

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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 Bebauungsplan „WA Langfeld“ 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 Planung des Bebauungsplans WA LANGFELD 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. Keine weitere Veranlassung

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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 Bebauungsplan „WA Langfeld“ 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. 16.10.2025	Die bestehende Hofstelle wurde in die Planung des Bebauungsplans WA LANGFELD 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
---	---	--

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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
Bebauungsplan „WA Langfeld“

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.



Abtschlag, 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 Abtschlag 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 Abtschlag 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 Bebaugbietes 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

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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):

Probst Adolf Vollzug des § 3 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan „WA Langfeld“ Schreiben vom 21.10.2025	Adolf Probst • Grünbacher Str. 27 • 94261 Kirchdorf i. Wald <u>Persönliche Zustellung mit einem Zeugen</u> <u>Briefkasten Rathaus Gemeinde Kirchdorf i. Wald</u> Gemeinde Kirchdorf i. Wald Marienbergstr. 3 94261 Kirchdorf i. Wald  Abtschlag, 21.10.2025 Einspruch - Einwendungen - Stellungnahme gegen Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „WA Langfeld“ Antragsteller: Gemeinde Kirchdorf i. Wald Bekanntmachung: durch Anschlag an der Amtstafel am 17.09.2025 Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan mit Ausweisung eines Baugebietes „WA Langfeld“ - Antragsteller Gemeinde Kirchdorf i. Wald - lege ich fristwährend Einspruch ein, der am 17.09.2025 an der Amtstafel veröffentlicht wurde. Nach meiner Überprüfung enthält der Plan Abwägungsfehler, Bewertungsfehleinschätzungen, Verstöße gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung, fehlerhafte oder unvollständige Angaben, die nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmen und mit geltenden Vorschriften nicht vereinbar sind. Hierzu meine Gründe für den Einspruch und Einwendungen: 1. Dem Bebauungsplan fehlt es an der Voraussetzung der Erforderlichkeit der Planung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Liegt eine die Erforderlichkeit begründende Situation nicht vor, besteht keine Befugnis zur Planung. 2. Schließlich existieren in Kirchdorf geeignete Flächen mit weitaus besserer Anbindung als für das vorliegend geplante Gebiet, u. a. auch mit schon bestehendem Busschluss. 3. Der Bebauungsplan führt zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt und die örtliche Flora und Fauna, die nicht ausreichend geprüft wurden. Adolf Probst - Grünbacher Str. 27 - 94261 Kirchdorf i. Wald - OT Abtschlag Tel. 09921-9422-11 • ab 18 Uhr 09928-1587 • Mail: adolf.probst@aquatech.de Seite 1 von 3	In nachfolgender Abwägungsliste wird die Abwägung nach Vorgabe der Nummerierung vorgenommen: 1. Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) Der Bebauungsplan ist erforderlich, da er eine arrondierende Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur vorsieht und einen konkret bestehenden örtlichen Wohnraumbedarf deckt. Im Gegenzug werden vorhandene, nicht erwerbbare Flächen, zurückgenommen. Die Planung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Unzulässigkeit liegt nicht vor. 2. Verweis auf alternative Flächen / Innenentwicklung Andere Flächen im Gemeindegebiet sind städtebaulich nicht vergleichbar oder stehen nicht zur Verfügung. Das Innenentwicklungspotenzial (acht Einheiten) ist geprüft, aber nicht ausreichend. § 1a Abs. 2 BauGB verlangt die Prüfung, nicht die Ausschöpfung um jeden Preis. Ein Planungsverbot folgt daraus nicht. 3. Negative Umweltauswirkungen nicht geprüft Die Umweltprüfung wird im Entwurf vorgelegt. Alle Schutzgüter werden bewertet (§ 2 Abs. 4 BauGB). Beeinträchtigungen werden vermieden oder minimiert, Kompensationen sind geregelt. Ein Ermittlungsdefizit besteht nicht. 4. Verlust von Ackerfläche / Landwirtschaftliche Bedeutung Die Fläche ist klein, siedlungsnah und bereits vorbelastet. Der Eingriff wird im Rahmen der Umweltprüfung bewertet. Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind Eingriffe zulässig, wenn sie ausgleichbar sind – dies ist der Fall. Ein Ausschluss von Bauleitplanung allein wegen Ackerboden ist rechtlich nicht möglich. 5. Bodenversiegelung / Sparsamer Umgang mit Grund und Boden Die Planung nutzt eine geeignete Arrondierungsfläche und vermeidet neue Erschließungsachsen. Die Versiegelung wird auf das notwendige Maß beschränkt; Niederschlagswasser wird vor Ort bewirtschaftet. § 1a BauGB ist erfüllt. 6. Belange der Anwohner und Landwirte nicht berücksichtigt Die Belange werden in der Umweltprüfung und im Abwägungsprozess ausdrücklich einbezogen. Die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe werden in ihrer Funktionsfähigkeit nicht eingeschränkt werden (Abstände, Geruch, Lärm). 7. Erschließung über neue Zufahrt nicht möglich Die Anbindung an die Kreisstraße REG 9 wurde mit der Fachbehörde abgestimmt. Die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit sind gewährleistet. Eine Erschließung über WA Abtschlag I ist nicht möglich. 8. Nähe zu zwei neuen Hofstellen / Landwirtschaft im Außenbereich Die Abstände zu den Betrieben betragen >110 m, somit auch bei einer möglichen Erweiterung auf >100 GV unkritisch. Mindestabstand nach Arbeitspapieren (80 m) wird deutlich überschritten. Eine unzulässige Konfliktlage liegt nicht vor.
---	---	---

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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):

4. Es geht hier um Ackerflächen. In Zeiten von starker Flächenkonkurrenz ist es ein öffentlicher Belang, dass Ackerflächen nicht verloren gehen, zumal es um fruchtbaren Boden geht.
5. Mit Grund und Boden muss sparsam umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
6. Die Interessen und Belange der Anwohner und vor allem der Landwirte mit den neuen Hofstellen im Außenbereich wurden im Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt.
7. Die Erschließung über eine neue Zufahrt zur Kreisstraße REG 9 ist wegen einer Kurve problematisch. Die Erschließung muss über das vorhandene WA Abtschlag I erfolgen.
8. An das zu planende Gebiet angrenzend liegen bereits zwei neue Hofstellen von Haupterwerbslandwirten, die vom Innenbereich ausgesiedelt sind.
9. Verstoß gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung. Die sich schon abzeichnende Konflikte wurden nicht beachtet sondern ausgeklammert. Die durch die unterschiedliche Nutzung entstehenden Konflikte müssen durch eine besonders sorgfältige Abwägung gelöst werden.
10. Aus alledem ergibt sich, dass die Hofstellen ein relevanter Belang war, der sich dem Gemeinderat bei der Planung hätte aufdrängen müssen. Er wurde bei der Planung jedoch völlig unberücksichtigt gelassen, so dass ein Ermittlungsdefizit vorliegt.
11. Hier sind jedoch die öffentlichen Belange des Landschaftsbildes und der Landwirtschaft übersehen worden. Erforderlich wäre gewesen, eine Bestandsaufnahme des Landschaftsbildes und der auf der Flächen durchgeführten Landwirtschaft durchzuführen und die Eingriffsfolgen zu bewerten. Da dies nicht geschehen ist, liegt ein Ermittlungsdefizit vor.
12. Der Emissionspegel und die Verkehrsstärke von der Kreisstraße REG 9 sind nicht plausibel. Außerdem wurden keine zusätzlichen Lärmquellen berücksichtigt z. B. Hofstellen. Die Grenzwerte werden somit nicht eingehalten. Vor allem der Nachtgrenzwert ist bedenklich.
13. Emissionen aus der Landwirtschaft. Auch die Hinweise für die Anwohner bzgl. Lärm, Staub und Gerüche von den landwirtschaftlichen Hofstellen sind gerichtlich nicht haltbar.
14. Die Ziele der Grünordnungsplanung sind mangelhaft. Randeingrünungen im Norden fehlen, andere wiederum sind zu klein und liegen nicht auf öffentlichem Grund.
15. Niederschlagswasser: Es ist keine aktive Rückhaltung des Regenwassers auf den privaten Grundstücken als Festsetzung vorgesehen.
16. Der Bebauungsplan leidet sowohl an formellen Fehlern im Abwägungsvorgang, als auch an materiellen Fehlern im Abwägungsergebnis.
17. Ein beachtlicher Fehler, ergibt sich nach alledem aus dem unzulässigen Nebeneinander von allgemeinem Wohngebiet und landwirtschaftlichen Betrieben sowie aus der fehlenden Berücksichtigung relevanter Belange.

Adolf Probst - Grünbacher Str. 27 - 94261 Kirchdorf i. Wald - OT Abtschlag
Tel. 09921-9422-11 * ab 18 Uhr 09928-1587 * Mail: adolf.probst@aquatech.de

9. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung
Konflikte wurden exakt ermittelt, bewertet und planerisch gelöst. Weder Geruch noch Lärm der Landwirtschaft führen zu unzumutbaren Einwirkungen. Die Anforderungen aus § 1 Abs. 7 BauGB sind erfüllt. Kein Verstoß gegen das Konfliktgebot.

10. Ermittlungsdefizit bezüglich der Hofstellen
Es liegt kein Ermittlungsdefizit vor. Betriebsgrößen, Abstände, Entwicklungsmöglichkeiten und Geruchssituation wurden geprüft. Selbst im Erweiterungsfall entsteht kein Konflikt. Der Vorwurf ist unbegründet.

11. Landschaftsbild / fehlende Bestandsaufnahme
Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden im Rahmen der Umweltprüfung dokumentiert. Die geplanten Randeingrünungen sichern eine harmonische Einbindung. Eine vollständige Bestandsaufnahme liegt vor.

12. Geruch / Lärm durch Landwirtschaft nicht berücksichtigt
Geruchs- und Lärmeinwirkungen wurden geprüft. Die Abstände zu den landwirtschaftlichen Anwesen liegen über allen maßgeblichen Richtwerten (GIRL / Arbeitspapier Landwirtschaft > 80 m). Schädliche Umwelteinwirkungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB).

13. Lärm durch Verkehr nicht plausibel / Nachtgrenzwerte nicht eingehalten
Die Berechnung berücksichtigt DTV, HV-Anteil, Geschwindigkeit, Abstand und ist nachvollziehbar. Die Pegel liegen deutlich unter DIN 18005 und 16. BImSchV (Tag 45 dB(A), Nacht 41 dB(A)). Lärmschutzrechtliche Konflikte bestehen nicht.

14. Ziele der Grünordnungsplanung mangelhaft
Die Grünordnungsplanung wird im Rahmen der Entwurfsplanung vervollständigt und entsprechend dem Maßstab des Baugebietes für ausreichend befunden. Randeingrünungen werden festgesetzt und wirksam. Private Grünflächenanteile erfüllen die Vorgaben des Artenschutzes und der Ortsbildpflege.

15. Niederschlagswasser – fehlende Rückhaltung auf privaten Grundstücken
Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung erfolgt über eine zentrale Rückhaltung im Plangebiet. Private Rückhalteelemente sind angesetzt („Eine Rückhaltung und aktive Nutzung von Regenwasser auf dem privaten Grundstück sind vorzusehen“, Auszug Begründung). Die Dimensionierung wird die Vorgaben der DWA erfüllen. Eine Abstimmung mit dem WWA wird erfolgen.

16. Formelle und materielle Abwägungsfehler
Die Abwägung wird vollständig und ordnungsgemäß nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführt. Alle öffentlichen und privaten Belange werden ermittelt und bewertet. Formelle oder materielle Fehler liegen nicht vor.

17. Unzulässiges Nebeneinander von Wohngebiet und Landwirtschaft.

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, Vorentwurf vom 08.05.2025, Gemeinde Kirchdorf

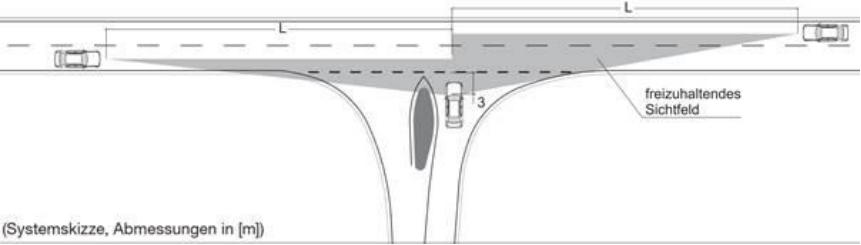
Abwägung der Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (18.09. bis einschließlich 22.10.2025):

	18. Aus den Unterlagen ergibt sich, dass die Planungsleitlinien und Optimierungsgebote im Rahmen der Bauleitplanung nicht bzw. nicht in ausreichender Weise berücksichtigt worden sind und damit auch nicht bzw. nur unzureichend Eingang in die Abwägung gefunden haben. Die Gemeinderäte sollten kreativer darüber nachdenken, wie in dem Dorf die acht zulässigen Wohneinheiten im Innenbereich errichtet werden können. 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. Im Ergebnis ist daher festzuhalten, dass das geplante Baugebiet nicht erforderlich ist und weder den Optimierungsgeboten entsprechen noch die Planungsleitlinien einhalten sowie der Regional- und Landesplanung entgegenstehen. 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	Ein unzulässiges Nebeneinander besteht nicht. Die Abstände zu den Betrieben sind ausreichend, die Betriebe werden nicht eingeschränkt. § 35 BauGB (Privilegierung Landwirtschaft) wird nicht tangiert. 18. Optimierungsgebot / Planungsleitlinien nicht berücksichtigt Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB. Die Fläche ist maßvoll, arrondierend und funktionsgerecht. Optimierungsgebote wurden beachtet. Ein Verstoß liegt nicht vor. Hinweis in Bezug auf die Kreativität der Gemeinderäte auf die Entwicklung von Wohngebieten wird zur Kenntnis genommen. Das beschriebene Ergebnis ist falsch. In Bezug auf die Regional- und Landesplanung wird auf das Ergebnis der Regierung von Niederbayern verwiesen.
--	---	--

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 Bebauungsplan „WA Langfeld“ Schreiben vom 18.09.2025	Sehr geehrter Herr Schink, das ADBV hat keine Einwände für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans. 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 Bebauungsplan „WA Langfeld“	Unser Zeichen: S5-4622/2025 Sehr geehrte Damen und Herren, unsere Belange werden im Rahmen der Auftragsverwaltung der Kreisstraßen für den Landkreis Regen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die REG 9 berührt, die	

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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 25.09.2025	das geplante Wohngebiet außerhalb der baurechtlichen Ortsdurchfahrt an seiner Südost-seite begrenzt. Im Weiteren ist vorgesehen das Wohngebiet außerhalb der baurechtlichen Ortsdurchfahrt bei Station REG 9_120_2,992 an die REG 9 anzubinden. Anbauverbot Bereits im Vorfeld wurde uns ein Vorentwurf vorgelegt, zu dem wir die, für uns wesentli-chen Aspekte mitgeteilt haben. Die von uns geforderte gesetzliche Anbauverbotszone von 15m zum bituminösen Fahrbahnrand wurde im nun vorliegenden Entwurf berücksichtigt, sodass diesbezüglich unsererseits Einverständnis besteht. Für den innerhalb der Anbau-verbotszone geplanten privaten Stellplatz bitten wir zu prüfen, ob dieser außerhalb der An-bauverbotszone positioniert werden kann. Erschließung Nicht berücksichtigt wurde in der Erschließungsplanung die von uns empfohlene Möglic-keit, eine Erschließung bei einer späteren Gebietserweiterung vorzusehen. Auch wenn derzeit keine Erweiterungsabsichten oder -möglichkeiten bestehen, sollte die Parzellenpla-nung so erfolgen, dass bspw. zwischen Fl. Nr 1190 und PZ 04 eine Erschließungsstraße für eine evtl. spätere nördliche Fortsetzung der Bebauung möglich wäre. Aufgrund dieses Hinweises können wir eine Zustimmung zu einer späteren weiteren Anbindung an die REG 9 nicht in Aussicht stellen. Zur geplanten Anbindung bei REG9_120_2,992: Nachdem seitens der Gemeinde beim Landratsamt ein Antrag auf Versetzung der Ortstafel gestellt wurde und wir diesem - nach erfolgter Bebauung - zugestimmt haben, ergeben sich neue zu berücksichtigende Sichtfelder. Richtung ortseinwärts 70m, Richtung ortsaus-wärts dürften 110 m ausreichen, da die Einmündung dann bereits rd. 30m innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt liegt. Die Sichtfelder sind entsprechend zu ändern und nachfol-gender Skizze im Bebauungsplan darzustellen.  Vor Errichtung der Erschließungsstraße sind uns die Antragsunterlagen (Lageplan, Höhen-plan, Regelquerschnitt, Schleppkurvennachweis) zur Prüfung und zum Abschluss der er-forderlichen Vereinbarung vorzulegen. Des Weiteren bitten wir folgende Hinweise zu beachten:	Stellplätze im Bereich der TINY-Häuser wurden außerhalb der Anbauverbotszone festge-setzt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Sichtfelder sind laut Vorgabe im Entwurf berücksichtigt. Die Erschließungsplanung wird im Zuge der LPH3, Entwurfsplanung, gemeinsam mit dem staatlichen Bauamt abgestimmt und ggf. bereits im Vorfeld korrigiert. Aufnahme in die Be-gründung.
---------------------------------	---	---

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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):

	Verkehrsbelastung Für die REG 9 wurde 2024 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 600 Kfz/24h mit etwa 3,3 % Schwerverkehr ermittelt. Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Straßenbaulastträger der REG 9 auch künftige Ansprüche auf Lärmschutz oder Entschädigung, die von der Gemeinde oder von Anwohnern und Grundstücksbesitzern in dem oben genannten Wohngebiet gestellt werden, ablehnen wird. Sonstiges Es ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von der Erschließungsstraße und anderen befestigten Flächen der REG 9 und deren Entwässerungseinrichtungen zugeleitet wird. Alle Maßnahmen, die den Bereich der Kreisstraße berühren, sind bereits im frühen Planungsstadium mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Direkte Zufahrten zur REG 9, auch während der Bauzeit, werden vom Staatlichen Bauamt nicht genehmigt. Die Anbindung des landwirtschaftlichen Weges 1197/5 an die REG 9 entfällt. Bereits im Bauleitplanverfahren Ende der 90er Jahre wurde seitens des Bauamtes eine Erschließung der Wohnbebauung für Fußgänger entlang der REG 9 gefordert. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollte für Fußgänger eine verkehrssichere Führung gewährleistet werden. Abschließend eine Bitte: um im Vertretungsfall die fristgerechte Bearbeitung sicherzustellen, wurde in unserem Hause vereinbart, dass alle Bauleitpläne von den Gemeinden nicht an die Bearbeiter direkt, sondern an die Poststelle gerichtet werden sollen. Ich bitte Sie daher künftig Bauleitpläne ausschließlich an folgende Adresse zu schicken: poststelle.DEG@stbapa.bayern.de Mit freundlichen Grüßen Beatrix Lindinger-Hösl Baudirektorin Staatliches Bauamt Passau – Servicestelle Deggendorf Bräugasse 13 94469 Deggendorf Tel.: +49(0)991/386-300 Fax: +49(0)991/386-199 E-Mail: beatrix.lindinger-hoesl@stbapa.bayern.de	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und für weitere Berechnungen verwendet. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Fußgängerweg wird innerhalb des Geltungsbereiches in Verbindung mit dem bestehenden WA Abtschlag I hergestellt. Siehe Planunterlagen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Regierung von Niederbayern	Gemeinde Kirchdorf im Wald, Landkreis Regen Aufstellung des Bebauungsplanes "WA Langfeld" Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB	

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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):

Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan „WA Langfeld“ Schreiben vom 30.09.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, die Gemeinde Kirchdorf im Wald plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Langfeld“. 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 dem aufgestellten Bebauungsplan „WA Langfeld“ bezeichneter Fläche nimmt die höhere Landesplanung wie folgt Stellung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes „WA Langfeld“ mit Deckblatt Nr. 13 und die Aufstellung des 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 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	Keine weitere Veranlassung Keine weitere Veranlassung Keine weitere Veranlassung
---	---	---

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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):

	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	Keine weitere Veranlassung
Bayernwerk Netz GmbH Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan „WA Langfeld“ 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. 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	Allgemein: Die Abstimmung der Verlegezonen der Leitungen einschl. der zeitliche Ablauf mit den geforderten Zeitfenstern wird vor Ausführung der Erschließungsplanung mit den Bayernwerken abgestimmt. 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.

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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):

	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	
--	---	--

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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 Bebauungsplan „WA Langfeld“ Schreiben vom 01.10.2025	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 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 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
--	--

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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
Bebauungsplan „WA Langfeld“

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): Die Anbauverbotslinie hat im Lageplan eine andere Farbe als bei den planlichen Festsetzungen. (7. Sonstige Planzeichen) Es sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten und 2 Vollgeschossen festgesetzt. Aufgrund einer GRZ von 0,35 und den sehr großzügigen Baugrenzen kann je nach Grundstücksgröße eine Fläche von bis zu 300m² bebaut werden. Aufgrund der GRZ von 0,35 besteht die Gefahr, dass die Grundstücke massiv bebaut werden könnten, dies jedoch mit der GFZ von 0,4 kollidiert. Das heißt bei einer GRZ von 0,35 können keine 2 Geschosse errichtet werden, weil dann der Wert der GFZ von 0, 4 massiv überschritten wird. Das führt sicherlich zu Unstimmigkeiten und Problemen in der Baugenehmigung. Einer massiven Kubatur der Gebäude und Anträgen auf Befreiung von der Geschossflächenzahl sollte gegengewirkt werden, indem man GRZ und GFZ aufeinander abstimmt. Die Baugrenzen können grundsätzlich so großzügig belassen werden, um dem Bauherrn Freiheiten bezüglich des Standortes zu geben, aber dann sollte die GRZ auf 0,25 reduziert werden. Die Wandhöhe ist ab geplantem Gelände festgesetzt, Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 1,00m erlaubt. Es wäre wünschenswert, wenn für jede Parzelle eine Höhenkote für OKFF im Erdgeschoß festgesetzt würde, weil aufgrund der Festsetzung, dass der Bereich zwischen Straße und Gebäude aufgefüllt werden darf, ist dies nicht eindeutig festgesetzt. Es könnte auch festgesetzt werden, dass bis auf einen Mittelwert des Straßenniveaus (auf das Baugrundstück bezogen) aufgefüllt werden kann.
	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:

Die Anbauverbotslinie wird entsprechend überprüft und in den sonstige Planzeichen richtig dargestellt.

Die GRZ wird auf den Wert 0,30 reduziert um Bauwerbern, welche nur eingeschossige Gebäude errichten möchten, eine gewisse Grundfläche zur Verfügung zu stellen. Die GFZ wird auf den Wert von 0,50 angepasst, um keinen Konflikt bei 2-geschossigen Gebäuden auszulösen.

Keine weitere Veranlassung

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

Neue Festsetzung:
Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von 1,00m erlaubt, Die Böschungen sind in einem Neigungsverhältnis von 1:2,5 auszuführen. Der Bereich zwischen Straße und Garage darf bis auf eine Länge von 3,00m nur auf das maximale vorhandene Straßenniveau aufgefüllt, bzw. abgegraben werden. Der Mindestabstand der Böschungen zu angrenzenden Grundstücksgrenzen mit Ausnahme der Vorgabe im Bereich zwischen Straße und Garage muss mindestens 1,00m betragen.

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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 Bebauungsplan „WA Langfeld“ 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 Flächennutzungs- und der Landschaftsplan durch Deckblätter geändert. Es ist beabsichtigt, im Flächennutzungs- und Landschaftsplan andere nicht realisierbare Wohnbebauungsflächen zurückzunehmen und dadurch in der Bilanz neutral zu bleiben. 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. Hier wird auf den Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - ergänzte Fassung“ mit seinen Inhalten verwiesen. - In Bezug auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ existiert eine aktualisierte Fassung. - Folgende Inhalte werden für diesen als erforderlich angesehen: Neben den Schutzgütern und ihre Betroffenheit sind Aussagen zur Betroffenheit europäisch geschützter Arten zu treffen. - Die Ausgleichsfläche ist im Plan oder als Ausgleichsbebauungsplan festzusetzen, wenn sie nicht im Bereich des Bebauungsplans liegt. Im Detail ist naturschutzfachlich Folgendes anzumerken: - Der integrierte Grünordnungsplan mit den textlichen und planerischen grünordnerischen Festsetzungen ist zu strukturieren in Arten, Pflanzqualitäten und diese den einzelnen Grünflächen zuzuordnen. Hier kann sich an der Pflanzliste des Landkreises orientiert werden (siehe Anlagen). - Die „Sträucher“ unter Punkt 5 der Festsetzungen durch Planzeichen sind als geschlossene „Hecke aus Bäumen und Sträuchern“ darzustellen und festzusetzen. Die Arten aus der Anlage 2 und 3 werden empfohlen. Zusätzlich ist das Festsetzen eines Anteils an Heistern/Hochstämmen für sinnvoll erachtet. - Es wird empfohlen, zusätzlich entlang der Erschließungsstraße eine öffentliche oder private Grünfläche mit lagemäßig festgesetzten Bäumen festzusetzen, um eine grünordnerische Gestaltung des Baugebietes zu erhalten (Arten aus einer eigenen Liste zusammenstellen, siehe aus Anlage 2). - Richtung Nord-Osten ist eine mindestens 2-reihige Bepflanzung im Bereich der Parzellen PZ04 und PZ 05 zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft festzusetzen. Sie fehlt hier ganz, ist aber an der Stelle für das Landschaftsbild erforderlich (Auswahl aus Anlage 2 und 3). - Auch Richtung Nord-Westen ist eine mindestens 2-reihige Bepflanzung zur Einbindung des Vorhabens in die Landschaft festzusetzen (Auswahl aus Anlage 2 und 3). Eine einreihige Bepflanzung auf nur 2 m reicht hier nicht aus.	Ausführung im Umweltbericht mit Beurteilung des Eingriffes nach Leitfaden einschl. Berücksichtigung der neuen Fassung. Ausführung im Umweltbericht Darstellung nach Festlegung im Umweltbericht; Übernahme im Bebauungsplan Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.
---	--	---

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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):

	• Aus gestalterischen Gründen (Landschaftsbild) und Gründen der Eingriffsminimierung (Umsetzung GRZ) wird empfohlen, die Baugrenzen enger zu fassen. • Das Vorsehen eines Spielplatzes beim Anlegen eines neuen Wohngebietes wird empfohlen. • Für die Auswahl an Bäumen auf dem Privatgrundstück wird ebenfalls eine Auswahl aus der Liste 1 und 2 der Anlage empfohlen. 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 Gehölzliste für Heckenpflanzungen Landratsamt Regen, Poschetsrieder Str. 16, 94209 Regen umwelt@lra.landkreis-regen.de 1. Streuobstsorten • Hochstamm per Definition Stammlänge bis Kronenansatz mind. 1,60 Meter • Die Stämme sind mit einer Weißanstrich gegen Sonnenbrand und mit Verbisschutz zu schützen. • Jeder Stamm ist mit einer Pflockung zu sichern. Ein Wühlmauskorb ist einzubringen. Apfelsorten (von früher bis später Reife sortiert) Piros, Discovery, Jakob Fischer, Gravensteiner, Rubinola, Alkmene, Redlove, Florina, Pinova, Biesterfelder Renette, Kaiser Wilhelm, Wiltshire, Rebella, Berlepsch, Fromms Goldenette, Zabergäu Renette, Karneval, Ladina, Manga Super, Admiral, Boskoop, Ontario, Glockenapfel, Pilot Mostäpfel: Maunzenapfel, Hauxapfel, Welschisner, Eiserapfel, Bohnapfel, Brettacher Birnsorten (ebenso sortiert) Bunte Julibirne, Frühe von Trévoux, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Blutbirne, Boscs Flaschenbirne, Köstliche von Charneux, Conference, Novembra, Madamé Verte Mostbirnen: Gelbmöstler, Großer Katzenkopf, Kleine Landbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Pal-mischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Bayerische Weinbirne Kirschen: (Kirschbäume werden sehr groß und tragen im bay. Wald sehr unregelmäßig)! Büttners Rote Knorpel, Burlat, Hedelfinger, Johanna, Kordia, Regina, Valeska, Viola	Baugrenzen bleiben in ihrer Größe erhalten, um den Bauwerber Freiraum in Bezug auf die Lage des Gebäudes zu gewährleisten. GRZ wird auf 0,30 minimiert. Die geplante Grundstücksstruktur bietet ausreichend privaten Gartenbereich, der eine wohnungsnahe Nutzung für Kleinkinder zulässt. Auf den Spielplatz wird verzichtet. Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt.
--	---	---

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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):

	Zwetschgen: Bühler Frühzwetschge, Ersinger, Hauszwetschge, Katinka, Hanita, Top, Wangenheims Frühzwetschge, Wildpflaume Mirabelle/Reneklode: Nancymirabelle, Graf Althans Reneklode, Oullins Reneklode, Große Grüne Reneklode, Aprimira Seltene Obstarten: Walnuss: Klon 120 (Baum groß), Klon 139 (mittel), Klon 26 (klein), Marone: Ecker 1, Marigoule, Doreé du Lyon, Bouche du Bétizac Speierling, Quitte, Mispel, Elsbeere, Edel- Eberesche Sauerkirschen funktionieren hier nicht! 2. Bäume groß- und kleinkronig Pflanzung von Hochstämmen, Stammhöhe 1,60 m <table><tr><td><i>Acer platanoides</i></td><td>Spitz-Ahorn</td><td><i>Prunus padus</i></td><td>Traubenkirsche</td></tr><tr><td><i>Acer pseudoplatanus</i></td><td>Berg-Ahorn</td><td><i>Pyrus pyraister</i></td><td>Wildbirne</td></tr><tr><td><i>Acer campestre</i></td><td>Feld- Ahorn</td><td><i>Taxus baccata</i></td><td>Eibe</td></tr><tr><td><i>Betulus pendula</i></td><td>Hängebirke</td><td><i>Salix caprea</i></td><td>Salweide</td></tr><tr><td><i>Carpinus betulus</i></td><td>Hainbuche</td><td><i>Sorbus aucuparia</i></td><td>Eberesche</td></tr><tr><td><i>Fagus sylvatica</i></td><td>Buche</td><td><i>Tilia cordata</i></td><td>Winter-Linde</td></tr><tr><td><i>Alnus incana</i></td><td>Grau- Erle</td><td><i>Populus tremula</i></td><td>Zitter-Pappel</td></tr><tr><td><i>Alnus glutinosa</i></td><td>Schwarz- Erle</td><td><i>Tilia platyphyllos</i></td><td>Sommer - Linde</td></tr><tr><td><i>Malus sylvestris</i></td><td>Wildapfel</td><td><i>Ulmus glabra</i></td><td>Berg-Ulme</td></tr><tr><td><i>Ulmus laevis</i></td><td>Flatter- Ulme</td><td><i>Ulmus minor</i></td><td>Feld- Ulme</td></tr><tr><td><i>Prunus avium</i></td><td>Vogelkirsche</td><td><i>Quercus robur</i></td><td>Stiel-Eiche</td></tr></table> 3. Sträucher Str. 60 – 100 cm <table><tr><td><i>Cornus mas</i></td><td>Kornelkirsche</td><td><i>Crataegus mongyna</i></td><td>Eingriffliche Weißdorn</td></tr><tr><td><i>Cornus sanguinea</i></td><td>Hartriegel</td><td><i>Crataegus laevigata</i></td><td>Zweiggriffliche Weißdorn</td></tr><tr><td><i>Corylus avellana</i></td><td>Haselnuss</td><td><i>Rosa canina</i></td><td>Hundsrose</td></tr><tr><td><i>Euonymus europaeus</i></td><td>Pfaffenhütchen</td><td><i>Rosa pendulina</i></td><td>Gebirgsrose</td></tr><tr><td><i>Juniperus communis</i></td><td>Wacholder</td><td><i>Prunus domestica subsp. insititia</i></td><td>Kriecherl</td></tr><tr><td><i>Frangula alnus</i></td><td>Faulbaum</td><td><i>Salix aurita</i></td><td>Ohr-Weide</td></tr><tr><td><i>Ligustrum vulgare</i></td><td>Liguster</td><td><i>Sambucus nigra</i></td><td>Schwarzer Holunder</td></tr><tr><td><i>Staphylea pinnata</i></td><td>Pimpernuss</td><td><i>Taxus baccata</i></td><td>Eibe</td></tr><tr><td><i>Lonicera xylosteum</i></td><td>Gemeine Heckenkirsche</td><td><i>Sambucus racemosa</i></td><td>Hirschholunder</td></tr><tr><td><i>Lonicera nigra</i></td><td>Schwarze Heckenkirsche</td><td><i>Viburnum lantana</i></td><td>Wolliger Schneeball</td></tr><tr><td><i>Prunus spinosa</i></td><td>Schlehndorn</td><td><i>Viburnum opulus</i></td><td>Gemeiner Schneeball</td></tr></table>	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne	<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn	<i>Taxus baccata</i>	Eibe	<i>Betulus pendula</i>	Hängebirke	<i>Salix caprea</i>	Salweide	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Fagus sylvatica</i>	Buche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Alnus incana</i>	Grau- Erle	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz- Erle	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer - Linde	<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter- Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Feld- Ulme	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Crataegus mongyna</i>	Eingriffliche Weißdorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliche Weißdorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rosa pendulina</i>	Gebirgsrose	<i>Juniperus communis</i>	Wacholder	<i>Prunus domestica subsp. insititia</i>	Kriecherl	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	<i>Staphylea pinnata</i>	Pimpernuss	<i>Taxus baccata</i>	Eibe	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	Hirschholunder	<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehndorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche																																																																																							
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne																																																																																							
<i>Acer campestre</i>	Feld- Ahorn	<i>Taxus baccata</i>	Eibe																																																																																							
<i>Betulus pendula</i>	Hängebirke	<i>Salix caprea</i>	Salweide																																																																																							
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche																																																																																							
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde																																																																																							
<i>Alnus incana</i>	Grau- Erle	<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel																																																																																							
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz- Erle	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer - Linde																																																																																							
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme																																																																																							
<i>Ulmus laevis</i>	Flatter- Ulme	<i>Ulmus minor</i>	Feld- Ulme																																																																																							
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche																																																																																							
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	<i>Crataegus mongyna</i>	Eingriffliche Weißdorn																																																																																							
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliche Weißdorn																																																																																							
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose																																																																																							
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>Rosa pendulina</i>	Gebirgsrose																																																																																							
<i>Juniperus communis</i>	Wacholder	<i>Prunus domestica subsp. insititia</i>	Kriecherl																																																																																							
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide																																																																																							
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder																																																																																							
<i>Staphylea pinnata</i>	Pimpernuss	<i>Taxus baccata</i>	Eibe																																																																																							
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche	<i>Sambucus racemosa</i>	Hirschholunder																																																																																							
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball																																																																																							
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehndorn	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball																																																																																							
Landratsamt Regen Umweltamt	Gemeinde Kirchdorf i. Wald, BPlan WA "Am Langfeld"; Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB; Vollzug der Immissionsschutzgesetzze;																																																																																									
Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan „WA Langfeld“	Sehr geehrte Damen und Herren, zur Anhörung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Detaillierungsgrad und Umfang der Umweltprüfung) wird wie folgt Stellung genommen:																																																																																									

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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 23.10.2025	Im Umweltbericht sind die immissionsschutzrechtlichen Belange nach Anlage 1 zum BauGB abzuhandeln. Das geplante Gebiet grenzt an ein bestehendes Anwesen. Das Anwesen ist als „Istzustand“ zu beschreiben. Obwohl bisher keine Umweltprüfung stattgefunden hat, findet sich in der Begründung Ziffer 1.5 Immissionsschutz bereits eine ausführliche Beurteilung der Verkehrslärsituation. Die Verkehrslärsituation 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, grundsätzlich gilt die Verordnung aber für den Bau von Straßen. Im Rahmen der Bauleitplanung und dem notwendigen Vorsorgeprinzip sind die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –anzuwenden. Falls Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte (z. B. ausreichender Abstand, Wohnraumorientierung, usw.) in Abwägung mit anderen städtebaulichen Belangen nicht möglich sind, ist das städtebaulich nachvollziehbar zu begründen. Das wird hier schwierig werden. Die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Wohngebietes „WA Abtschlag“ stellen richtigerweise auf die DIN 18005 ab und schreiben Maßnahmen fest, die keine besondere Härte darstellen. Falls von den dortigen Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen wird, ist das ausführlich zu begründen. Gesetzliche Änderungen gab es in dem Zeitraum nicht und der Ergebnisvergleich (alte Berechnung und aktuelle Berechnung) lässt auch keinen Interpretationsspielraum offen. Es wird im Rahmen der Gleichbehandlung dringend empfohlen die schalltechnisch gut begründbaren Auflagen der alten Planung auch im neuen Baugebiet fortzuführen. Eine Überarbeitung der alten Festsetzungsformulierung auf Grundlagen der Änderung von § 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang allerdings vorgeschlagen. 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. Ein Betrieb ist nach Norden ausgesiedelt, die neue Wohnbebauung kommt ihm jetzt wieder näher. Dieser Umstand ist abzuhandeln. Lärm aus den landwirtschaftlichen Anwesen ist bei den bestehenden Abständen kein Prüfkriterium.	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und umgesetzt Bestehendes Anwesen wird als „ISTZUSTAND“ gekennzeichnet. Der Immissionsschutz in Bezug auf die Verkehrslärsituation 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.
--------------------------	--	--

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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 abzu prüfen (siehe dortige Stellungnahme des Technischen Umweltschutzes), weil die Ergebnisse Auswirkungen auf die Größe der auszuweisenden Fläche haben könnten. Unmittelbar abzuleitende Maßnahmen sind aber nun im gegenständlichen Verfahren festzuschreiben. Ergebnisse aus der Prüfung, die im Plan umgesetzt werden müssen, sind im Punkt „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“ aufzulisten. 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 1.5 Immissionsschutz wird deshalb noch nicht geprüft (siehe dazu die Ausführung oben) und ist den nächsten Verfahrensschritten unmittelbar mit den Ergebnissen im Schutzgut Mensch abzugleichen. Textliche und planliche Festsetzungen: Die Umweltprüfung wird ergeben, dass Maßnahmen zum Schallschutz hinsichtlich Verkehrslärms festgeschrieben werden müssen. Hinweise: Anstelle der bisherigen Textstelle in Ziffer 6.10 wird folgender Text vorgeschlagen: <i>Die Austrittsöffnungen von Schornsteinen bei Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, mit einer Gesamtwärmeleistung bis 50 Kilowatt müssen in einem Umkreis von 15 Meter die Oberkanten von Lüftungsöffnungen, Fenstern oder Türen von bestehenden Nachbargebäuden und zulässigen Wohngebäuden auf noch nicht bebauten Parzellen um mindestens 1 Meter überragen. Dabei sind die Baugrenzen, zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. der Wandhöhe pro Parzelle und insbesondere topografische Verhältnisse zu betrachten. Der Umkreis vergrößert sich um 2 Meter je weitere angefangene 50 Kilowatt bis auf höchstens 40 Meter. Außerdem ist in der Verordnung die Positionierung des Schornsteins im Verhältnis zum First (horizontal und vertikal) festgeschrieben. Beim Einbau von Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe werden frühzeitige Abstimmungsgespräche mit dem zuständigen Schornsteinfeger empfohlen.</i> Zusätzlich sollte ein Hinweis zu Wärmepumpen aufgenommen werden, hierzu folgender Textvorschlag: <i>Die Aufstellung von Klimageräten und Luft-Wärmepumpen kann in der Wohnnachbarschaft zu Lärmbelästigungen führen. Geräte müssen deshalb dem Stand der Lärminderungs-technik entsprechen. Bei der Auswahl ist daher auf den vom Hersteller angegebenen Schalleistungspegel und bei der Aufstellung auf einen lärmoptimierten Standort zu achten. Neben einem geringen Schalleistungspegel (< 50 dB(A)) ist auch darauf zu achten, dass</i>	Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Flächennutzungsplanebene abgehandelt. Umweltprüfung wird in der Entwurfsphase beigelegt und im Schutzgut Mensch abgeglichen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Textstelle in Ziffer 6.10 wird gegen vorgeschlagenen Text ausgetauscht. Hinweis und Textvorschlag einschl. Tabelle in Bezug auf Wärmepumpen wird ergänzt.
--	---	--

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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):

	keine tonhaltigen, belästigenden Geräusche hervortreten. Eine Herstellergarantie ist empfehlenswert. Durch zusätzliche Pufferspeicher bei Luft-Wärmepumpen können Anschaltvorgänge und nächtliche Betriebszeiten verringert werden. Mit einer optimierten Anlagensteuerung kann ebenfalls eine Optimierung und Geräuschreduzierung erfolgen. Folgende Tabelle kann also grobe Richtschnur dienen: <table><tr><th>Schallleistungspegel der Wärmepumpe</th><th colspan="4">Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem</th></tr><tr><th></th><th>reinen Wohngebiet</th><th>allgemeinen Wohngebiet</th><th>Mischgebiet, Urbanes Gebiet</th><th>Gewerbegebiet</th></tr><tr><td>45 dB(A)</td><td>7</td><td>4</td><td>2</td><td>1</td></tr><tr><td>50 dB(A)</td><td>13</td><td>7</td><td>4</td><td>2</td></tr><tr><td>55 dB(A)</td><td>23</td><td>13</td><td>7</td><td>4</td></tr><tr><td>60 dB(A)</td><td>32</td><td>23</td><td>13</td><td>7</td></tr><tr><td>65 dB(A)</td><td>49</td><td>32</td><td>23</td><td>13</td></tr><tr><td>70 dB(A)</td><td>80</td><td>49</td><td>32</td><td>23</td></tr><tr><td>75 dB(A)</td><td>133</td><td>80</td><td>49</td><td>32</td></tr></table> Orange = Stand der Technik Blau = Mehrzahl der verbauten Anlagen Mindestabstand in der Tabelle ist definiert als Abstand der eigenen Wärmepumpe bis zur nachbarlichen Baugrenze (= schutzwürdige Bebauung). Hier ist die Spalte „allgemeines Wohngebiet“ anzuwenden. Lärmoptimierte Aufstellung = Abschirmung durch z. B. Nebengebäude, abgewandt von Schlaf- und Kinderzimmern im Nachbargebäude, näher am eigenen Haus als an dem benachbarten. Mit freundlichen Grüßen Pritzl Umweltschutz-Ingenieurin	Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem					reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet	45 dB(A)	7	4	2	1	50 dB(A)	13	7	4	2	55 dB(A)	23	13	7	4	60 dB(A)	32	23	13	7	65 dB(A)	49	32	23	13	70 dB(A)	80	49	32	23	75 dB(A)	133	80	49	32	
Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem																																														
	reinen Wohngebiet	allgemeinen Wohngebiet	Mischgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet																																											
45 dB(A)	7	4	2	1																																											
50 dB(A)	13	7	4	2																																											
55 dB(A)	23	13	7	4																																											
60 dB(A)	32	23	13	7																																											
65 dB(A)	49	32	23	13																																											
70 dB(A)	80	49	32	23																																											
75 dB(A)	133	80	49	32																																											
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Regen Vollzug des § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungsplan „WA Langfeld“ Schreiben vom 18.09.2025	Aufstellung Bebauungsplan WA Langfeld Sehr geehrte Damen und Herren, für die Aufstellung Bebauungsplan WA Langfeld 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 Aufstellung. Mit freundlichen Grüßen gez. Christoph Salzmann	Keine weitere Veranlassung																																													

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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
Bebauungsplan „WA Langfeld“

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: Aufstellung Bebauungsplan WA Langfeld
	☐ 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-rg.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
2.4	☐ Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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):

		können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)	
		☐ 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 Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA Langfeld“, 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			
			Abwägung zu Flurnummer 1220 Die bestehende und genehmigte Hofstelle wurde in die Planung des Bebauungsplans WA LANGFELD 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. Keine weitere Veranlassung Abwägung zu Flurnummer 1233/3 Die bestehende Hofstelle wurde in die Planung des Bebauungsplans WA LANGFELD 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 Zusätzlich wird auf das Schreiben (Anlage 1) Amtshilfe; Stellungnahmen des AELF zur Bauleitplanung WA Langfeld; landwirtschaftliche Belange verwiesen

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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 Bebauungsplan „WA Langfeld“ 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 Planung des Bebauungsplans WA LANGFELD 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. Keine weitere Veranlassung Abwägung zu Flurnummer 1233/3 Die bestehende Hofstelle wurde in die Planung des Bebauungsplans WA LANGFELD 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 Zusätzlich wird auf das Schreiben (Anlage 1) <i>Amtshilfe; Stellungnahmen des AELF zur Bauleitplanung WA Langfeld; landwirtschaftliche Belange</i> verwiesen
---	---	---

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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 Bebauungsplan „WA Langfeld“ 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 Bebauungsplan „WA Langfeld“ 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.

Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Langfeld, 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 potenzielle 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: BYLADEMIREG

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 einschränkt 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