

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Kirchdorf im Wald



Deckblattänderung Nr. 13 Flächennutzungsplan Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“) Deckblattänderung Nr. 12 Landschaftsplan Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“) Fassung vom 08.05.2025

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

Landkreis: Regen

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

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Kirchdorf i. W., 08.05.2025
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



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

.....

.....

Verfahrensvermerke: Deckblattänderung Nr. 13 – FNP Gemeinde Kirchdorf im Wald
Deckblattänderung Nr. 12 – LSP Gemeinde Kirchdorf im Wald

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

Kirchdorf i. W., _____

(Siegel)

Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister

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

(Siegel Genehmigungsbehörde)

(Unterschrift Genehmigungsbehörde)

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

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

Kirchdorf i. W., _____

Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister

(Siegel)

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Gemeinde Kirchdorf im Wald



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

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

INHALTSVERZEICHNIS

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

UNTERLAGE 1

GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

Flächennutzungs- und Landschaftsplan OT Abtschlag

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

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

Landkreis: Regen

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

Aufgestellt:
Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Kirchdorf i. W., 08.05.2025
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



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

.....

.....

Begründung:

Deckblattänderung Nr. 13

Flächennutzungsplan Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“)

Deckblattänderung Nr. 12

Landschaftsplan Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“)

INHALTSVERZEICHNIS

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

1.7.1.5	Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Kirchdorf i. W.	23
1.7.1.6	Zu- und Abwanderungssaldo	23
1.7.2	Standortwahl / Planungsalternativen	25
1.7.3	Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen	27
1.7.4	Auswertung der Bedarfsanalyse	29
1.7.5	Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale	30
1.8	Erschließung	31
1.9	Immissionsschutz	32
1.10	Denkmalschutz	33
1.11	Belange des Umweltschutzes	33
1.12	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	34

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

1.1 Vorhabensträger / rechtl. Grundlagen

Vorhabensträger der Deckblattänderung Nr. 13 des Flächennutzungsplans im Planbereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“) und der Deckblattänderung Nr. 12 des Landschaftsplans im Bereich Abtschlag (Ortseingang „AM LANGFELD“) ist die

Gemeinde Kirchdorf i. W.
Marienbergstraße 3
94261 Kirchdorf i. W.

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald, Marienbergstraße 3, 94261 Kirchdorf i. W., erteilte dem Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter mit Datum vom 09.03.2022 den Auftrag zur Aufstellung der Deckblattänderung Nr. 13 des Flächennutzungsplans und der Deckblattänderung Nr. 12 im OT Abtschlag der vorgenannten Gemeinde.

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

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

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

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

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

1.2 Lage und Beschreibung des Änderungsgebietes

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

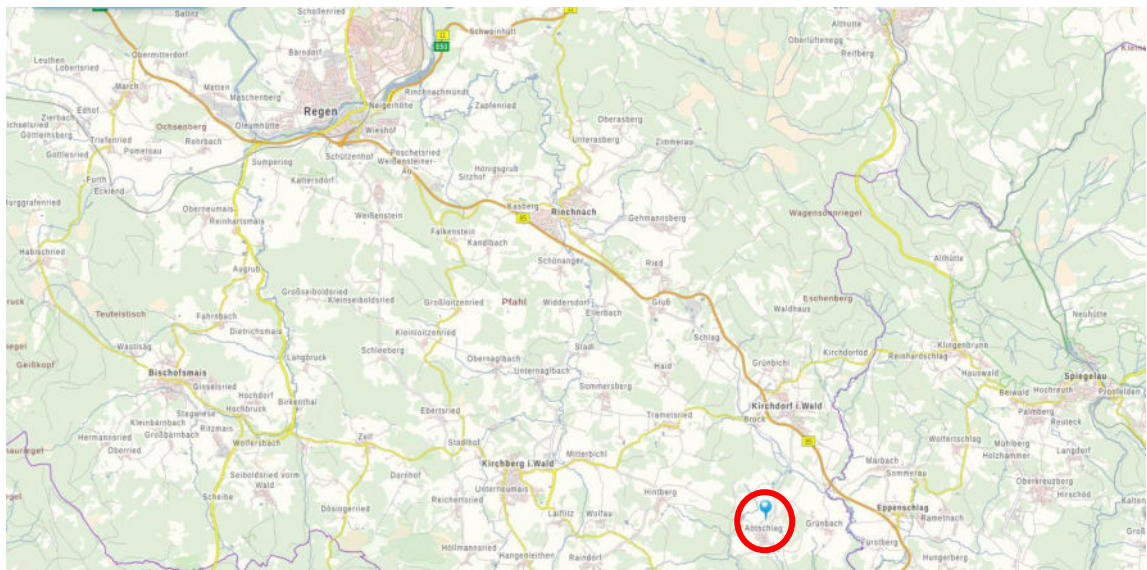


Abbildung 1 Lage des Vorhabens mit Änderungsbereich (roter Kreis; Quelle: Bayern Atlas)



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

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

1.3 Landes- und Regionalplanung

1.3.1 Landesentwicklungsplanung

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

Flächensparen (Grundsatz)

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

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

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Vermeidung von Zersiedelung

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

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

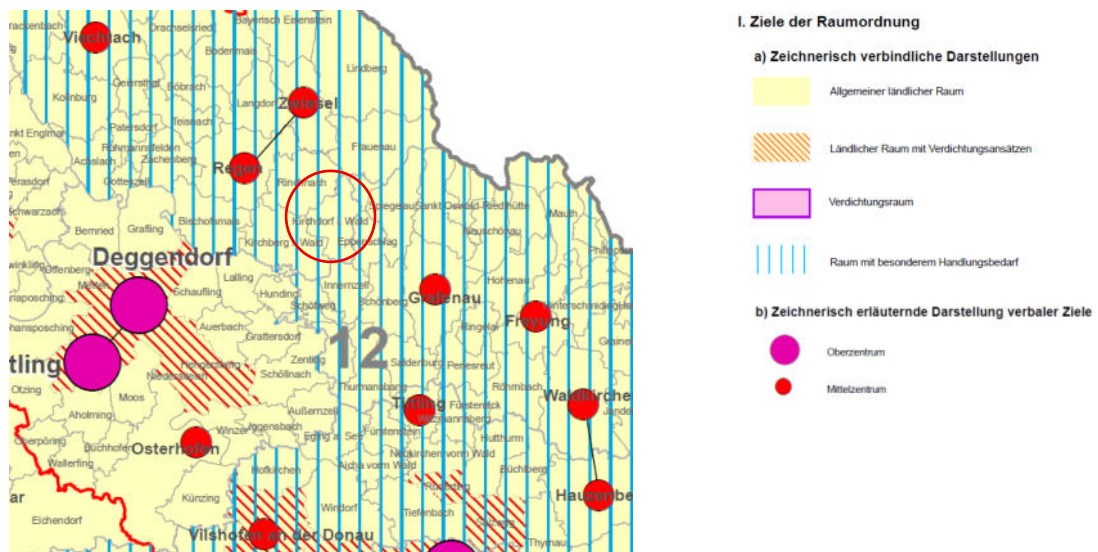


Abbildung 3 Landeseentwicklungsprogramm, Strukturkarte mit Legende, roter Kreis

1.3.2 Regionalplanung

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

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

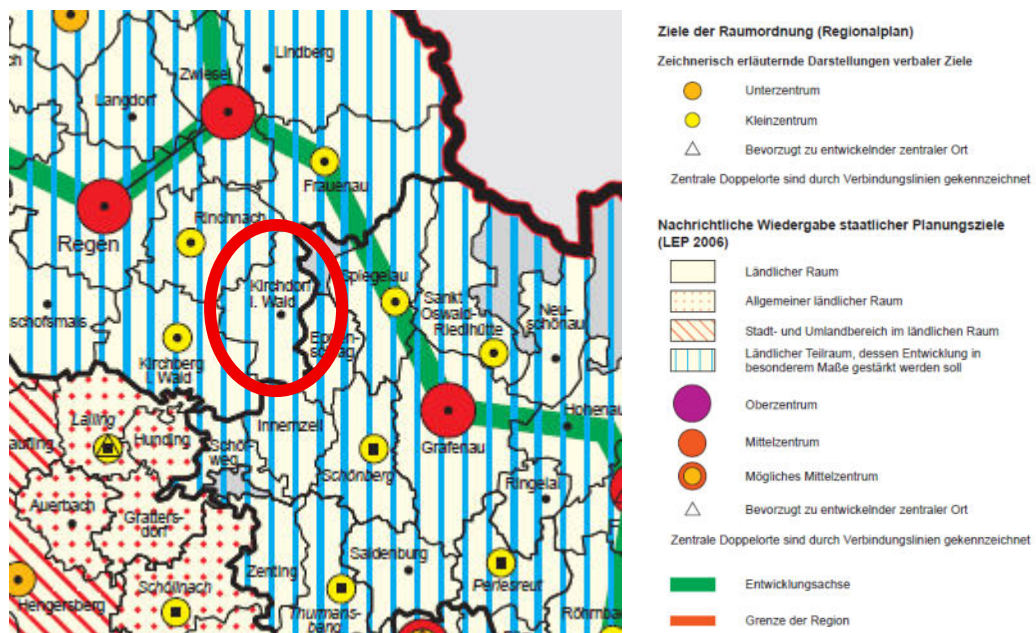


Abbildung 4 Regionalplan Region Donau-Wald (12), Quelle Regionaler Planungsverband Donau-Wald

1.4 Flächennutzungsplan

1.4.1 Gültiger Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

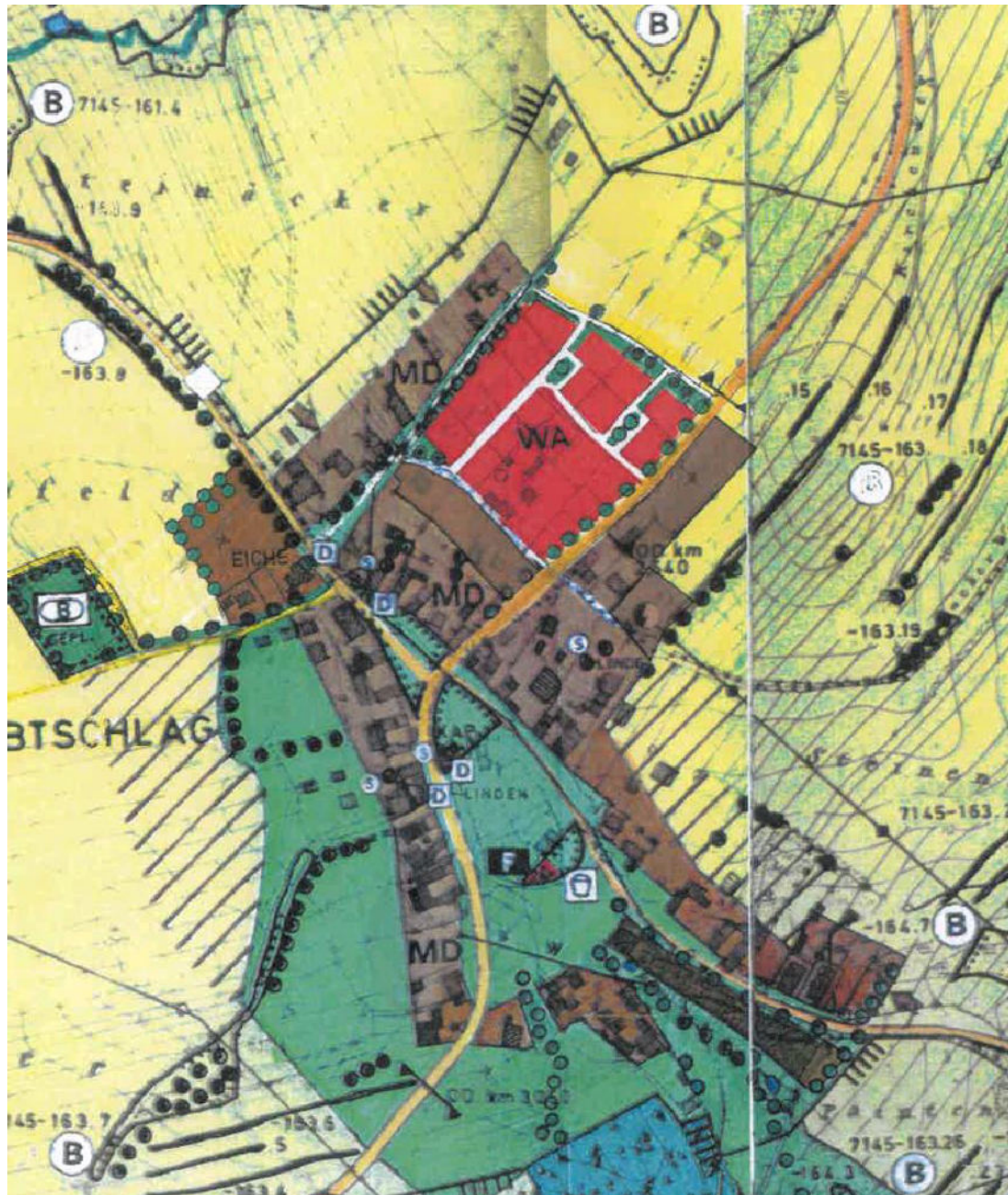


Abbildung 5 Quelle: Deckblatt Nr. 12 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald

Bestehende Siedlungsstruktur:

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

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

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

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

1.4.2 Auszug Bebauungsplan WA Abtschlag I (ohne Maßstab)



Abbildung 6 Aktueller Bebauungsplan WA Abtschlag I

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

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

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

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

1.4.3 Deckblattänderung Nr. 13 Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

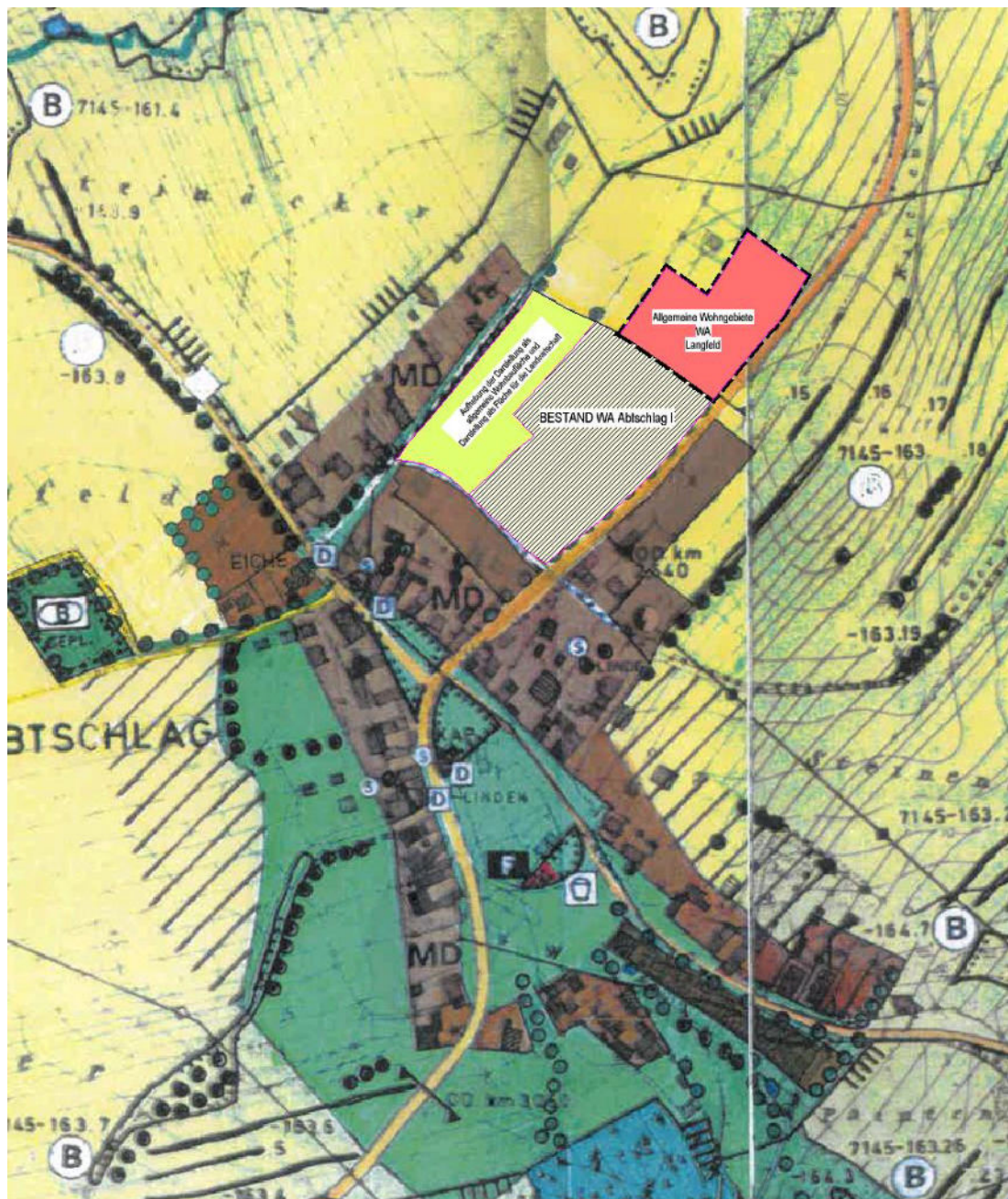


Abbildung 7 Deckblattänderung Nr. 13 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald

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

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

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

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

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

1.5 Landschaftsplan

1.5.1 Bestehende Verhältnisse gültiger Landschaftsplan; Bestand und Bewertung

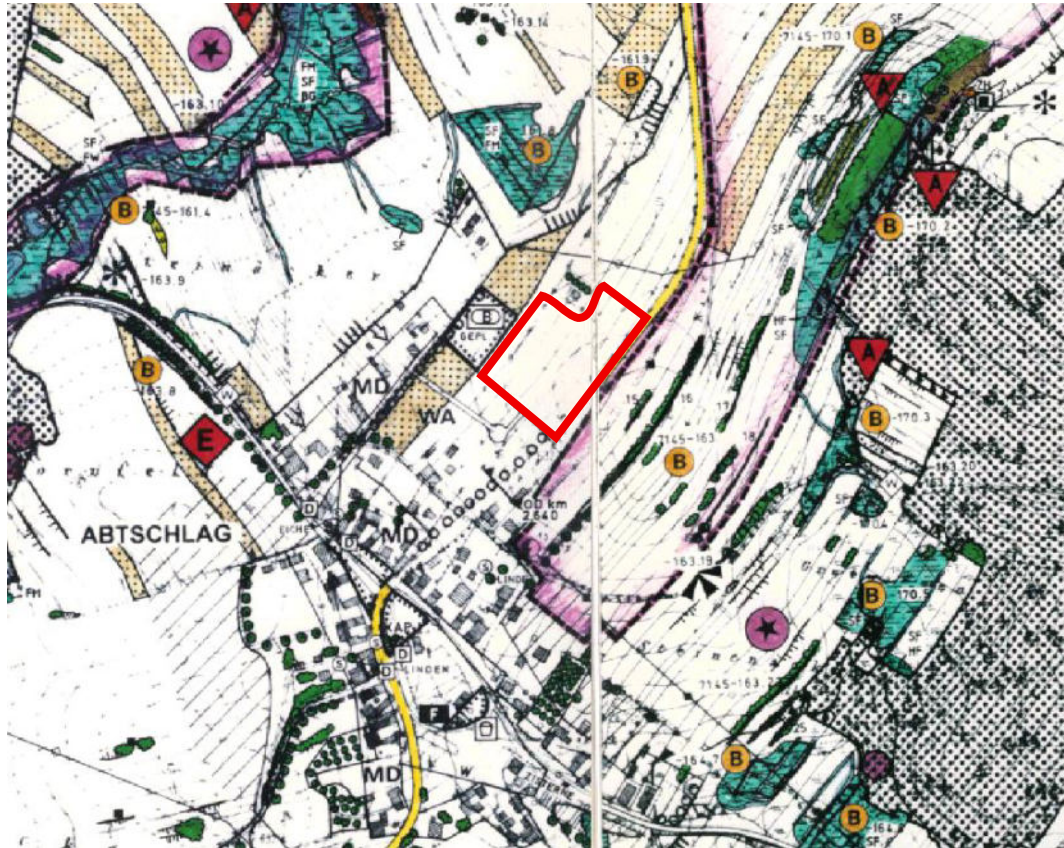
















Abbildung 8 Landschaftsplan Bestand/Bewertung Deckblatt Nr. 11 mit Legende; Änderungsbereich rotes Polygon








ZEICHENERKLÄRUNG

BESTAND / BEWERTUNG





LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT

-  Acker
-  Dauergrünland intensiv
-  Dauergrünland extensiv
-  Wald
-  Struktur- und artenreicher Waldrand
-  Standortfremde Fichtenreinbestände
-  Standortfremde Fichtenreinbestände in Auen und Mooren
-  Aufforstung mit standortgerechtem Laub-/Mischwald
-  Nicht standortgerechte Fichtenaufforstung
-  Nicht standortgerechte Fichtenaufforstung in schützenswerten Feuchtgebieten
-  Aufforstung mit Laub-/Mischwald in schützenswerten Feuchtgebieten
-  Problematische Aufforstung in empfindlichen Bereichen
-  Kahlschlag / Windwurf
-  Bodenschutzwald















LANDSCHAFTSSCHUTZ UND -PFLEGE

-  Feldgehölz/Hecke (nach Art 2 NatEG gesetzlich geschützt)
-  Erhaltenswerte Einzelbäume
-  Erhaltenswerte Obstbäume, Streuobstwiesen
-  Gehölzanflug
-  Amtlich kartierter Biotop mit Nummer (Kartierung 1985)
-  Amtlich kartierter Biotop mit Nummer (Kartierung 1985) mit Schutzvorschlag gemäß Art. 12 BayNatSchG
-  Amtlich kartierter Biotop mit Nummer (Kartierung 1985) mit Schutzvorschlag gemäß Art. 7 BayNatSchG
-  Verschwundener bzw. stark beeinträchtigter Biotop

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

-  Stillgewässer
-  Fließgewässer
-  Fließgewässer verrohrt
-  Quelle

Legende für die rechte Spalte:

-  Nach Art. 6d BayNatSchG gesetzl. gesch. Trockenstandort
 BG = Borstgrasrasen
 ZH = Zwergstrauchheide, Felsheide
-  Problematische Verrohrung bzw. Anlage von Teich in 6d - Fläche im Zuge der Nutzungsintensivierung
-  Vorkommen landkreisbedeutender Pflanzenarten bzw. Biotop, in dem landkreisbedeutende Arten auftreten
-  Vorkommen landkreisbedeutender Tierarten bzw. Biotop, in dem landkreisbedeutende Arten auftreten
-  Brachfläche
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark Schutzzone
-  Böschungen, Ranken in der freien Flur
-  Anstehender Fels (nach § 20c BNatSchG geschützt)
-  Steinriegel, Lesesteine
-  Problematische Aufschüttung, Verfüllung
-  Erosionsgefährdung auf Ackerlage
-  Landschaftlich reizvolles Gebiet / Schwerpunkt Erhaltung der Kulturlandschaft
-  Ökologisches Schwerpunktgebiet (hohe Dichte von 6d - Flächen und landschaftsprägenden Heckenzeilen)

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

1.5.2 Bestehende Verhältnisse gültiger Landschaftsplan; Planung

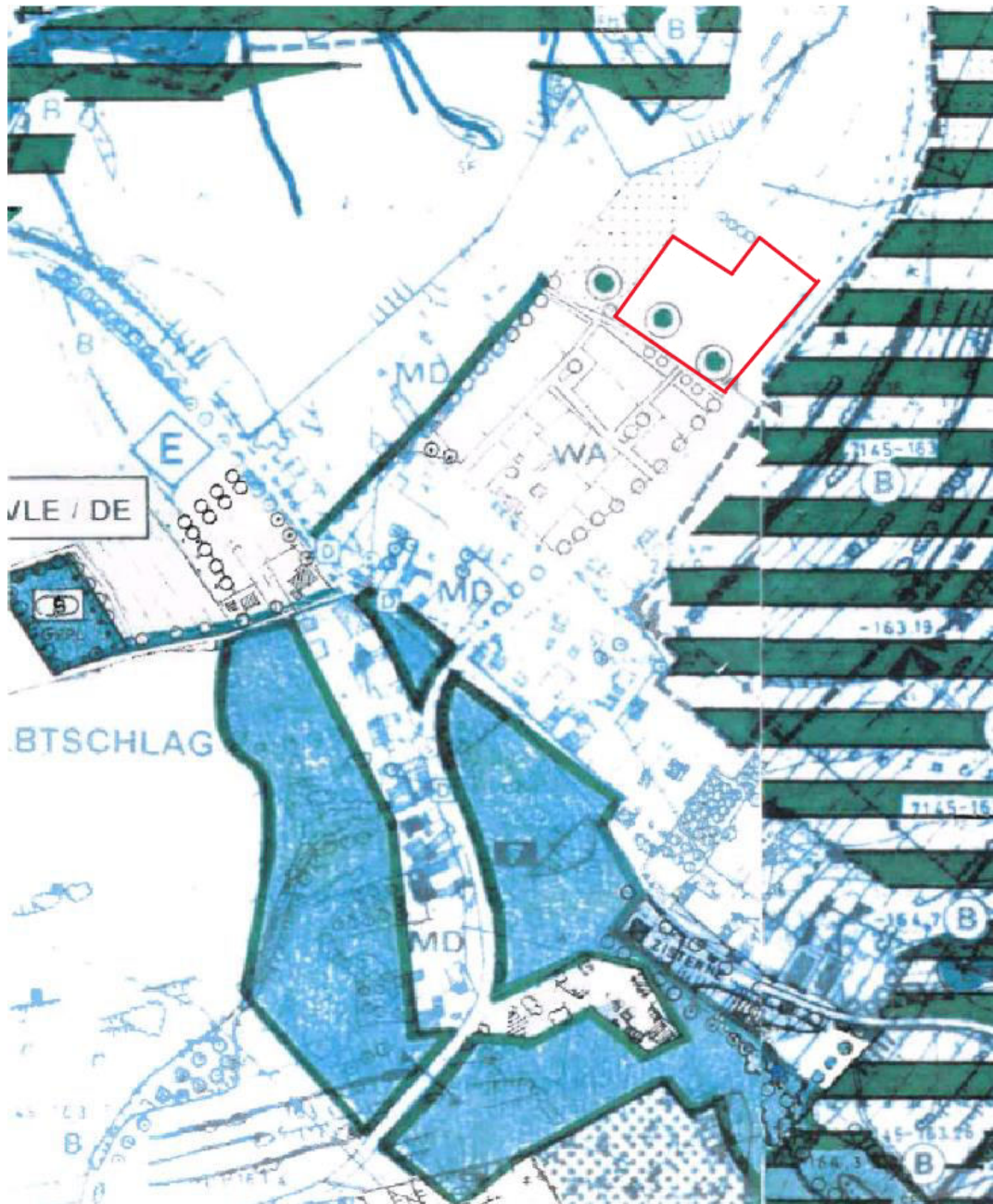


Abbildung 9 Landschaftsplan Planung Deckblatt Nr. 11 mit Legende; Änderungsbereich rotes Polygon

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

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

1.5.3 Deckblattänderung Nr. 12 Landschaftsplan; Planung

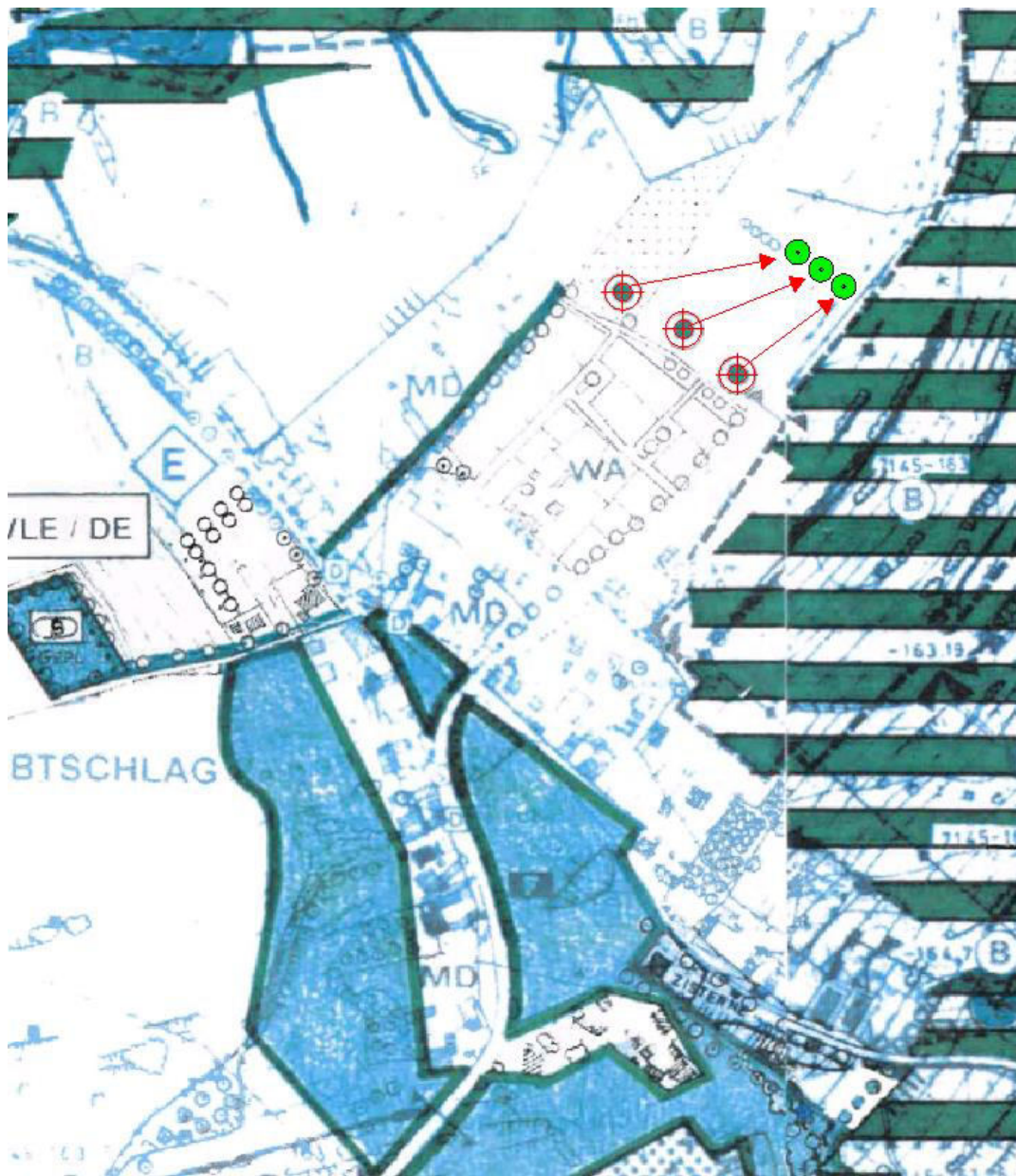


Abbildung 10 Deckblatt 12 Landschaftsplan Planung Änderungsbereich rotes Polygon

- Angestrebte Ortsrandeingrünung wird Richtung Nord-Osten verlegt

1.6 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

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

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

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

Durch das im Bebauungsplan ausgewiesene allgemeine Wohngebiet soll der Orts- teil Abtschlag in der Gemeinde Kirchdorf gestärkt werden und eine Zersiedelung in den Randbereichen der Gemeinde verhindert werden. Im direkten Anschluss an das allgemeine Wohngebiet bis zum nord-westlich bestehendem Einzelanwesen bietet die Entwicklung dieser Fläche eine städtebaulich sinnvolle Abrundung der bereits bestehenden Bebauung. Durch ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der BauNVO kann die geplante tatsächliche Nutzung wirklichkeitsgetreu abgebildet werden.

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

1.7 Bedarfsanalyse

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

1.7.1 Strukturdaten der Gemeinde

1.7.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

Kirchdorf im Wald befindet sich gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP in der Region 12 Donau-Wald des Regionalplanes. Das Gemeindegebiet liegt auf der Entwicklungsachse Regen - Grafenau - Freyung mit regionaler Bedeutung und wird als Kleinzentrum eingestuft.

Das Gebiet ist als „... ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll...“ ausgewiesen und zählt zu den Bereichen, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll.

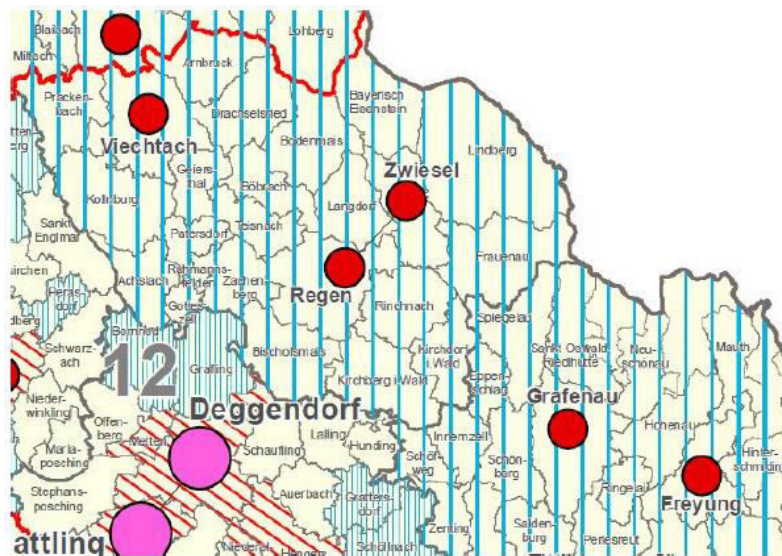


Abbildung 11 Landesentwicklungsprogramm, Strukturkarte

1.7.1.2 Einwohnerdaten

Die nachfolgenden Daten wurden aus der amtlichen Mitteilung des Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung entnommen.

Die derzeitige Einwohnerzahl von Kirchdorf im Wald beträgt 2095 (Stand 31.12.2021).

1. Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung			Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2021 gegenüber ... in %	Einwohner je km ²		insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
						Anzahl	%
01.12.1840	1 165	79,8	38	2012	2 121	- 16	-0,7
01.12.1871	1 347	55,5	43	2013	2 129	8	0,4
01.12.1900	1 349	55,3	44	2014	2 133	4	0,2
16.06.1925	1 524	37,5	49	2015	2 131	- 2	-0,1
17.05.1939	1 628	28,7	53	2016	2 122	- 9	-0,4
13.09.1950	2 093	0,1	68	2017	2 105	- 17	-0,8
06.06.1961	1 767	18,6	57	2018	2 121	16	0,8
27.05.1970	1 972	6,2	64	2019	2 100	- 21	-1,0
25.05.1987	2 054	2,0	66	2020	2 094	- 6	-0,3
09.05.2011	2 142	-2,2	69	2021	2 095	1	0,0

Abbildung 12 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahlen sind relativ konstant um den Wert von 2100 angesiedelt. Von 2011 bis 2021 lässt sich ein Rückgang der Einwohner von 47 verzeichnen, was insgesamt als leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu bezeichnen ist.

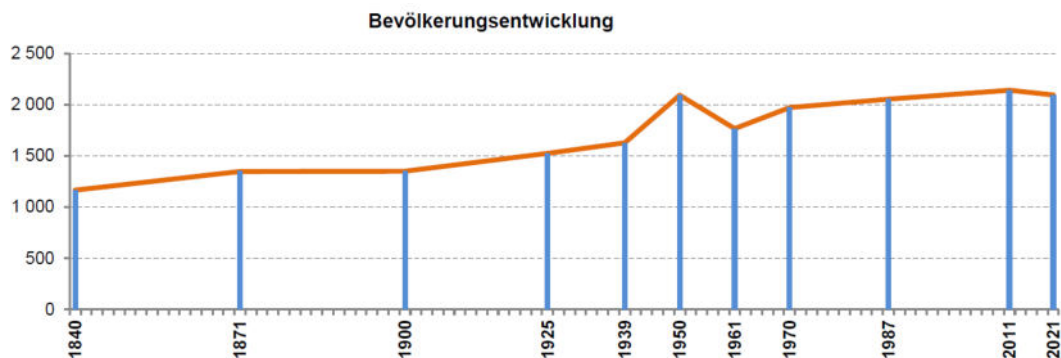


Abbildung 13 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung Grafik

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang konnte in Kirchdorf im Wald eingedämmt werden, sodass dieser nicht so stark ausfällt wie bei Kommunen vergleichbarer Größe und Bevölkerungsstruktur des Bayerischen Waldes.

Durch die getätigten Maßnahmen konnte das aktive Orts- und Vereinsleben erhalten und darüber hinaus konnten die notwendigen Grundfunktionen im Ort wie Grundschule, Kindergarten und die Nahversorgung mit Bäcker und Metzger gestärkt werden.

Der Gemeinde Kirchdorf im Wald ist es gelungen die positive wirtschaftliche Entwicklung des mittleren bayerischen Waldes in den Landkreisen Freyung-Grafenau und Regen zu nutzen und sich als beliebter Wohnort zu etablieren.

Von den klassischen Baulücken (der Ersterhebung des VCs) wurden alle verfügbaren Grundstücke verkauft, beispielsweise auch die klassischen Baulücken in den Baugebieten in Kirchdorf, Abtschlag und Trametsried. Diese sind mit einem fünfjährigen Bauzwang belegt. Sollte innerhalb dieser Zeit keine Bebauung erfolgen, so sind diese Grundstücke an die Gemeinde zurückzugeben.

Des Weiteren wird die Gemeinde Flächen zu landwirtschaftlichen Flächen umwidmen, die definitiv nicht zur Verfügung stehen. Im vorliegenden Fall macht die Gemeinde Kirchdorf von dieser Maßnahme gebrauch und hebt die Darstellung der ursprünglich allgemeinen Wohnbaufläche des westlich angrenzenden Grundstücks (Teilfläche 1188) auf und stellt diese künftig als landwirtschaftliche Fläche dar. Die Fl.-Nr. 627 und Fl.-Nr. 628 (Gemarkung Kirchdorf, Abt-Hermann-Straße) entfallen als Baulücken, da in unmittelbarer Nähe in südlicher Richtung eine Stallung errichtet wurde.

Berücksichtigt man die o. g. Flächen in Ihrer Gesamtfläche, die ja definitiv für weitere Planungen nicht zur Verfügung stehen, ergibt sich für die Berechnung des Wohnbaulandbedarfes eine zusätzliche Fläche an Baulandbedarf und die Fläche der Innenentwicklungspotentiale verringert sich weiter.

Zudem wurden sämtliche veräußerbaren Immobilien, die von Leerstand betroffen waren, veräußert und konnten einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es bei den vorhandenen Leerständen derzeit keine Wohngebäude, die zum Verkauf stehen. Dieser Umstand erhöht den Baulandbedarf zusätzlich.

Nach einem von der Gemeinde Kirchdorf im Wald durchgeführten Vitalitäts-Check für Innenentwicklungspotentiale vielen von den 195 Potentialflächen schon 147 Grundstücke weg, da diese nach einer Analyse der Verfügbarkeit in den nächsten Jahren nicht entwickelt werden können. Ein detaillierter Hintergrundbericht liegt der Gemeinde Kirchdorf im Wald vor.

Bei den verbleibenden Grundstücken mit einem Flächenpotential von 42.751 m² wurde bei den aktuellen Eigentümern eine Anfrage über eventuelle Verkaufsabsichten durchgeführt. Der überwiegende Teil der Eigentümer zeigt derzeit, aber auch im Hinblick auf die Zukunft keinerlei Verkaufsabsicht. Daher ergibt sich als zur Verfügung stehendes Potential eine Gesamtfläche von 8.320 m². Hier ist jedoch eine Fläche mit 2.733 m² enthalten, deren Eigentümer zwar Verkaufsbereitschaft signalisiert hat, die jedoch laut Flächennutzungsplan in einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche liegt und somit nicht für Wohnbebauung genutzt werden kann.

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

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

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

1.7.1.3 Verkehrsanbindung

Die Erreichbarkeit zentraler Orte ist im Hinblick auf die verkehrstechnische Anbindung und Entfernung als suboptimal zu bezeichnen.

Mittelzentrum Regen - Zwiesel:	15 - 20 Kilometer
Oberzentrum Plattling - Deggendorf:	ca. 30 Kilometer
Oberzentrum Straubing:	ca. 70 Kilometer
Oberzentrum Passau:	ca. 50 Kilometer

Trotz der genannten Entfernung ist eine relative gute Anbindung zum überörtlichen Straßennetz mit den Anschlüssen an die BAB A3 und die BAB A92 in einer Entfernung von 35 Kilometern vorhanden.

Die Bundesstraße B11, ca. 15 km entfernt, die von München über Landshut nach Deggendorf parallel zur A92 und in Ihrer Verlängerung über Regen, Zwiesel nach Bayerisch Eisenstein und auf tschechischer Seite in Richtung Pilsen führt, ist eine der wichtigsten Ost-West Verbindungen im süddeutschen Raum.

Am wichtigsten für die Gemeinde ist die B85, die von Cham kommend über Viechtach und Regen in Richtung Passau verläuft und im Abstand von ca. 0,5 km Kirchdorf im Wald sowie im Abstand von ca. 2,25 km den Ortsteil Abtschlag mit erschließt und von herausragender Bedeutung für den Ort ist.

Sie nimmt sowohl den regionalen Wirtschaftsverkehr als auch den touristischen Saisonverkehr auf.

Im öffentlichen Schienenverkehr ist Kirchdorf im Wald über die Bahnlinie Zwiesel-Grafenau mit der sogenannten „Waldbahn“ im 2 Stunden Takt durch den nahegelegenen Bahnhof Klingenbrunn erschlossen. Ab Zwiesel besteht der Anschluss an die für den regionalen Verkehr wichtige Verbindung von Zwiesel über Regen nach Deggendorf und Plattling.

Ab Plattling ist der Intercity-Anschluss in Richtung München und ein Intercity-Express-Anschluss in Richtung Passau und Regensburg bzw. Straubing gegeben.

1.7.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik

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

6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2016

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

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

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

Abbildung 14 Bayerisches Landesamt für Statistik, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte AN

1.7.1.5 Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Kirchdorf i. W.

Bei den statistisch erfassten Baugenehmigungen kann ab dem Jahr 2017 ein Wachstum aus den erhobenen Daten abgelesen werden. Besonders große Wohnungen mit 5 Räumen oder mehr erweisen sich als besonders beliebt.

17. Baugenehmigungen³⁾ seit 2014

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾⁴⁾	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2014	6	4	66,7	2	33,3	-	-	10	-	-	4	40,0	6	60,0
2015	5	4	80,0	1	20,0	-	-	10	-	-	2	20,0	8	80,0
2016	3	2	66,7	1	33,3	-	-	4	1	25,0	1	25,0	2	50,0
2017	7	6	85,7	-	-	1	14,3	13	-	-	8	61,5	5	38,5
2018	5	5	100,0	-	-	-	-	6	-	-	1	16,7	5	83,3
2019	8	8	100,0	-	-	-	-	9	1	11,1	-	-	8	88,9
2020	2	2	100,0	-	-	-	-	5	-	-	4	80,0	1	20,0
2021	7	5	71,4	-	-	2	28,6	26	4	15,4	19	73,1	3	11,5

Abbildung 15 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen

18. Baufertigstellungen³⁾ seit 2014

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude ¹⁾	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden ²⁾⁴⁾	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr ¹⁾			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2014	1	-	-	1	100,0	-	-	2	-	-	-	-	2	100,0
2015	4	4	100,0	-	-	-	-	8	-	-	2	25,0	6	75,0
2016	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0
2017	6	4	66,7	2	33,3	-	-	9	1	11,1	1	11,1	7	77,8
2018	6	4	66,7	1	16,7	1	16,7	15	-	-	9	60,0	6	40,0
2019	5	5	100,0	-	-	-	-	5	-	-	2	40,0	3	60,0
2020	2	2	100,0	-	-	-	-	3	-	-	1	33,3	2	66,7
2021	6	6	100,0	-	-	-	-	9	1	11,1	2	22,2	6	66,7

Abbildung 16 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen

1.7.1.6 Zu- und Abwanderungssaldo

Die Zahl der Abwanderungen überwiegt die Zahl der Zugezogenen seit Mitte der 1990er Jahre. Seit 2010 nähern sich die Kurven wieder an und entwickeln sich in etwa parallel.

4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) ¹⁾
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	58	32,8	11	6,2	111	62,8	132	74,7	26
1970	49	24,8	12	6,1	71	35,9	88	44,5	20
1980	22	11,2	25	12,7	57	29,0	51	26,0	3
1990	26	12,4	12	5,7	104	49,5	64	30,5	54
2000	34	15,3	25	11,3	63	28,4	75	33,8	- 3
2010	20	9,4	18	8,4	48	22,5	54	25,3	- 4
2018	17	8,0	23	10,8	85	40,1	67	31,6	12
2019	18	8,6	28	13,3	70	33,3	81	38,6	- 21
2020	27	12,9	25	11,9	72	34,4	80	38,2	- 6
2021	17	8,1	13	6,2	60	28,6	63	30,1	1

¹⁾ ohne bestandsrelevante Korrekturen

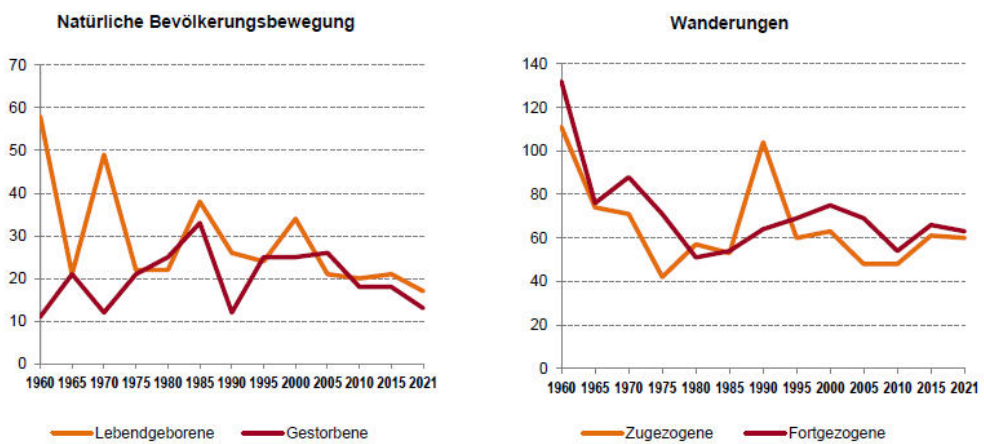


Abbildung 17 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsbewegungen

1.7.2 Standortwahl / Planungsalternativen

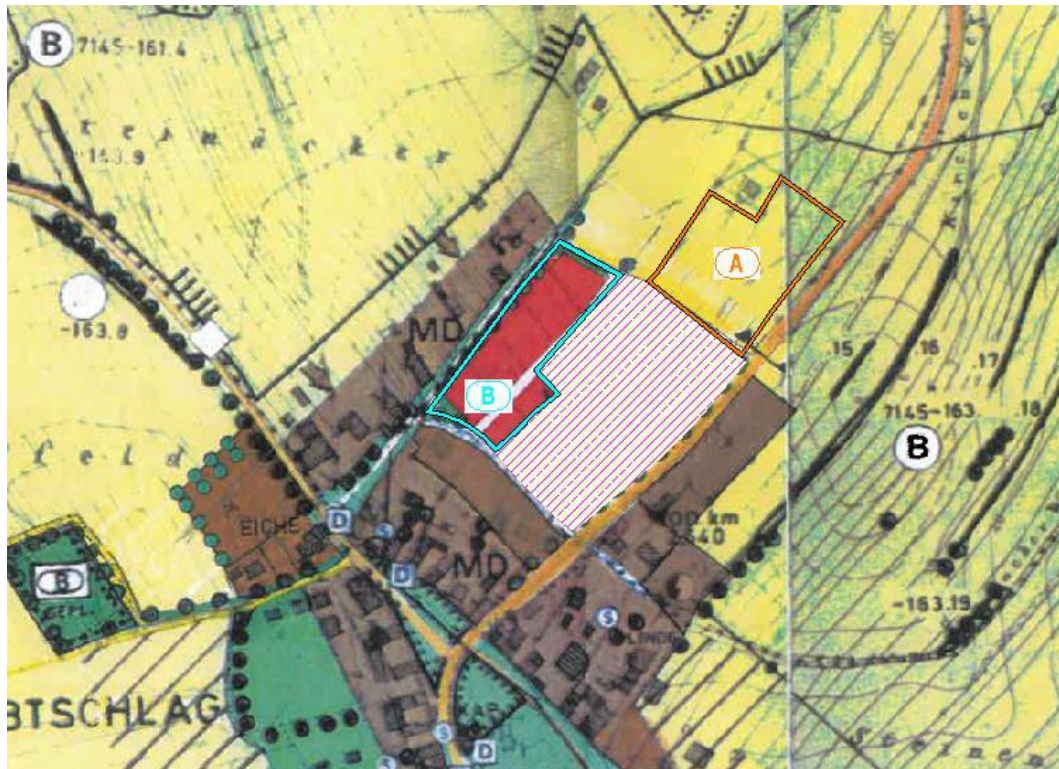


Abbildung 18 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternativen B, A = WA Langfeld

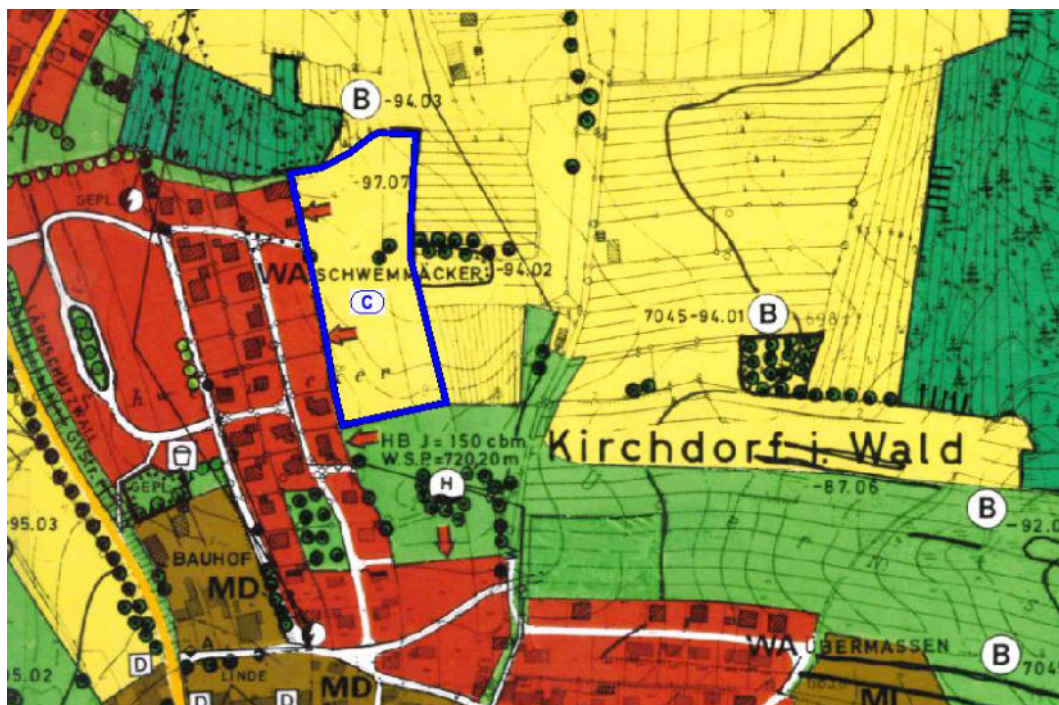


Abbildung 19 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternative C

Eine Alternative zu der vorstehend beschriebenen städtebaulichen Entwicklung wurde östlich des bestehenden Baugebiets Schwemmäcker am Hauptort Kirchdorf im Wald und westlich am vorhandenen allgemeinen Wohngebiet Abtschlag I betrachtet. Diese Alternativen können aus Gründen der Besitzverhältnisse und der Unverkäuflichkeit der Grundstücke in diesem Planungsbereich nicht weiterverfolgt werden. Da in anderen Ortsteilen der Gemeinde keine vergleichbaren Flächen zu erwerben sind, wird nur der im Entwurf behandelte Standort weiterverfolgt. Innerhalb des Geltungsbereichs bietet der parallel ausgearbeitete Bebauungsplan eine schlüssige Planungsvariante von allen mit den am Planungsprozess beteiligten Personen diskutierten Alternativen in Bezug auf Flächenverbrauch, Versiegelungsgrad, Berücksichtigung der Schutzgüter und der Parzellierung. Durch die konsequente Einbeziehung der vorhandenen Infrastruktur bietet der vorliegende Bebauungsplan durch die sparsame Erschließung die einzig sinnvolle Gesamtlösung für diesen Planbereich. Zur besseren Übersicht der einzelnen Planungsvarianten wird nachfolgend eine Matrix erstellt:

Standort	A	B	C
Verfügbarkeit Fläche ist käuflich erwerbbar	+	-	-
Wirtschaftlichkeit Aufwand für die Erschließung und daraus resultierender Grundstückspreis	+	+	+
Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz	+	+	+
Umweltverträglichkeit möglichst geringe Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	+	+	+

1.7.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen

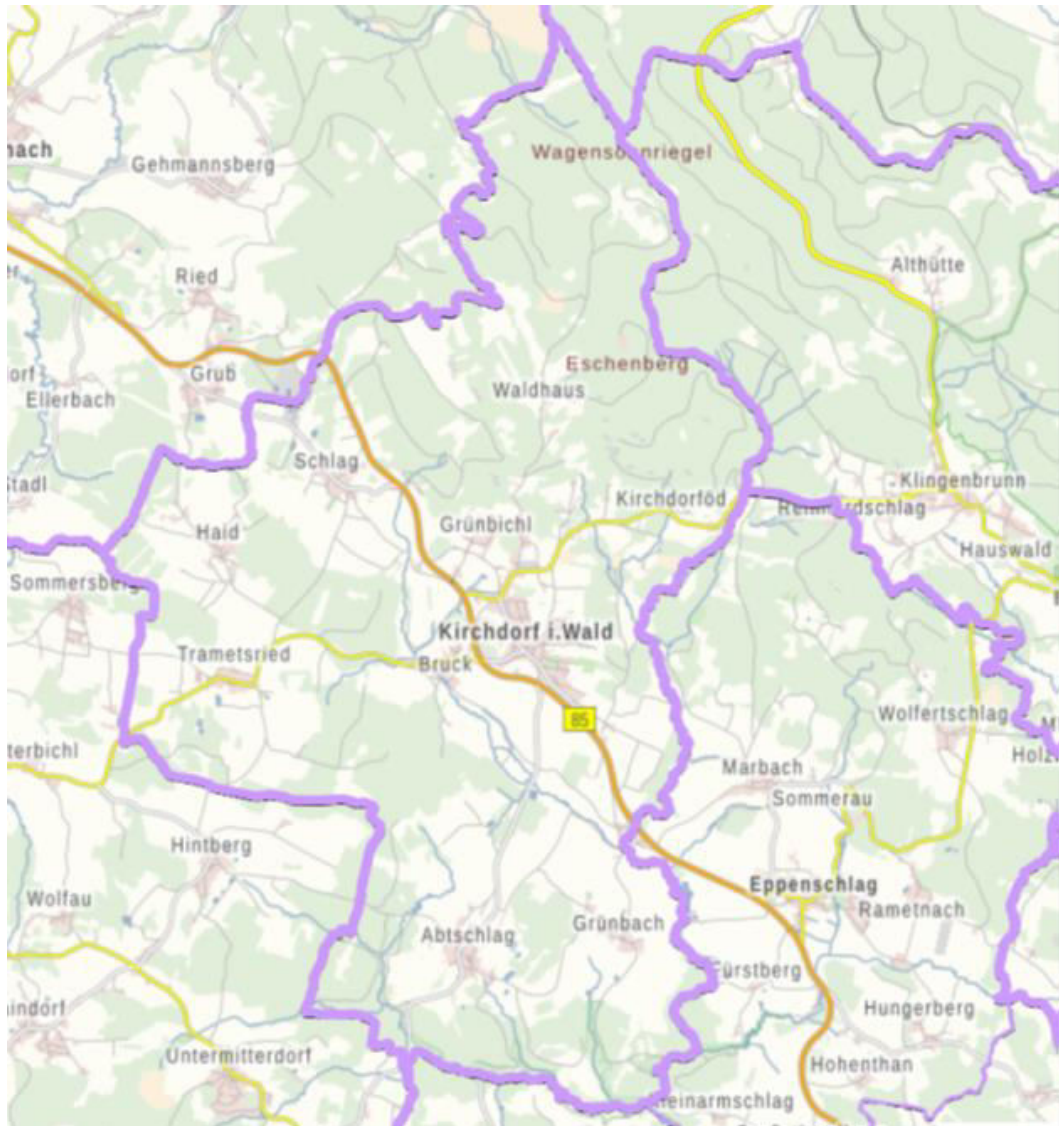


Abbildung 20 Quelle Bayern Atlas, Gemeinde Kirchdorf im Wald

Grundstücke in Grünbach

Die beiden Baulücken sind im Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf

Grundstücke in Abtschlag

Das Grundstück 1189/3, Gemarkung Abtschlag im Bebauungsplan „Abtschlag“ sowie die bebaubaren Grundstücke im Innenbereich sind alle in Privatbesitz und stehen nicht zum Verkauf.

Ortskern

Die Baulücken im Innenbereich sind aufgrund der aktuellen Situation nicht mehr bzw. sehr schwer bebaubar. Die leerstehenden Wohngebäude werden z.T. als Ferienhäuser genutzt bzw. stehen nicht zum Verkauf. Die Gemeinde plant jedes Jahr Geld in den Haushalt für einen möglichen Ankauf ein, jedoch gab es bisher noch keine Einigung. Die Baulücke 1034/6, Gemarkung Kirchdorf i.Wald ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ausgewiesen und stünde der Gemeinde eventuell zum Kauf verfügbar. Die vorhandenen acht Baugrundstücke aus dem Baugebiet „WA Kirchturmblick“ werden nach wie vor regelmäßig angefragt und sind mit einem Bauzwang von 5 Jahren belegt.

Am Wolfbichl / Am Tannerbichl

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

Bruck

Das Baugebiet in Bruck ist komplett in privater Hand. Der Eigentümer wurde jedoch schon aufgefordert anzuzeigen, wann eine Erschließung geplant ist. Sollte dies nicht passieren, ist geplant, den Bebauungsplan in diesem Bereich aufzuheben. Eine Baulücke steht nicht zum Verkauf und die andere wird als landwirtschaftliche Fläche genutzt und steht auch nicht zum Verkauf.

Grünbichl

Diese klassischen Baulücken sind alle in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Das Grundstück 1159/5, Gem. Kirchdorf i. Wald ist bereits mit einem Nebengebäude für das Grundstück 1159/12, Gem. Kirchdorf i. Wald bebaut.

Hessensteinstraße

Die Grundstücke in der Hessensteinstraße sind mittlerweile alle in privater Hand. Zum Teil schon bebaut bzw. in Planung. Die im letzten Jahr verkauften Grundstücke wurden mit einem Bauzwang von 5 Jahren belegt. Vier Grundstücke sind jedoch noch in privater Hand ohne Bauzwang und stehen auch nicht zum Verkauf.

Schwemmäcker

Das Grundstück 959, Gemarkung Kirchdorf i.Wald mit 22.337 m² wäre ein ideales Entwicklungspotential zur Erweiterung des Dorfes, was dem Anbindegebot voll entsprechen würde. Verbindungsstraßen von der Oberen Schwemmbichlstraße wurden bereits vor 40 Jahren hergestellt. Jedoch ist dieses Grundstück im Privateigentum und steht in naher Zukunft nicht zum Verkauf.

Klingenbrunner Str./ Waldhaus

Die beiden Grundstücke in der Klingenbrunner Str., Waldhausstr. sind im Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf. Die Leerstände sind zum Teil sanierungsbedürftig und stehen auch nicht zum Verkauf. In diesem Bereich wird momentan der Gewerbebetrieb der Fa. Plöchl erweitert.

Haid

Die Baulücken in Haid sind alle in Privateigentum und stehen nicht zum Verkauf. Für eines der Grundstücke gibt es seit 2020 einen genehmigten Vorbescheid. Auch die leerstehenden Wohngebäude sind in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Diese sind z.T. auch umfunktioniert in Nebengebäude.

Schlag

Die große Baulücke in Schlag ist auch in privater Hand und steht nicht zum Verkauf. Dasselbe gilt für die leerstehende Hofstelle.

Trametsried

Das letzte unbebaute Grundstück im Bebauungsplan in Trametsried ist auch in Privateigentum und steht nicht zum Verkauf.

Fazit:

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

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

1.7.4 Auswertung der Bedarfsanalyse

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

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

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

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

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

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

1.7.5 Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale

- Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung für Bauflächen bzw. Leerstandsgebäude
- Regelmäßige Ansprache der Flächeneigentümer auf generelle Verkaufsbereitschaft
- Ständige Vermittlung von Baugrundstücksinteressenten an die Eigentümer der Potentialflächen
- Beseitigung von zentralen Leerständen durch Umnutzung/ Ersatzbau im Zuge von städtebaulichen Maßnahmen
- Überlegungen zur Widmung von Wohnbauflächen in Mischgebietsflächen um Gewerbebetriebe zu stärken bzw. zu ermöglichen

- Beratungsangebote u.a. auch über die ILE zur Förderung von Gebäudesanierungen und energetischen Verbesserungsmaßnahmen
- Grundsätzlich lässt sich feststellen und auch durch die örtlichen Immobilienmakler bzw. Banken belegen, dass der Immobilienmarkt in Kirchdorf i. Wald sehr „nachfragelastig“ ist.

- Die wenigen Grundstücke bzw. Gebäude, die angeboten werden, werden meist binnen weniger Tage verkauft. Daher ist nach jetziger Sicht auch in absehbarer Zeit nicht mit vermehrten Leerständen im Wohnhausbereich zu rechnen. Aktuell gibt es keinerlei Angebot zum Kauf eines Wohnhauses.

Alle vorhandenen Mietwohnungen sind belegt. Junge Familien in Zweizimmerwohnungen suchen nach Baumöglichkeiten.

1.8 Erschließung

Verkehr:

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

Schmutzwasser:

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

Oberflächenwasser:

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

Wasserversorgung:

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

Brandschutz:

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

Strom / Telekom:

Anschluss an bestehende Leitungen der jeweiligen Versorgungsunternehmen ist möglich.

Abfallentsorgung:

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

1.9 Immissionsschutz

Schallschutz:

Im Bereich des geplanten Baugebiets (WA „Langfeld“) grenzt die südöstliche Baugrenze an eine Kreisstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen (DTV) von etwa 600 Kfz/24h, darunter ca. 70 Schwerverkehrsfahrzeuge (Angaben laut Zählstelle 71459751 Jahr 2024).

Unter Berücksichtigung einer festgesetzten anbaufreien Zone von 15 m zur Fahrbahn und einer typischen innerörtlichen Geschwindigkeit von 50 km/h ergibt sich eine berechnete Tagesschallbelastung an den nächstgelegenen Fassaden von ca. 56 dB(A) sowie ein Nachtpegel von ca. 48 dB(A).

Damit werden die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) eingehalten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Vorsorglich wird empfohlen, lärmsensible Nutzungen innerhalb der Gebäude straßenabgewandt zu orientieren und ggf. bauliche Maßnahmen zur passiven Schalldämmung (Fensterklasse II/III) vorzusehen.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand von Abtschlag im Bereich des neuen Baugebiets „WA Langfeld“ wird der Übergang zur zusammenhängenden Wohnbebauung in Richtung der angrenzenden Kreisstraße

erweitert. Die bauliche Verdichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans begründet die städtebauliche Notwendigkeit, die tatsächliche Ortslage neu zu bewerten.

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

Diese Maßnahme ist im Sinne der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO zu Zeichen 310) geboten, wonach die Ortstafel dort zu platzieren ist, wo die geschlossene Bebauung sichtbar beginnt. Die Verlegung ist darüber hinaus auch unter lärmimmissionschutzrechtlichen Aspekten relevant, da innerhalb der Ortstafel reduzierte Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV zur Anwendung kommen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt wird.

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

Emissionen aus der Landwirtschaft:

Es befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen in näherer Umgebung zum neuen Baugebiet. Die künftigen Anwohner des Baugebiets werden darauf hingewiesen, dass die land- und forstwirtschaftliche Nutzung auch nach der Erschließung auf den benachbarten Flächen uneingeschränkt möglich sein muss. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der nebenliegenden Flächen mit den Emissionen Staub, Lärm und Geruch (Gülleausbringung) als ortsüblich zu betrachten und deshalb auch hinzunehmen ist.

1.10 Denkmalschutz

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

1.11 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine gesonderte Umweltprüfung. Der Umweltbericht für die Deckblattänderung des Flächennutzungsplans wird nach Rücksprache mit den Fachstellen des LRA Regen aus den Ausführungen des Bebauungsplans übernommen. Der Umweltbericht wird in der Leistungsphase II, Entwurf zur Verfügung gestellt.

FFH-Gebiete und Biotopstrukturen

Im Planungsbereich befinden sich keine FFH-Gebiete sowie Biotopstrukturen.

1.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)
Kirchdorf i. W., 08.05.2025

Bilderverzeichnis:

Abbildung 1 Lage des Vorhabens mit Änderungsbereich (roter Kreis; Quelle: Bayern Atlas).....	4
Abbildung 2 Vergrößerter Ausschnitt Änderungsbereich (rote Polygonlinie; Quelle: Bayern Atlas).....	4
Abbildung 3 Landesentwicklungsprogramm, Strukturkarte mit Legende, roter Kreis	6
Abbildung 4 Regionalplan Region Donau-Wald (12), Quelle Regionaler Planungsverband Donau-Wald	7
Abbildung 5 Quelle: Deckblatt Nr. 12 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald	8
Abbildung 6 Aktueller Bebauungsplan WA Abtschlag I	9
Abbildung 7 Deckblattänderung Nr. 13 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald.	11
Abbildung 8 Landschaftsplan Bestand/Bewertung Deckblatt Nr. 11 mit Legende; Änderungsbereich rotes Polygon	13
Abbildung 9 Landschaftsplan Planung Deckblatt Nr. 11 mit Legende; Änderungsbereich rotes Polygon	15
Abbildung 10 Deckblatt 12 Landschaftsplan Planung Änderungsbereich rotes Polygon	17
Abbildung 11 Landesentwicklungsprogramm, Strukturkarte.....	19
Abbildung 12 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung	19
Abbildung 13 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung Grafik	20
Abbildung 14 Bayerisches Landesamt für Statistik, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte AN	22
Abbildung 15 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen	23
Abbildung 16 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen	23
Abbildung 17 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsbewegungen	24
Abbildung 18 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternativen B, A = WA Langfeld	25
Abbildung 19 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternative C	25
Abbildung 20 Quelle Bayern Atlas, Gemeinde Kirchdorf im Wald	27

UNTERLAGE 2

GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

Flächennutzungs- und Landschaftsplan OT Abtschlag

Lagepläne Deckblattänderung FNP Nr. 13 und

Deckblattänderung LSP Nr. 12

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

Landkreis: Regen

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

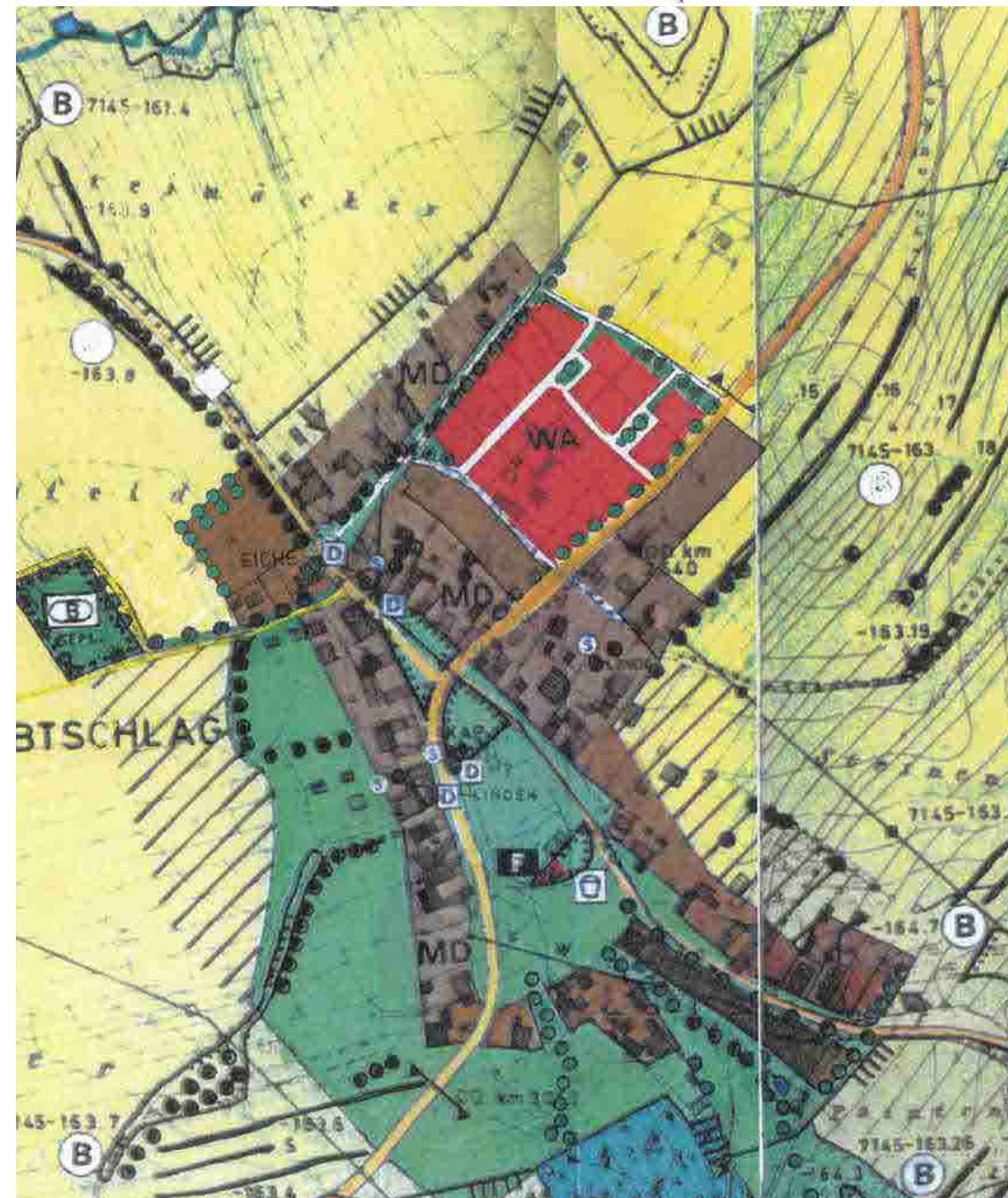
Aufgestellt:
Ingenieurbüro Raith & Dankesreiter
Kirchdorf i. W., 08.05.2025
Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)



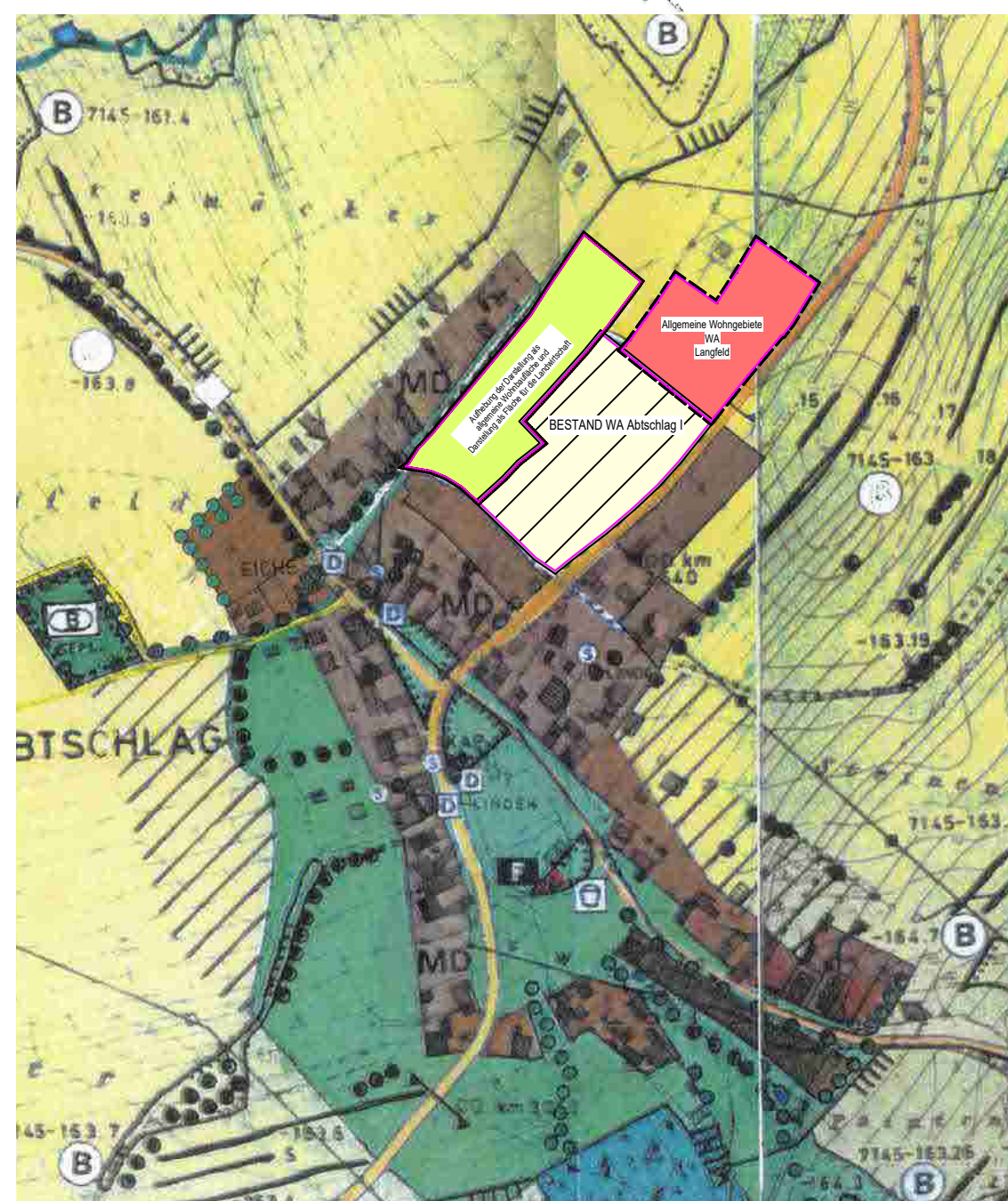
Vorhabensträger:
Gemeinde Kirchdorf i. W.
Kirchdorf i. W.,
Alois Wildfeuer, 1. Bürgermeister

.....

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GENEHMIGTER STAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATTÄNDERUNG NR. 13



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

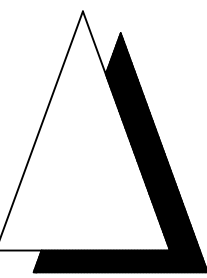
Kirchdorf i. W., _____ (Siegel)
Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister

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

_____ (Siegel Genehmigungsbehörde)
(Unterschrift Genehmigungsbehörde)

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


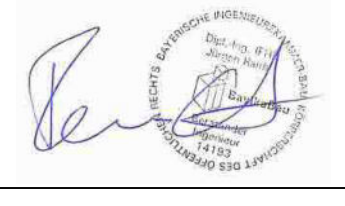

Kirchdorf i. W., _____ (Siegel)
Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister



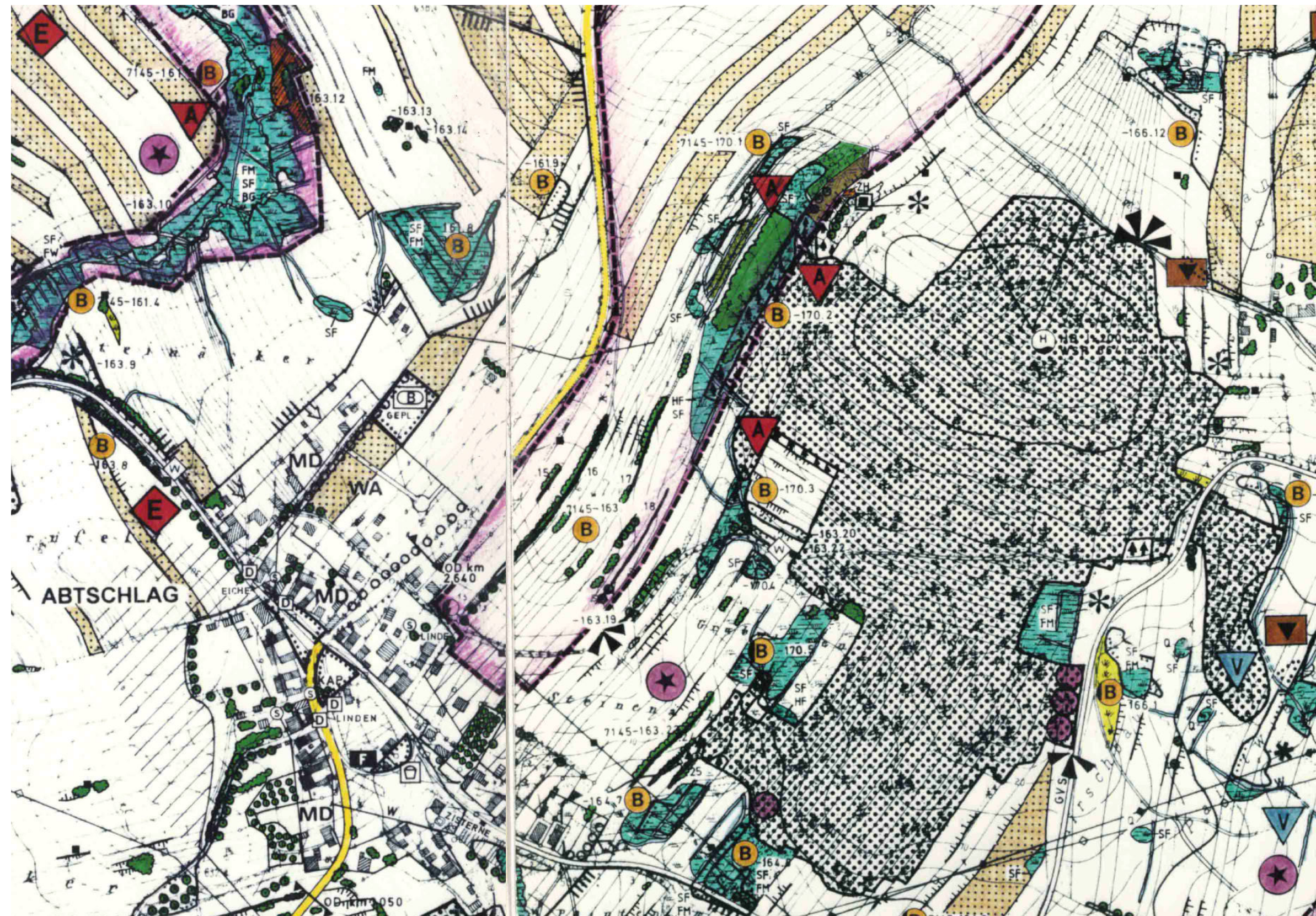
PLANNUMMER 1

VORENTWURFSSFASSUNG: 08.05.2025

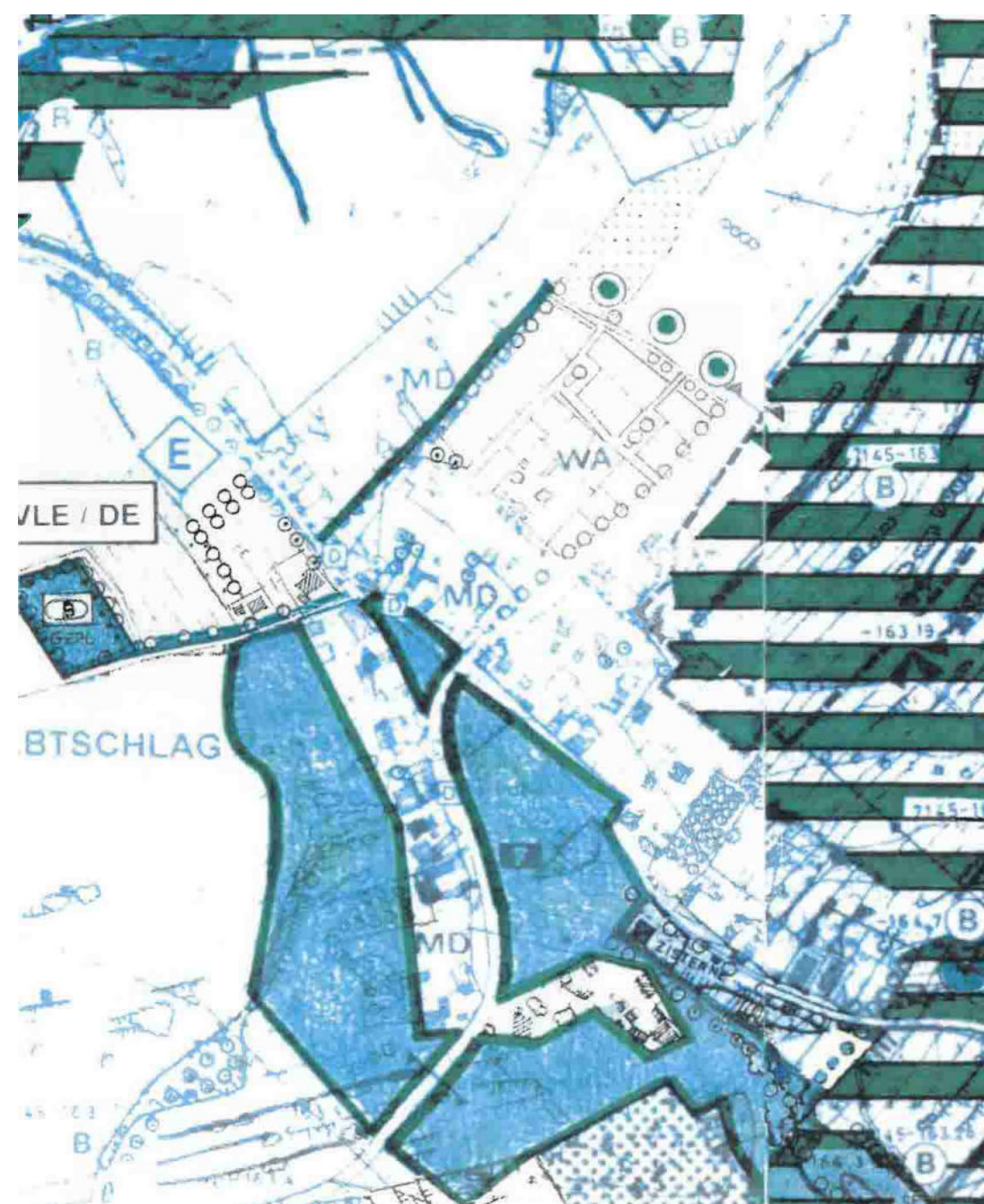
FLÄCHENNUTZUNGS- PLAN DECKBLATT NUMMER 13

PROJEKT	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN " PLANBEREICH ABTSCHLAG " (Ortseingang AM LANGFELD)	
VORHABENSTRÄGER	GEMEINDE KIRCHDORF i. W. MARIENBERGSTRASSE 3 94261 KIRCHDORF I. W.	
BAUORT	FLURNUMMER 1197/5 und 1197/7 GEMARKUNG ABTSCHLAG, 94261 KIRCHDORF	
ENTWURFSVERFASSER	INGENIEURBÜRO RAITH u. DANKESREITER GBR GRÜNBICHL 2 D - 94261 KIRCHDORF www.die-ingenieure.eu	 
PLANINHALT	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 13	
MASSTAB	1 : 5000	ÄNDERUNGSVERMERK
GEZEICHNET	JR	
DATUM	Mai 2025	
GEPROUFT		
BLATTGRÖSSE	500/841 mm	
H/B = 450 / 700 (0.32m²)		

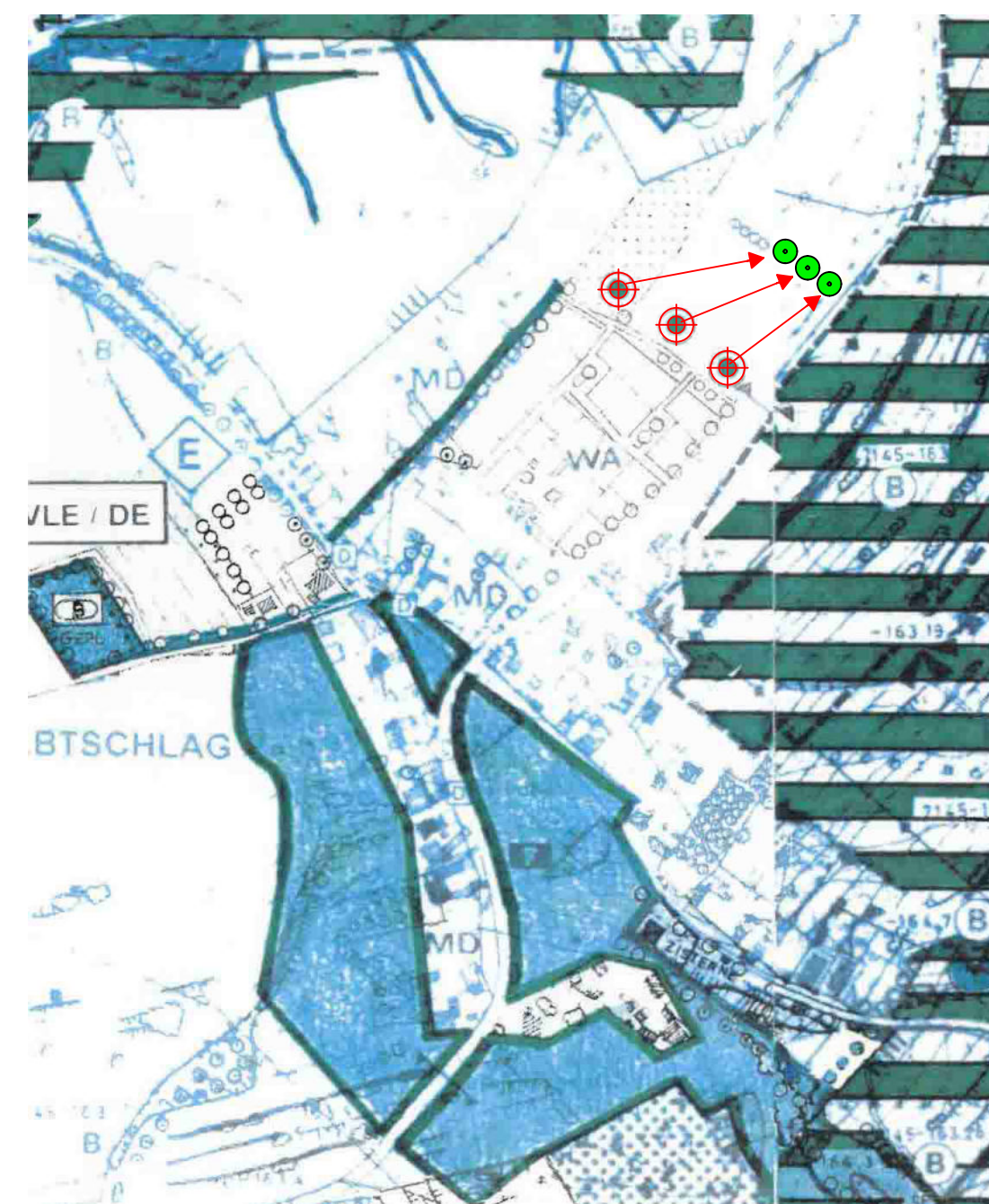
LANDSCHAFTSPLAN GENEHMIGTER STAND, BESTAND UND BEWERTUNG



LANDSCHAFTSPLAN GENEHMIGTER STAND, PLANUNG



LANDSCHAFTSPLAN DECKBLATTÄNDERUNG NR. 12



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

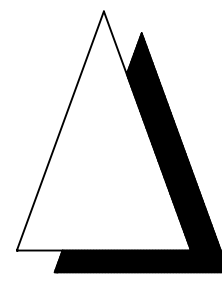
Kirchdorf i. W., _____ (Siegel)
Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister

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

_____ (Siegel Genehmigungsbehörde)
(Unterschrift Genehmigungsbehörde)

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

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



PLANNUMMER 2

VORENTWURFFSFASSUNG: 08.05.2025

LANDSSCHAFTS- PLAN DECKBLATT NUMMER 12

PROJEKT
LANDSCHAFTSPLAN
" PLANBEREICH ABTSCHLAG " (Ortseingang AM LANGFELD)

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



BAUORT
FLURNUMMER 1197/5 und 1197/7
GEMARKUNG ABTSCHLAG, 94261 KIRCHDORF

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

_____ (Signature)
UNTERSCHRIFT



PLANINHALT
LANDSCHAFTSPLAN DECKBLATT NR. 12

MASSTAB 1:5000
GEZEICHNET JR
DATUM Mai 2025
GEPÜFT
BLATTGRÖSSE 500/860mm
H/B = 450 / 841 (0.38m²)

ÄNDERUNGSVERMERK