassung. Sanierungskonzept und Planung liegt vor. Keine weitere Veranlassung.

Änderung des Flächennutzungsplans DB Nr. 13 und des Landschaftsplans DB Nr.12, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	Niederschlagswasser Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die Entwässerung des Baugebietes „WA Langfeld“ im Trennsystem erfolgen soll. Anfallendes Niederschlagswasser soll einerseits auf den Grundstücken zurückgehalten, andererseits über den neu zu erstellenden Regenwasserkanal abgeleitet werden. Der neue Regenwasserkanal wird an den vorhandenen Regenwasserkanal im Baugebiet WA Abtschlag I angeschlossen, welcher in einen Landschaftsweiher am Dorfrand mündet. Die Aufnahmefähigkeit des Landschaftsweihers bzw. die Erforderlichkeit einer zusätzlichen Rückhaltung wird im Rahmen von hydrotechnischen Nachweisen überprüft. Die Kommune ist lt. Art. 34 Abs. 1 BayWG zur Abwasserbeseitigung nach den Regeln der Technik verpflichtet. Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung ist grundsätzlich anzustreben. Die direkte Einleitung in ein Gewässer soll nur dann stattfinden, wenn keine Versickerung möglich ist. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation ist nicht zulässig. Zunächst wäre somit von der Gemeinde Kirchdorf durch einen Sickertest zu prüfen, ob eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse möglich ist. Dementsprechend sind dann für Versickerungs- und Behandlungsanlagen zwingend ausreichend geeignete Flächen vorzuhalten. Die Rückhaltung bzw. Vorbehandlung des anfallenden Niederschlagswassers ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Bei der wasserrechtlichen Behandlung des Baugebietes wird unsererseits auf die ausreichende Dimensionierung geachtet. Bei Einleitung in ein bestehendes System sind ggf. bauliche Anpassung von Anlagenteilen erforderlich. Zudem ist die vorhandene, wasserrechtliche Erlaubnis zu prüfen. Die Planung bzgl. der Niederschlagswasserbeseitigung ist rechtzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Wassersensibler Bereich / wild abfließendes Wasser Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (https://s.bayern.de/hios) dient als Orientierungshilfe bei der Planung von Bauvorhaben, um mögliche Risiken im Hinblick auf verschiedene Wassergefahren zu erkennen und Gegenmaßnahmen zu entwickeln. Der Planungsumgriff liegt lt. der Karte weder im wassersensiblen Bereich, noch sind Geländesenken und Aufstaubereiche verzeichnet. Bei Starkregen sind auch keine potentielle Fließwege eingetragen. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass sich weitere Fließwege im Planungsbereich bilden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Außerdem muss bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Das Landratsamt Regen erhält einen Abdruck dieses Schreibens. Mit freundlichen Grüßen gez. Doris Winkler	Prüfung und Auslegung im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens einschl. Abstimmung mit dem WWA Deggendorf. Sickerversuch wird durchgeführt und die Ergebnisse im Rahmen des geotechnischen Gutachtens bereitgestellt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Keine weitere Veranlassung.
--	--	---

Landratsamt Regen

Umweltamt



Landratsamt Regen, Postfach 12 20, 94202 Regen

Gemeinde Kirchdorf
z. Hd. Herrn Schink

Sachbearbeiter:	Frau Pritzl
Zimmer Nr.:	A 2.16
Telefon:	09921 601-223
Fax:	09921 97002-307
E-Mail:	bpritzl@lra.landkreis-regen.de
Internet:	www.landkreis-regen.de

Ihr Zeichen / Ihre Nachricht vom
14.11.2025

Unser Zeichen / Unsere Nachricht vom
23-1722-03

Datum
24.11.2025

Amtshilfe; Stellungnahmen des AELF zur Bauleitplanung WA Langfeld; landwirtschaftliche Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes vom 23.10.2025 zum BPlan WA Langfeld wurden die landwirtschaftlichen Belange bereits abgehandelt.

Im gegenständlichen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB haben die Fachstellen vorab Gelegenheit alle Punkte zu nennen, die dann für die Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB geprüft werden müssen. Wie genau dann die Prüfung auszusehen hat gibt die Anlage 1 zum BauGB vor.

D. h. im gegenwärtigen Verfahrensstand sind die Fachbehörden aufgerufen Problempunkte, Anregungen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen, sofern sie schon erkennbar sind. Insbesondere sind hier aber Grenzen z. B. Grenzwerte, rechtlich verbindliche Anforderungen und Ausschlusskriterien zu nennen. Falls eine Beurteilung nicht ohne weiterführende Untersuchungen und Gutachten erfolgen kann, sind der Gemeinde Umfang und Grundlagen dafür mitzuteilen.

Im konkreten Fall der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe kann sich die Beurteilung auf die Arbeitspapiere „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ des Bayerischen Arbeitskreises stützen und eine weiterführende Begutachtung ist damit nicht notwendig. Die Arbeitspapiere geben Abstandsabschätzungen für verschiedene Szenarien vor und werden verbindlich von den Bayerischen Behörden angewandt. Die Beurteilung von erforderlichen Geruchsabständen zwischen schutzwürdiger Bebauung und landwirtschaftlichen Betrieben obliegt dabei im Bauleitplanverfahren und im Einzelbaugenehmigungsverfahren dem Technischen Umweltschutz als Träger öffentlicher Belange. Hier wird auf die o. g. Stellungnahme im Verfahren verwiesen.

Der Umweltbericht weist bisher noch nicht – wie oben aber bereits erläutert, ist das auch noch erforderlich – die notwendigen Prüfungen auf und muss hinsichtlich „heranrückender Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche Betriebe“ noch ergänzt werden. Der Technische Umweltschutz hat deshalb die Beurteilungsgrundlagen genannt und die Problempunkte aufgezeigt, die abgearbeitet werden müssen.



Anschrift
Poschetsrieder Straße 16
D-94209 Regen
Tel. 09921 / 601-0
Fax 09921 / 601-100

Bankverbindung
Sparkasse Regen-Viechtach
IBAN: DE15 7415 1450 0000 0020 30
BIC: BYLADEM1REG

Internet
www.landkreis-regen.de
poststelle@lra.landkreis-regen.de

ÖPNV
Informationen zur
Erreichbarkeit per Bus und Bahn
finden Sie unter
www.moby.bayern



Erst nach Vorlage der Umweltprüfung mit dem Ergebnis „Umweltbericht“ kann eine Beurteilung von Seiten der Fachbehörden erfolgen. Sofern die Fachbehörden nach § 4 Abs. 2 zu dem Ergebnis kommen, dass noch nicht alle Punkte rechtlich ausreichend geprüft sind, kann eine Nachbesserung gefordert werden.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat keine Einwendungen auf einer Rechtsgrundlage erhoben und nur Empfehlungen gegeben. Weshalb die Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe mit der Planung eingeschränkt wird, wurde nicht weiter erläutert. Gleichfalls bleibt offen, warum die Abstandsabschätzungen des Bayerischen Arbeitskreises hier nicht gelten sollten. Notwendige Prüfpunkte für den Umweltbericht wurden der Gemeinde nicht aufgegeben.

Hier die einschlägigen Textstellen im Gesetz:

BauGB

§ 4 Beteiligung der Behörden

(1) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufzufordern. Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

Auszug aus §4 (2)

In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

§ 2 Abs. (4)

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



P r i t z l

Umweltschutz-Ingenieurin