

Bekanntmachung

Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „WA Langfeld“; Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (öffentliche Auslegung) gemäß §3 BauGB

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 den Bebauungsplanvorentwurf „WA Langfeld“ mit Begründung gebilligt. Die Planung umfasst den nord-östlichen Ortsrand von Abtschlag in der Gemeinde Kirchdorf i. Wald mit den Flurnummern 1197/5 und 1197/7, der Gemarkung Kirchdorf i. Wald und hat eine Fläche von ca. 0,92 ha. Diese Fläche liegt parallel zu der Kreisstraße REG 9 und schließt direkt an die vorhandene Wohnbaufläche WA Abtschlag I an.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung in der Fassung vom 11.12.2025 sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen werden in der Zeit

vom 07.08. bis 07.09.2026

im Rathaus der Gemeinde Kirchdorf i. Wald, Zimmer 2.3, während der allgemeinen Öffnungszeiten öffentlich ausgelegt. Gesonderte Termine außerhalb der Öffnungszeiten können telefonisch vereinbart werden. Die Unterlagen können auch im Internet, auf der Homepage der Gemeinde Kirchdorf i. Wald (www.kirchdorf-im-wald.de) unter der Rubrik „Bauleitplanung“, eingesehen und heruntergeladen werden.

Schutzgut Boden:

Im Vorhabenbereich liegen überwiegend Braunerden aus silikatischem Ausgangsgestein (Granit bzw. Gneis) vor. Sie besitzen eine mittlere natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie eine mittlere Filter- und Pufferkapazität gegenüber Schadstoffen. Sie erfüllen wichtige Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Standort für Vegetation, als Filter und Speicher für Wasser und Nährstoffe sowie als Regulationskomponente im Wasserhaushalt. Der derzeitige Nutzungszustand umfasst Ackerflächen (ca. 4.772 m²), Intensivgrünland (ca. 4.054 m²) sowie einen Wirtschaftsweg (ca. 382 m²). Die Flächen sind weitgehend unversiegelt und werden landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt handelt es sich um anthropogen überformte Böden unter Dauerbewuchs. Naturschutzfachlich weist der Boden eine mittlere Bedeutung auf.

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

In den versiegelten Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen – insbesondere die Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion – dauerhaft verloren. In den unversiegelten Garten- und Grünflächen bleiben sie teilweise erhalten, wenn Verdichtungen und Aufschüttungen vermieden werden. Durch die geplante Bebauung und die Herstellung von Verkehrsflächen wird die Versickerungsfähigkeit der Böden verringert. In den verbleibenden Grünflächen ist weiterhin eine teilweise Grundwasserneubildung möglich. Durch Erdarbeiten, Bodenumlagerungen und Befahrung kann es zu Verdichtungen, Nährstoffverlusten und Erosion kommen.

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

Insgesamt führt die geplante Wohnbebauung zu einer dauerhaften, jedoch räumlich begrenzten Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf den versiegelten Flächen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Versiegelungsintensität

(GRZ 0,35), der vorgesehenen Grünflächenanteile und der umsetzbaren bodenschonenden Maßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insgesamt als *mittel* einzustufen.

Schutzgut Wasser:

Stillgewässer oder Fließgewässer 1. und 2. Ordnung kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. In dem nahezu ebenen Gelände in Kuppenlage ist von einem unproblematischen Grundwasserflurabstand auszugehen. Dauerhaft wasserführende Wiesengraben treten nicht auf. Es ist von einer Vorbelastung des Schutzgutes durch Nährstoffeinträgen aus der intensiven Landwirtschaft auszugehen. Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ im Bayerischen Umwelt Atlas zeigt im Plangebiet keine potentiellen Fließwege bei Starkregen, keine Geländesenken mit potentiellen Aufstaubereichen und keine wassersensiblen Bereiche. Die naturschutzfachliche Bedeutung ist in Bezug auf dieses Schutzgut als gering einzustufen.

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

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

Positive Effekte ergeben sich durch den Wegfall der intensiven Landwirtschaft.

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

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

Schutzgut Klima/Luft:

Das Klima im Kirchdorf i. Wald ist gemäßigt, aber kalt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6,4 °C, der Niederschlag im Schnitt 980 mm. Kleinklimatisch handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet ohne wesentliche Funktion als Luftaustauschbahn. Es ist von einer Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (temporäre Belastungen durch Staub, Dünge- und Spritzmittel) auszugehen. Da keine besondere klimatische Ausgleichs- oder Kaltluftleitfunktion vorliegt, kommt dem Plangebiet lediglich eine geringe klimatische Bedeutung zu.

Erhöhung der Versiegelung, dadurch leichte Reduzierung der Bodenverdunstung und minimaler Wärmeinseleffekt im direkten Umfeld. Zunahme lokaler Emissionen (Verkehr, Hausenergie), jedoch im kleinräumigen Maßstab und ohne relevante Beeinflussung des Siedlungs- oder Regionalklimas. Geringfügige Veränderung der Luftzirkulation durch Bebauung, jedoch ohne Einschränkung einer Luftaustausch- oder Kaltluftleitfunktion, da diese im Plangebiet nicht ausgeprägt ist.

Positive Effekte ergeben sich durch den Wegfall der intensiven Landwirtschaft.

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

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

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Der Vorhabenbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit Bayerischer Wald (D63) in der Untereinheit Regensenke. Der Landschaftsraum um Abtschlag ist geprägt von strukturreicher Kulturlandschaft, z.T. mit naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen. Bei den von der Planung unmittelbar betroffenen Flächen sowie deren Umfeld handelt es sich allerdings um arten- und strukturarme Biotop- und Nutzungstypen.

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

Im Folgenden werden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf verschiedene Tiergruppen eingeschätzt.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Bis auf wenige Gehölze in den umliegenden Privatgärten handelt es auch im direkten Umfeld des Plangebietes kaum relevante Strukturen für Säugetiere. Erst in größerer Entfernung stocken vereinzelte Feldhecken oder -gehölze, wie südöstlich der Straße (ca. 70 m entfernt) oder nordöstlich (über 100 m entfernt).

Im Vorhabenbereich treten keine nennenswerten Gehölzstrukturen oder leerstehende Gebäude auf. Somit sind daher keine signifikanten Beeinträchtigungen von Fledermäusen oder Brutvögeln zu erwarten. Eine Bruthöhlenkartierung wurde daher nicht durchgeführt.

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

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

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der artenarmen Vegetation kann eine vorhabenbedingte Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten von Tagfalter und Gefäßpflanzen ausgeschlossen werden.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets kommt es im Plangebiet zu einer Umwandlung bislang landwirtschaftlich genutzter bzw. offenlandgeprägter Flächen in Siedlungsstrukturen. Mit der Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbebauung, Verkehrsflächen und private Gärten gehen sowohl ein Verlust von Habitatstrukturen als auch eine Verringerung der insgesamt verfügbaren Lebensraumfläche einher. Das von Flächeninanspruchnahme unmittelbar betroffene Baugebiet liegt jedoch ausschließlich auf Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung und geringer Empfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben. Während der Bauphase kann es zu Verletzungen der Vegetationsdecke durch Baumaschinen sowie temporären Störungen durch Lärm, Erschütterungen und erhöhte Aktivität kommen, die insbesondere störungsempfindliche Arten kurzzeitig beeinträchtigen können.

Im Betriebszustand führen die entstehenden Wohnstrukturen zu einer zunehmenden Versiegelung, zu Veränderungen der Vegetationsstrukturen innerhalb der privaten Gärten sowie zu dauerhaften Störwirkungen (z. B. Beleuchtung, menschliche Präsenz, Haustiere). Dies kann die Eignung des Bereichs für empfindlichere Arten weiter mindern. Durch die Festsetzung von Grünflächen, heimischen Gehölzpflanzungen, Bäumen in den Privatgärten sowie Maßnahmen zur Reduzierung von Lichtemissionen im Sternenpark) können die negativen Wirkungen reduziert und eine Steigerung der Arten- und Strukturvielfalt gegenüber dem Istzustand erreicht werden.

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

Schutzgut Landschaft:

Der Vorhabenbereich liegt im Naturpark Bayerischer Wald und dem gleichnamigen Landschaftsschutzgebiet. Das Dorf Abtschlag liegt eingebettet in eine abwechslungsreiche bäuerliche Kulturlandschaft, die geprägt ist von einer bewegten Topographie, hohem Waldreichtum und einem kleinteiligen Muster aus Wiesen, Feldgehölzen und Bachläufen. Der überplante Bereich selbst liegt nördlich des Dorfes Abtschlag am Rand eines Neubaugebietes mit heterogenen Bauformen ohne dorftypisches Erscheinungsbild und ohne wirksame dorftypische Eingrünungsstrukturen. Es besteht keine ausgeprägte Fernwirksamkeit. Die Kuppenlage mit in diesem Landschaftsraum selten auftretendem eben bis flachen Gelände begünstigt eine intensive Feldbewirtschaftung, weshalb es sich hier um einen eher strukturarmen, landschaftsästhetisch wenig bedeutsamen Bereich handelt.

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

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

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

Schutzgut Mensch:

Verkehrslärm:

Entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze des geplanten Wohngebiets führt die Kreisstraße REG 9. Im südlichen Anschluss liegen bestehende Wohnparzellen an dieser Kreisstraße. Mit den neu geplanten Parzellen wird die Wohnbebauung entlang der Kreisstraße mit gleichen Abständen zur Fahrbahn weitergeführt. Die Gemeinde beabsichtigt, das Ortsschild nach Norden zu versetzen, sodass auf Höhe des Wohngebiets die Fahrgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt wird. Diese Maßnahme wurde bereits mit der unteren Straßenverkehrsbehörde am Landratsamt Regen abgestimmt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro Raith und Dankesreiter, Kirchdorf am 04.12.2025 eine überschlägige schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms durchgeführt. Die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ist nach den Vorgaben der DIN 18005 als städtebaulich verträglich einzustufen. Die Immissionswerte liegen sowohl tags als auch nachts deutlich unter den einschlägigen Orientierungs- und Grenzwerten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Vorsorglich wird jedoch empfohlen, Aufenthaltsräume bevorzugt straßenabgewandt anzuordnen und Fenster mindestens der Schallschutzklasse II zu verwenden. Zur Vermeidung und Minimierung der Belastung durch Verkehrslärm werden Maßnahmen zum Schallschutz festgeschrieben. Für das bestehende Wohngebiet „WA Abtschlag“ sind zur Verminderung von Verkehrslärmeinwirkungen Maßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte (wie Schallschutzvorkehrungen an Gebäuden, Wohnraumorientierung, schallabgewandte Lüftung) festgesetzt. Im Rahmen der Gleichbehandlung werden die schalltechnischen Auflagen der alten Planung auch im neuen Baugebiet als Festsetzung übernommen.

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

Immissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

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

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

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

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

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

Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung

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

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

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

Erholung:

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

Im unmittelbar überplanten Bereich selbst befinden sich keine Wege oder sonstige Einrichtungen, die für die Erholungsnutzung von Bedeutung sind. Durch die Planung wird die bestehende Erholungsinfrastruktur daher nicht unmittelbar berührt oder eingeschränkt. Während der Bauphase ist jedoch mit vorübergehenden Beeinträchtigungen des Erholungswertes in Form von Baustellenverkehr, Lärm- und Staubemissionen sowie zeitweiligen visuellen Störungen zu rechnen. Diese Auswirkungen sind räumlich auf den unmittelbaren Bereich der Baustelle begrenzt und zeitlich auf die Bauausführung beschränkt. Eine dauerhafte Minderung der Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten. Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des geplanten Wohngebiets ergibt sich aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der guten Erreichbarkeit der umliegenden Landschafts- und Wegeangebote eine hohe Wohn- und Erholungsqualität. Die Planung führt somit zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Teilaspekt Erholung.

Kultur- und Sachgüter:

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

Wechselwirkungen:

Die oben beschriebenen Schutzgüter befinden sich naturgemäß untereinander in einem stark vernetzten Wirkungsgefüge und beeinflussen sich auf komplexe Weise gegenseitig. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Wechselwirkungen oder sich negativ verstärkende Wechselwirkungen, die über die unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind innerhalb des Plangebiets sowie in dessen Umfeld nicht zu erwarten.

Eingegangene Stellungnahmen zum Entwurf vom 08.05.2025

1. Stellungnahmen Anlieger, Landwirtschaftsamt Regen und Bauernverband

Lt. Bauernverband und Anlieger ist eine weitere Entwicklung der umliegenden Landwirte schwierig bzw. nahezu unmöglich. Lt. Stellungnahme des technischen Umweltschutzes des Landkreises Regen zu diesen Stellungnahmen ist derzeit eine Erweiterung der Betriebe nicht gefährdet.

2. Stellungnahme Technischer Umweltschutz

Obwohl bisher keine Umweltprüfung stattgefunden hat, findet sich in der Begründung bereits eine Ziffer zum Immissionsschutz. Die Verkehrslärmsituation ist nachvollziehbar im Schutzgut Mensch im Umweltbericht zu prüfen, das dortige Ergebnis kann dann in die Begründung aufgenommen werden.

Verkehrslärm: Dabei ist auch auf die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Wohngebietes „WA Abtschlag“ abzustellen. Falls von den dortigen Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen wird, ist das zu begründen. Mit der aktuellen Änderung des BauGB können unter Umständen Festsetzungen anders formuliert werden.

Landwirtschaft: Der Geltungsbereich liegt im Einwirkungsbereich von 2 landwirtschaftlichen Anwesen (Fl. Nr. 1220 und 1233/3). 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.

3. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

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

Grundsätzlich ist Folgendes anzumerken:

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. 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. 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.

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. 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.

4. Stellungnahme Regierung von Niederbayern

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 angestrebte Ortsrandeingrünung wird der Eindruck einer zusammenhängenden und zur Ortschaft gehörenden Bebauung weiter unterstützt

Das Vorhaben entspricht den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

6. Stellungnahme WWA

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. Zu-sätzlich zu der Eigengewinnung ist der Bezug von Fernwasser (Waldwasser) in Abtschlag möglich. Die Wasserversorgung gilt somit als gesichert.

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.

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.

Eine Versickerung des Regenwassers 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. Der Planungsumgriff liegt lt. der Karte weder im wassersensiblen Bereich, noch sind Geländesenken und Aufstaubecken verzeichnet. Bei Starkregen sind auch keine potentielle Fließwege eingetragen. Bei extremen Niederschlagsereignissen kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass sich weitere Fließwege im Planungsgebiet 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.

7. Stellungnahme Staatliches Bauamt Passau

Bereits im Vorfeld wurde uns ein Vorentwurf vorgelegt, zu dem wir die, für uns wesentlichen 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 Anbauverbotszone geplanten privaten Stellplatz bitten wir zu prüfen, ob dieser außerhalb der Anbauverbotszone positioniert werden kann.

Nicht berücksichtigt wurde in der Erschließungsplanung die von uns empfohlene Möglichkeit, eine Erschließung bei einer späteren Gebietserweiterung vorzusehen. Auch wenn derzeit keine Erweiterungsabsichten oder -möglichkeiten bestehen, sollte die Parzellenplanung 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.

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 ortsauwärts dürften 110 m ausreichen, da die Einmündung dann bereits rd. 30m innerhalb der künftigen Ortsdurchfahrt liegt. Die Sichtfelder sind entsprechend zu ändern und nach folgender Skizze im Bebauungsplan darzustellen.

Des Weiteren bitten wir folgende Hinweise zu beachten:

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.

Während der Auslegung können Stellungnahmen abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e (DSGVO) i. V. mit § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt bzw. auf der Internetseite (www.kirchdorf-im-wald.de/datenschutz) einsehbar ist.

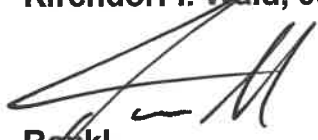
Hinweis bzgl. des Verbandsklagerechts von Umweltverbänden:

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 UmwRG (Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 UmwRG gemäß § 7 Abs. 3 S. 1 UmwRG mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Lageplan:



Gemeinde Kirchdorf i. Wald
Kirchdorf i. Wald, 05.08.2026


Rankl
1. Bürgermeister

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel am 06.08.2026