

# Bebauungsplan „WA LANGFELD“

## Gemeinde Kirchdorf im Wald



### Bebauungsplan “WA LANGFELD“

#### Vorentwurfsfassung 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: Bebauungsplan "WA LANGFELD"

---

1. Der Gemeinderat von Kirchdorf i. W. hat in der Sitzung vom 09.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "WA LANGFELD" 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 des Bebauungsplans 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 des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2025 hat in der Zeit vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ bis \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ stattgefunden.
4. Der Gemeinderat Kirchdorf hat den Entwurf des Bebauungsplans "WA Langfeld" in der Fassung vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ gebilligt und die Auslegung beschlossen.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans "WA Langfeld" in der Fassung vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ bis einschließlich \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "WA Langfeld" in der Fassung vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ bis \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ beteiligt.
7. Der Gemeinderat Kirchdorf hat den Entwurf des Bebauungsplans "WA LANGFELD" in der Fassung vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ gebilligt und die Auslegung beschlossen.
8. Die Gemeinde Kirchdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ den Bebauungsplan "WA LANGFELD" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_ . \_\_ . \_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt

Kirchdorf i. W., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister**

(Siegel)

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "WA LANGFELD" wurde am \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "WA LANGFELD" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Kirchdorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kirchdorf i. W., \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Alois Wildfeuer - 1. Bürgermeister**

(Siegel)

# Bebauungsplan "WA LANGFELD"

## Gemeinde Kirchdorf im Wald

### BEBAUUNGSPLAN

### WA LANGFELD

### INHALTSVERZEICHNIS

	Unterlage	Bezeichnung	Maßstab	Plannummer	Register
Begründung Bebauungsplan	1				1
Lageplan	2	Lageplan Bebauungs- und Grünordnungsplan WA LANGFELD	1:500	1	2

# UNTERLAGE 1

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA LANGFELD“

### Begründung Bebauungsplan

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

.....

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Begründung Bebauungsplan</b>	<b>2</b>
1.1 Vorhabensträger / Veranlassung	2
1.2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes	2
1.3 Städtebauliche Begründung	4
1.4 Bedarfsanalyse	5
1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde	5
1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan	5
1.4.1.2 Einwohnerdaten	6
1.4.1.3 Verkehrsanbindung	9
1.4.1.4 Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	9
1.4.1.5 Wohnbauaktivitäten in der Gemeinde Kirchdorf i. W.	10
1.4.1.6 Zu- und Abwanderungssaldo	11
1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen	12
1.4.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen	14
1.4.4 Auswertung der Bedarfsanalyse	16
1.4.5 Strategien der Gemeinde zur Aktivierung vorhandener Potentiale	17
1.5 Immissionsschutz	18
1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung	20
1.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
1.8 Erschließung	21
1.9 Flächennutzungsplan	23
1.10 Denkmalschutz	26

### **Anhang 1** Flächenpotentiale der Innenentwicklung

## 1. **Begründung Bebauungsplan**

### 1.1 **Vorhabensträger / Veranlassung**

Vorhabensträger für die Aufstellung des Bebauungsplans „WA 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 des o.g. Bebauungsplans im OT Abtschlag der Gemeinde Kirchdorf.

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.

### 1.2 **Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

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.

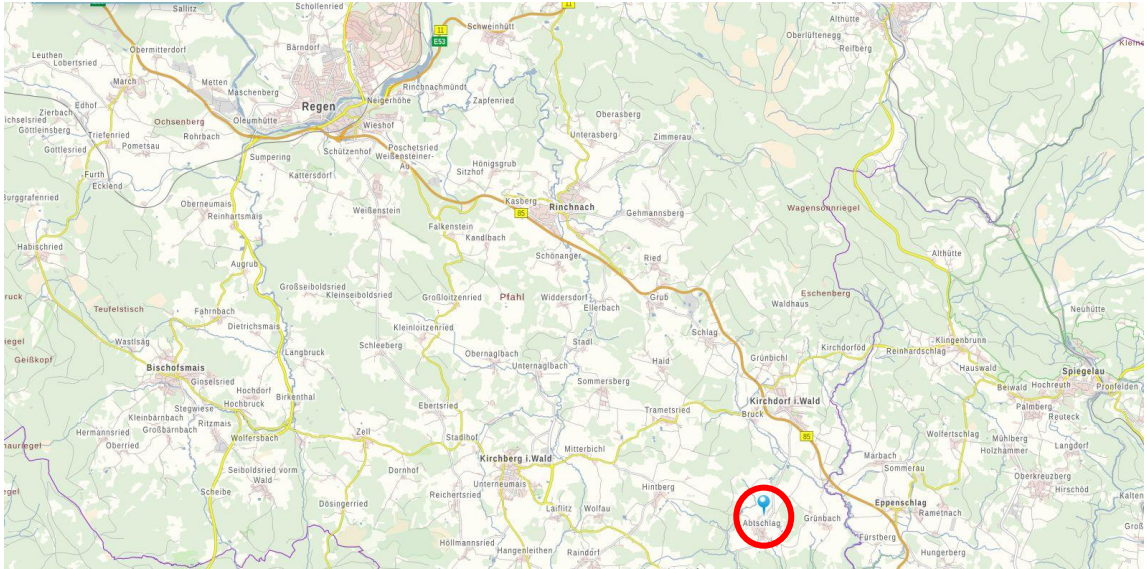


Abbildung 1 Lage des Vorhabens mit Änderungsbereich (roter Kreis; Quelle: Bayern Atlas)

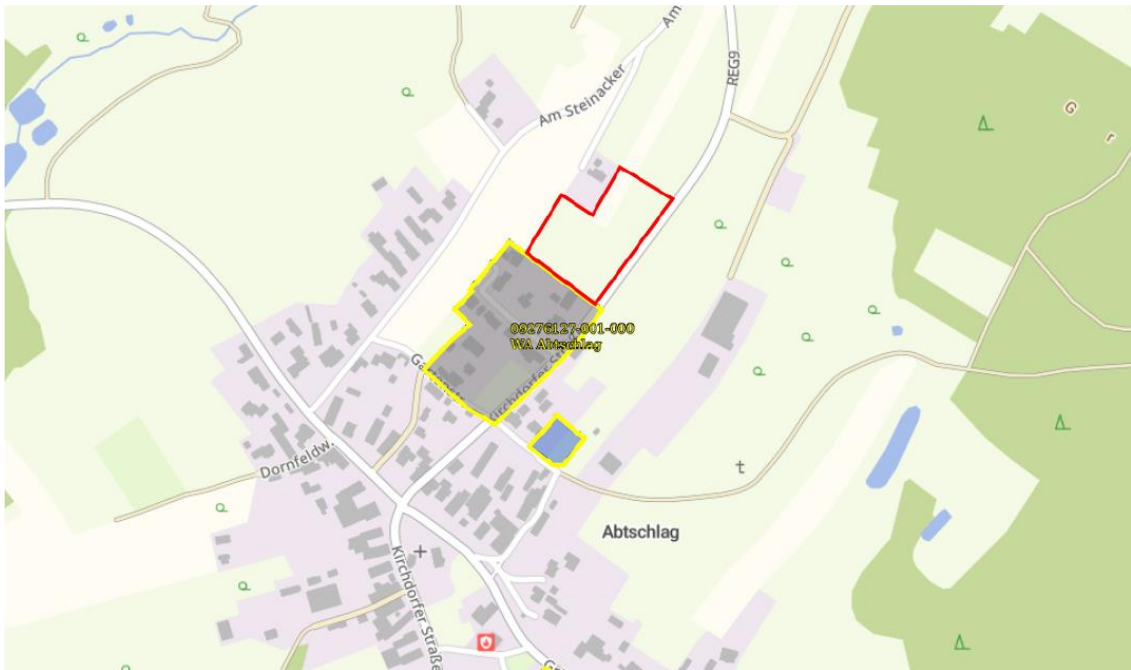


Abbildung 2 Vergrößerter Ausschnitt Änderungsbereich (rote Polygonlinie; Quelle: Bayern Atlas)

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 Städtebauliche Begründung

#### Anlass der Planung

Die Gemeinde Kirchdorf im Wald verzeichnet seit mehreren Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Demgegenüber steht ein nur eingeschränkt verfügbares Angebot an Baugrundstücken. Vorhandene Baulücken im Innenbereich sind weitgehend bebaut oder in Privateigentum ohne Verkaufsbereitschaft, leerstehende Gebäude stehen nicht zur Verfügung.

Um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu decken und gleichzeitig einer Zersiedelung entgegenzuwirken, beabsichtigt die Gemeinde, den Bebauungsplan „WA Langfeld“ aufzustellen. Ziel ist die Schaffung eines arrondierenden Wohnbaugebiets am Ortsrand von Abtschlag mit rund zehn Bauparzellen.

Gleichzeitig werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet bereits ausgewiesene, jedoch nicht realisierbare Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als landwirtschaftliche Nutzflächen zurückgeführt. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gesamtvolumen an Wohnbauland im Gemeindegebiet nicht ausgeweitet, sondern lediglich verlagert wird. Die Planung dient somit der bedarfsgerechten Steuerung der Siedlungsentwicklung.

#### Städtebauliche Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan „WA Langfeld“ verfolgt die Gemeinde folgende städtebauliche Zielsetzungen:

- Abrundung der bestehenden Siedlungsstruktur: Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das bestehende allgemeine Wohngebiet „WA Abtschlag I“ und ergänzt dieses in funktionaler und gestalterischer Weise. Dadurch wird ein kompakter, klar gefasster Siedlungsrand geschaffen.
- Vermeidung von Zersiedelung: Durch die Konzentration der neuen Bauflächen im direkten Anschluss an den bestehenden Ortsrand wird einer unkontrollierten Ausdehnung in den Außenbereich entgegengewirkt.
- Bedarfsgerechte Wohnraumversorgung: Es sollen ausschließlich die aktuell nachgewiesenen Bedarfe gedeckt werden. Mit der Herausnahme von nicht entwickelbaren Wohnbauflächen wird verhindert, dass zusätzliche Vorratsflächen entstehen.
- Sicherung der Infrastruktur: Die Bereitstellung neuer Bauparzellen trägt zum Erhalt der Grundversorgungseinrichtungen (Kindergarten, Grundschule, Vereine) bei und stärkt die Funktionsfähigkeit des Ortsteils Abtschlag.

#### Planerische Einordnung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Langfeld“ ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die Herausnahme bislang ausgewiesener, jedoch dauerhaft nicht verfügbarer Wohnbauflächen stellt sicher, dass die Gesamtmenge der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet konstant bleibt. Damit wird dem Gebot einer nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

Die Kombination von Neuausweisung und gleichzeitiger Rücknahme gewährleistet, dass die Planung ausschließlich auf die Deckung des tatsächlichen Bedarfs ausgerichtet ist und keine Überangebote an Bauflächen entstehen.

#### Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „WA Langfeld“ dient der städtebaulich sinnvollen Ergänzung des Ortsteils Abtschlag, der Sicherung einer geordneten Entwicklung sowie der bedarfsgerechten Wohnraumversorgung.

Durch die gleichzeitige Rücknahme nicht entwickelbarer Wohnbauflächen wird dem Grundsatz der Flächensparsamkeit entsprochen. Das Baugebiet stellt somit keine Ausweitung, sondern eine Umschichtung der Wohnbauflächen dar und ist mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

### 1.4 Bedarfsanalyse

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

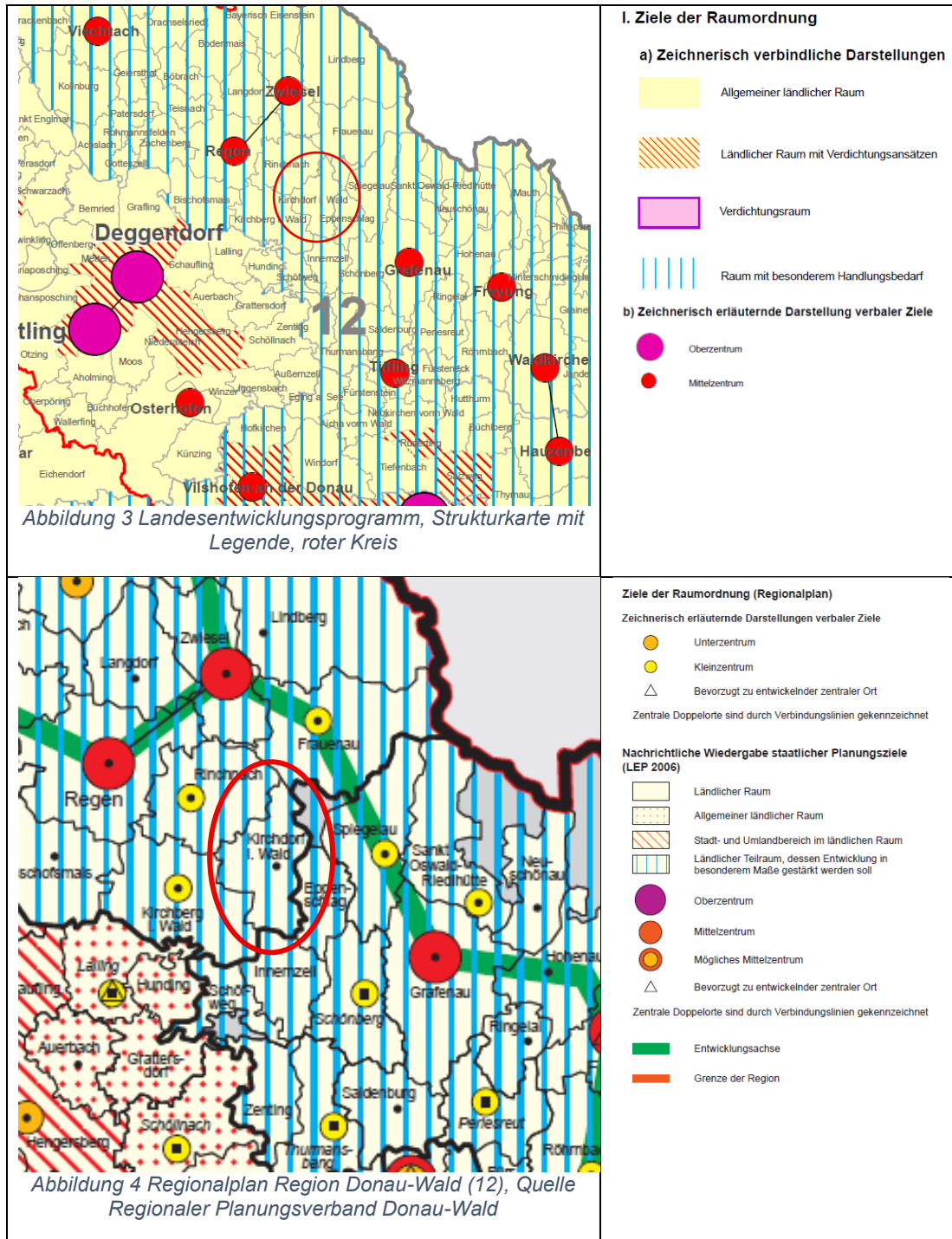
#### 1.4.1 Strukturdaten der Gemeinde

##### 1.4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan

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.



1.4.1.2 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		Einwohner je km <sup>2</sup>	Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2021 gegenüber ... in %			insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
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 5 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.

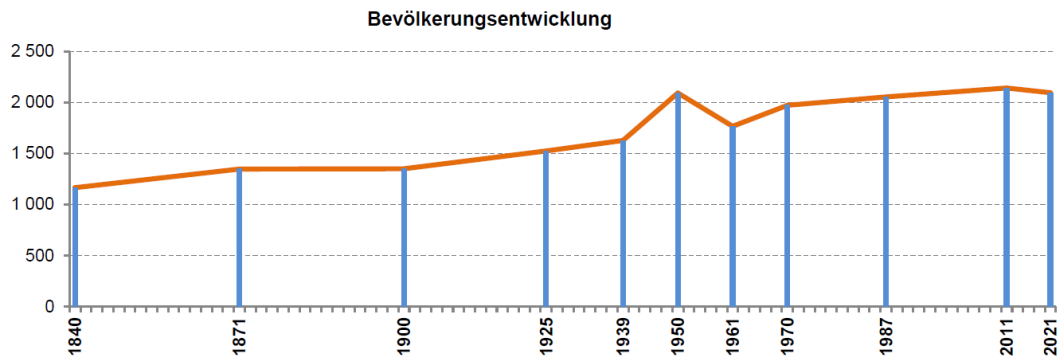


Abbildung 6 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung Grafik

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Hier ist jedoch eine Fläche mit 2.733 m<sup>2</sup> 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 Zeitpunkt eine Fläche von 5.587 m<sup>2</sup> 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.

#### 1.4.1.3 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 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 Klingenberg 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.

#### 1.4.1.4 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 <sup>2)</sup>					
	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 <sup>1)</sup> 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

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

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

Abbildung 7 Bayerisches Landesamt für Statistik, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte AN

**1.4.1.5 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. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2014**

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			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 8 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen

**18. Baufertigstellungen<sup>3)</sup> seit 2014**

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2)4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			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 9 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen

1.4.1.6 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 (-) <sup>1)</sup>
	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

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

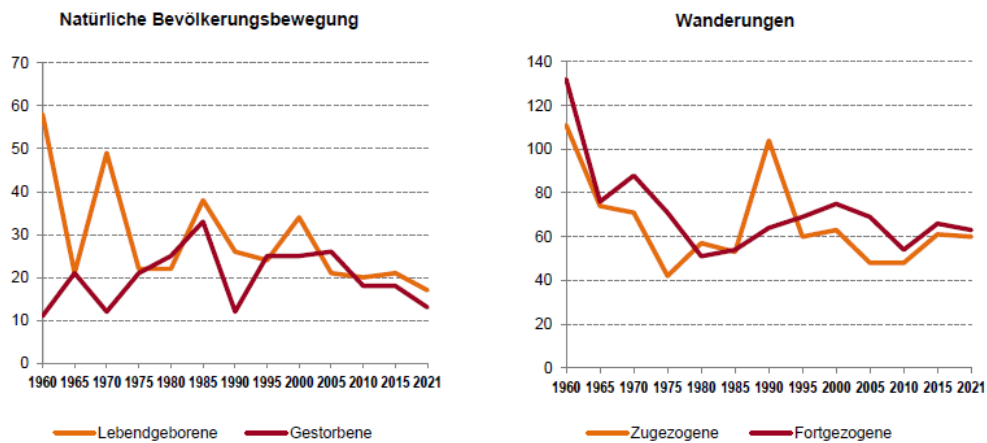


Abbildung 10 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsbewegungen

1.4.2 Standortwahl / Planungsalternativen

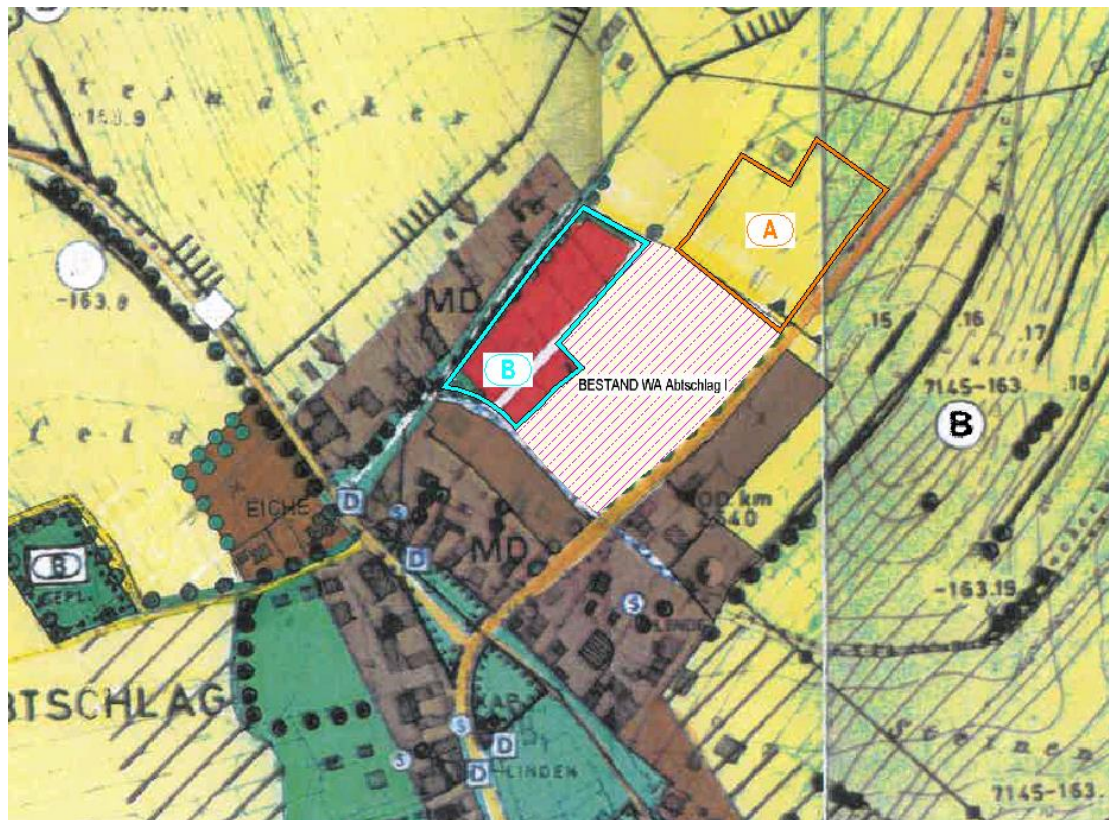


Abbildung 11 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternativen B, A = WA Langfeld

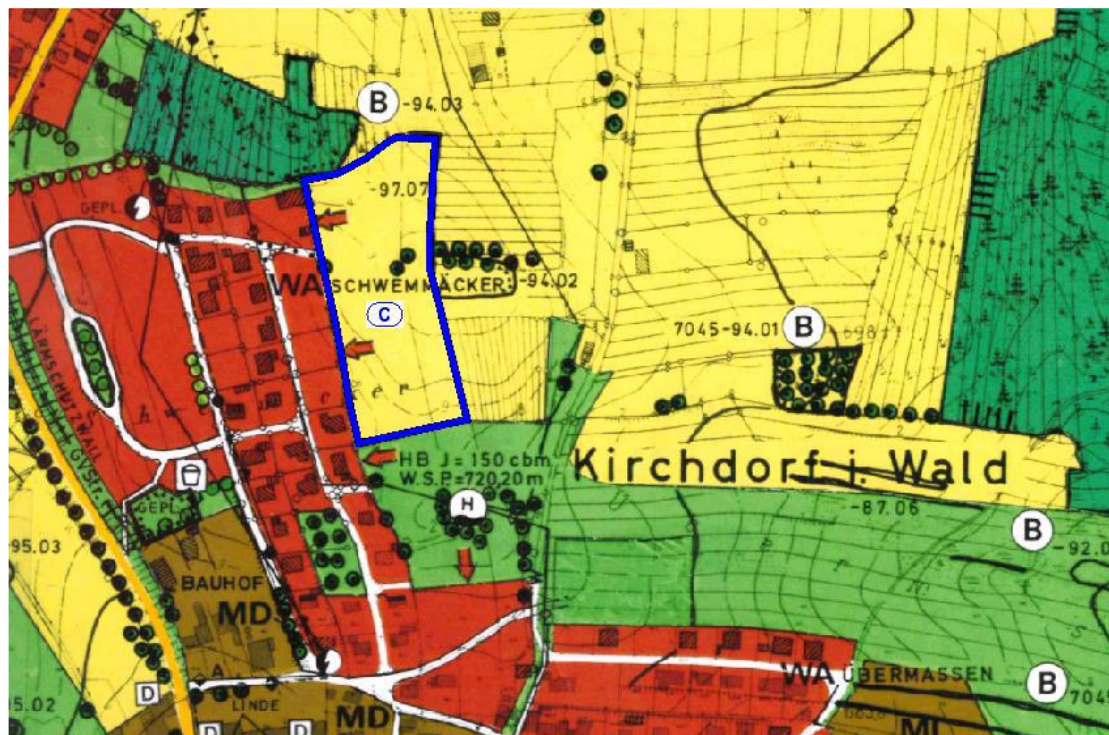


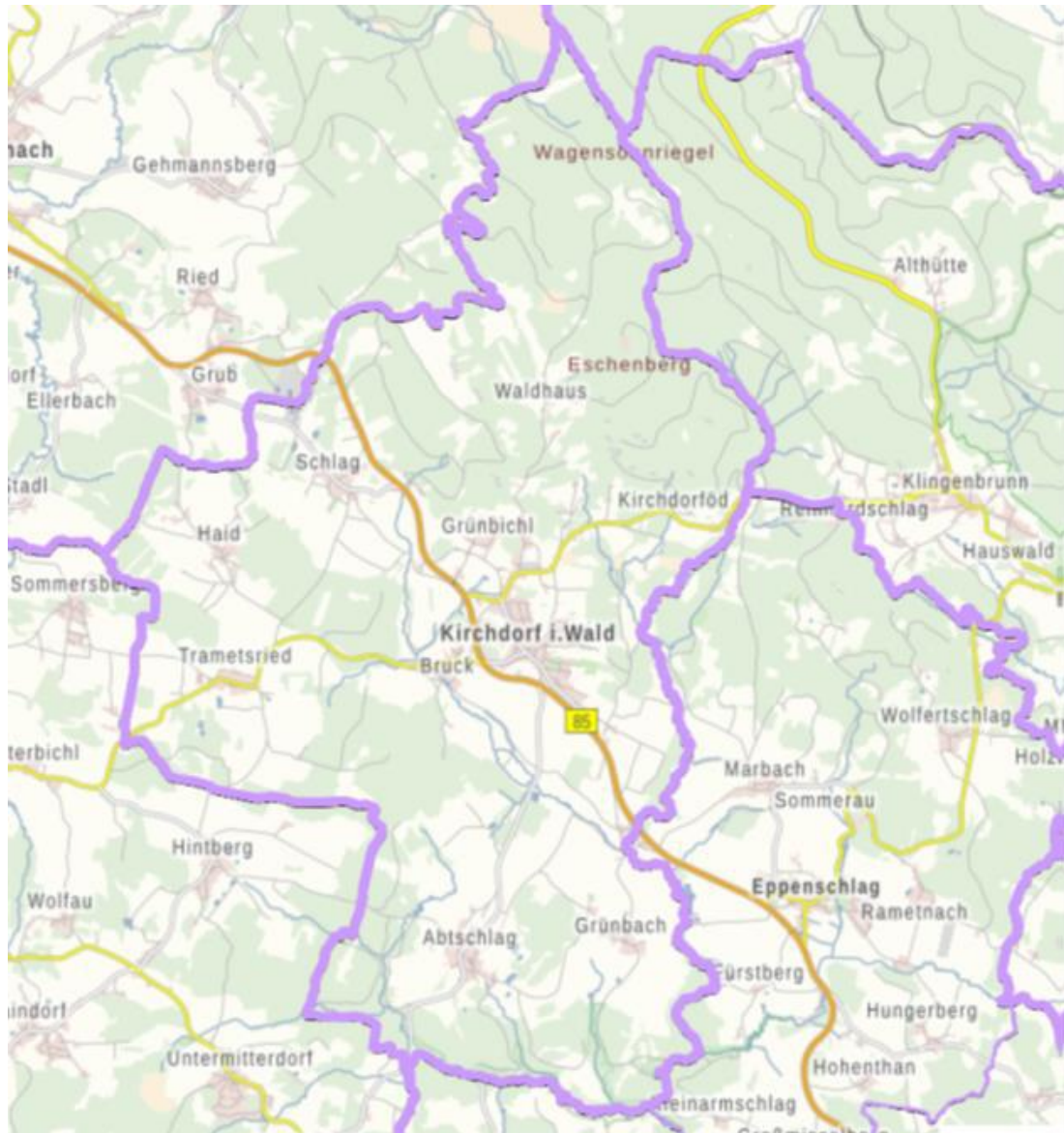
Abbildung 12 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternative C

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:

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

### 1.4.3 Bestehende Flächenpotentiale in den Ortsteilen und Bedarf an Wohnbauflächen



#### 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

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.

### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> an potenziell verfügbarem Bauland sowie leerstehenden Wohngebäuden verbleiben lediglich 8.320 m<sup>2</sup>, die entweder im Eigentum der Gemeinde stehen oder grundsätzlich von dieser erworben werden können. Davon entfallen 2.733 m<sup>2</sup> auf gewerbliche Nutzungen. Die verbleibenden 5.587 m<sup>2</sup> 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.

#### 1.4.4 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 Flä-

chennutzungsplan 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.

#### 1.4.5 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. Für das geplante Baugebiet sind auch bereits weit Anfragen eingegangen.
- 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.

1.5 Immissionsschutz

Schallschutz:

<b>Titel</b>	Schalltechnisches Rechenblatt – WA „Langfeld“
<b>Bezug</b>	Zählstelle Nr. 71459751 Jahr 2024, Berechnungsgrundlage (TA Lärm / RLS-19)

**Gegebene Daten**

Größe	Wert	Einheit / Anmerkung
DTV (gesamt)	600	Kfz / 24 h
DTV Schwerverkehr	70	Kfz / 24 h
Schwerverkehrs-Anteil $p$	$70 / 600 \approx 11,7 \%$	—
Abstand Fassade zur Fahrbahn	15	m (anbaufreie Zone)
Fahrgeschwindigkeit	50	km/h (innerörtlich)
Zeiträume	Tage / Nächte	z. B. Tag 06-22 h, Nacht 22-06 h
Relevante Grenzwerte (16. BImSchV)	59 dB(A) Tag / 49 dB(A) Nacht	—

**Umrechnung auf stündliche Verkehrsstärke**

Zeitraum	Faktor (DTV → Kfz/h) $f$	Berechnung	Ergebnis $M$ [Kfz/h]
Tag	$\approx 0,056$	$600 \times 0,056$	$\approx 33,6$
Nacht	$\approx 0,013$	$600 \times 0,013$	$\approx 7,8$

**Emissionspegel bei Referenzbedingungen**

Bezugswert	Zeitpunkt / Zeitraum	Mittlere Verkehrsleistung $M$ / Referenz	Emissionspegel bei 10 m / Referenz (50 km/h, Mischung Pkw / Lkw)
Tag	—	Referenz: 10 Kfz/h	z. B. 51 dB(A)

**Skalierung auf tatsächliche Verkehrsstärke**

Formel:

$$L_{10m} = L_{ref} + 10 \cdot \log_{10}(M/M_{ref})$$

Zeitraum	$L_{ref}$	$M$	$M_{ref}$	$10 \log_{10}(M/M_{ref})$	$L_{10m}$
Tag	51 dB(A)	33,6	10	$\approx +5,26$ dB	$\approx 56,26$ dB(A)
Nacht	51 dB(A)	7,8	10	$\approx -1,07$ dB	$\approx 49,93$ dB(A)

### Abstandskorrektur

Freies Feld – Formel:

$$\Delta_r = -20 \cdot \log_{10}(r/r_{\text{ref}})$$

Zeitraum	$r_{\text{ref}}$	$r$	$\Delta_r$	$L_{r,\text{ff}}$ (freies Feld)
Tag	10 m	15 m	$\approx -3,52$ dB	$\approx 56,26 - 3,52 = 52,74$ dB(A)
Nacht	10 m	15 m	$\approx -3,52$ dB	$\approx 49,93 - 3,52 = 46,41$ dB(A)

### Fassade & Reflexion (Fassadenzuschlag typischerweise +3dB)

Zeitraum	Pegel freies Feld	Zuschlag Fassade	Pegel Fassade
Tag	$\approx 52,74$ dB(A)	+3 dB	$\approx 55,74 \rightarrow$ gerundet <b>56 dB(A)</b>
Nacht	$\approx 46,41$ dB(A)	+3 dB	$\approx 49,41 \rightarrow$ gerundet <b>49 dB(A)</b>

### Vergleich mit gesetzlichen Grenzwerten

Zeitraum	Berechneter Wert (Fassade)	Grenzwert 16. BImSchV	Einhaltung?
Tag	$\approx 56$ dB(A)	59 dB(A)	ja (unter dem Grenzwert)
Nacht	$\approx 49$ dB(A)	49 dB(A)	ja (entspricht Grenzwert / sehr nahe)

### Randbedingungen / Annahmen

- Schwerverkehrsanteil gleich verteilt Tag / Nacht angenommen
- Reflexionsberechnung Fassadenstandard +3 dB
- Straßenbelag: Standardbelag, kein besonders lärmarter Belag
- Keine zusätzlichen Lärmquellen (z. B. Kreuzungen, Ampeln, Topographie) berücksichtigt
- Höheneffekt (Fensterhöhe, Geländemodell) und Sichtverbindung Straße-Fassade: vereinfacht

### Ergebnis / Fazit:

Die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) werden 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 be-

gründet 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 lärmimmissionsrechtlichen 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 landwirtschaftliche genutzte Flächen in näherer Umgebung zum neuen Baugebiet. Die künftigen Anwohner des Baugebiets werden darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftliche 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.

#### 1.6 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Folgende Ziele werden durch den vorliegenden, integrierten Grünordnungsplan verfolgt:

- Randeingrünungen im Nord-Osten auf Privatgrundstücke, im Süd-Osten auf öffentlichem Grund zwischen vorhandener Kreisstraße und Privatgrundstücken sowie im Nord-Westen auf öffentlichem Grund des Geltungsbereichs
- Ausschließliche Verwendung von heimischen Arten
- Weitere Ausgleichsmaßnahmen in externen Ausgleichsflächen

#### 1.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß dem Leitfaden "BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT - EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG (Ergänzte Fassung)" des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (STMLU), 2003, werden die notwendigen Ausgleichsflächen „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ im Zuge des Umweltberichts ermittelt. Der Umweltbericht wird in der Leistungsphase II Entwurf mitgeliefert.

## 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 des geplanten allgemeinen Wohngebietes 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 Haupterschließungsstraße inkl. Wendehammer wird in Asphaltbauweise ausgeführt. Der Gehweg wird in einer Pflasteroberfläche abgesetzt.

Die geforderte wasserdurchlässige Bauweise bei Stellplätzen/Zufahrten unterstützt den Grundwasserschutz und entlastet die Kanalisation. Durch die klare Trennung zwischen Bauparzellen, Straßenraum und Grünflächen wird eine funktionale Gliederung des Quartiers erreicht.

### 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. Geplant ist die Erstellung eines Hauptsammlers im Bereich der geplanten Erschließungsstraße beginnend ab Parzelle 6 Richtung Westen, weiterverlaufend Richtung Süd-Westen zum Wendehammer. Von dort aus wird der Kanal zwischen den Flurstücken 1189/2 und 1189/3 Richtung Süd-Westen an den bestehenden Schmutzwasserkanal im WA Abtschlag I an einen vorhandenen Schacht angeschlossen. Das vorhandene allgemeine Wohngebiet WA Abtschlag I entwässert die Schmutzfracht im Freispiegelkanal Richtung Pumpstation Abtschlag. Von dort aus wird die Entwässerungskette fortgesetzt und das Schmutzwasser über eine Druckleitung Richtung Pumpstation Grünbach I gepumpt. Pumpstation Grünbach I befördert das Schmutzwasser über eine Druckleitung Richtung vorhandener Kläranlage Kirchdorf in Eppenschlag.

### Oberflächenwasser:

Die Ableitung des Oberflächenwassers soll über den neu zu erstellenden Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße erfolgen. Der Verlauf des Regenwasserkanals erfolgt parallel zum vor beschriebenen Schmutzwasserkanal. Das anfallende Oberflächenwasser wird dabei über Hausanschlussleitungen in den jeweiligen Grundstücken gesammelt und an die Regenwasserkanalisation in der Erschließungsstraße abgegeben. Der neue gebaute Regenwasserkanal 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. Hierfür wird ein gesondertes Wasserrechtsverfahren beantragt.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Baugebiets WA Langfeld erfolgt über unterirdische Hauptversorgungsleitungen, die im Bereich der neu geplanten Erschließungsstraße verlaufen. Von dort werden die einzelnen Parzellen über Hausanschlüsse versorgt. Das Baugebiet wird damit vollständig in das kommunale Wasserversorgungsnetz eingebunden. Neben der Haushaltsversorgung wird auch der Löschwasserbedarf sichergestellt.

Brandschutz:

Die erforderliche Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> 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 Abtschlag 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. Bei Anlagen der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Abfallentsorgung:

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

1.9 Flächennutzungsplan

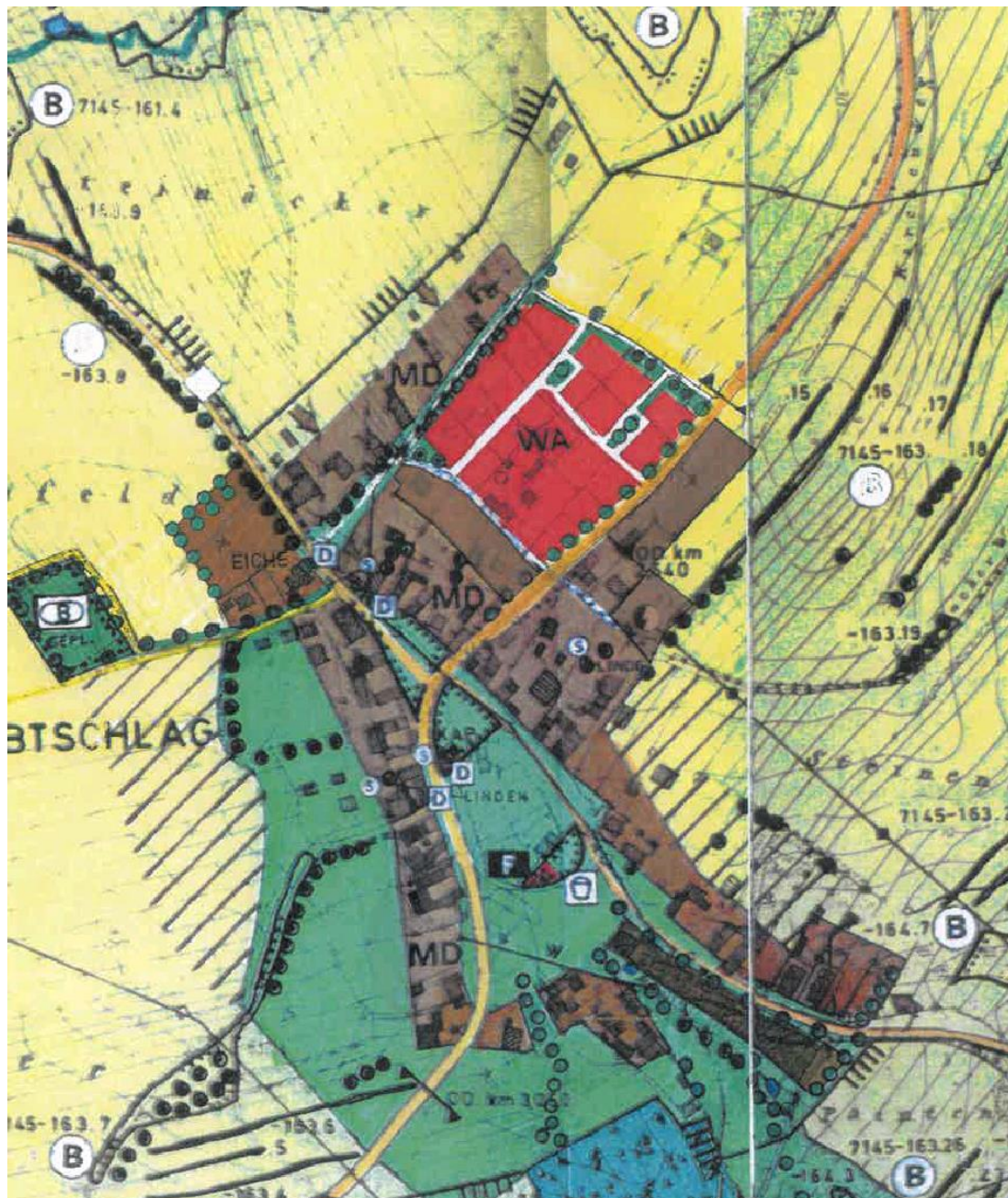


Abbildung 13 Deckblatt Nr. 12 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald

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 Änderungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt parallel und somit kann die Entwicklung der Änderungsflächen gewährleistet werden. Ein Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplans.

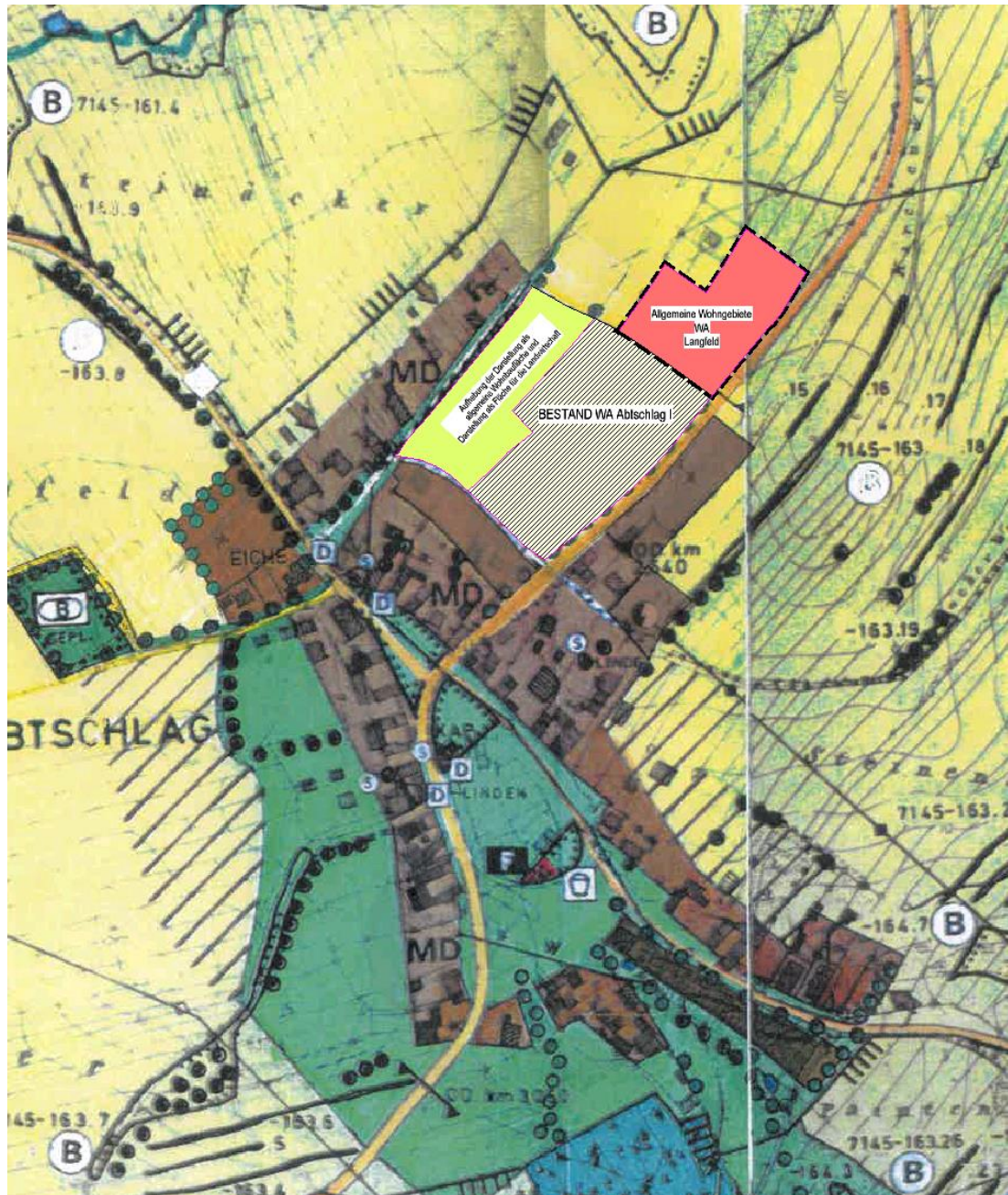


Abbildung 14 Deckblattänderung Nr. 13 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald

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 die Darstellung Allgemeines Wohngebiet geändert werden und eine Rückführung zur Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft vollzogen werden. Durch die Rücknahme des allgemeinen Wohngebietes 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.

## 1.10 Denkmalschutz

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

Aufgestellt



Jürgen Raith, Dipl.-Ing. (FH)  
Kirchdorf im Wald, 08.05.2025

<a href="#">Abbildung 1 Lage des Vorhabens mit Änderungsbereich (roter Kreis; Quelle: Bayern Atlas)</a>	3
<a href="#">Abbildung 2 Vergrößerter Ausschnitt Änderungsbereich (rote Polygonlinie; Quelle: Bayern Atlas)</a>	3
<a href="#">Abbildung 3 Landesentwicklungsprogramm, Strukturkarte mit Legende, roter Kreis</a>	6
<a href="#">Abbildung 4 Regionalplan Region Donau-Wald (12), Quelle Regionaler Planungsverband Donau-Wald</a>	6
<a href="#">Abbildung 5 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung</a>	7
<a href="#">Abbildung 6 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung Grafik</a>	7
<a href="#">Abbildung 7 Bayerisches Landesamt für Statistik, Sozialversicherungspflichtig beschäftigte AN</a>	10
<a href="#">Abbildung 8 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baugenehmigungen</a>	10
<a href="#">Abbildung 9 Bayerisches Landesamt für Statistik, Baufertigstellungen</a>	10
<a href="#">Abbildung 10 Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsbewegungen</a>	11
<a href="#">Abbildung 11 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternativen B, A = WA Langfeld</a>	12
<a href="#">Abbildung 12 FNP Gemeinde Kirchdorf, Planungsalternative C</a>	12
<a href="#">Abbildung 13 Deckblatt Nr. 12 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald</a>	23
<a href="#">Abbildung 14 Deckblattänderung Nr. 13 des FNP der Gemeinde Kirchdorf im Wald</a>	25

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA LANGFELD“

## Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zum Bebauungsplan

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

# UNTERLAGE 2

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan WA Langfeld wird in  
Leistungsphase 2, Entwurf beigelegt.

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA LANGFELD“

### Textliche Festsetzungen

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

.....

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>4. Textliche Festsetzungen für „WA LANGFELD“</b>	2
<b>4.1 Art der baulichen Nutzung</b>	2
<b>4.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	2
<b>4.3 Festsetzung</b>	2
4.3.1 Gebäudegestaltung Wohnhäuser	2
4.3.2 Bauweise und Baugrenzen:	3
4.3.3 Garagen und Nebenanlagen:	3
4.3.4 Gelände, Gärten:	4
4.3.5 Einfriedungen:	4
4.3.6 Bauvorlagen:	4
<b>4.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan „WA LANGFELD“</b>	5
4.4.1 Eingrünung	5
4.4.2 Gestaltung der Privatgärten	5

## **4. Textliche Festsetzungen für „WA LANGFELD“**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Festgesetzt sind Einzelhäuser in offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl GRZ 0,35

Geschossflächenzahl GFZ 0,40

### **4.3 Festsetzung**

#### **4.3.1 Gebäudegestaltung Wohnhäuser**

Abstandsflächen:	die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.
Wandhöhe:	Einzelhäuser mit Wandhöhe 6,50 m gemessen ab geplantem Gelände, Tiny-Häuser mit Wandhöhe 4,00 m gemessen ab geplantem Gelände, Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Seitenverhältnis:	Das Seitenverhältnis der Hauslänge zur Hausbreite muss mindestens 1:1,25 betragen.
Dachneigung:	Dachneigung 17 - 25 Grad.
Dachform:	Zulässig sind nur Satteldächer; Walmdächer unzulässig mit Ausnahme von Krüppelwalmdächern. Krüppelwalmdächer zulässig, die Firstlinie muss jedoch 2/3 seiner Baulänge erhalten.
Dacheindeckung:	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstand:	Dachüberstände mind. 70 cm und max. 140 cm
Dachgauben:	Dachgauben sind nicht erlaubt.

Quergiebel: Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen erlaubt: max. 1/3 der Hauslänge, Höhenunterschied Hauptfirst zu Quergiebelfirst mind. 50cm.

#### 4.3.2 Bauweise und Baugrenzen:

Bauweise: Offene Bauweise

Einzelhäuser: Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Untergeordnete Anbauten: Untergeordnete Hausanbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus sind zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

#### 4.3.3 Garagen und Nebenanlagen:

Dachneigung: Dachneigung 17 - 25 Grad

Dachform: Zulässig sind nur Satteldächer

Dacheindeckung: Dacheindeckung braun, rot und anthrazit

Dachüberstände: Dachüberstände min. 50 cm und max. 80 cm

Wandhöhe: Maximal zulässige Wandhöhe 3,00 m gemessen ab geplantem Gelände

Stellplätze: Auf den Parzellen PZ01 - PZ04 sowie auf den Parzellen P07 - P10 sind pro Parzelle mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Auf den Parzellen PZ05 und PZ06 ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

Abstand Garage zur Grundstücksgrenze: Die Garage ist mit einem Mindestabstand von 5,50 m zur Grundstücksgrenze auszuführen.

Befestigte Zufahrten: Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

#### 4.3.4 Gelände, Gärten:

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

Stützmauern: Senkrechte Stützwände sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m erlaubt.

#### 4.3.5 Einfriedungen:

Höhe: Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK fertiges Gelände aufweisen. Jedoch sind alle Zäune ohne Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen

Abstände: Die Zaunanlage ist von den öffentlichen Erschließungsflächen mit einem Mindestabstand von 50 cm auszuführen. Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen.  
Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 5m vom befestigten Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße entfernt zu errichten.  
Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.

Zaunsockel: Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und fertiger Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

#### 4.3.6 Bauvorlagen:

Bauvorlagen: Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Ebenso sind eindeutige Bezugspunkte auf OKFFB Erdgeschoss darzustellen.

#### **4.4 Festsetzungen zum Grünordnungsplan „WA LANGFELD“**

##### **4.4.1 Eingrünung**

Im Norden-Osten ist der neue Siedlungsrand gemäß Plandarstellung mit einer mind. 2-reihige freiwachsende Hecke aus mind. 3 verschiedenen standortheimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen.

Im Süd-Westen ist der Siedlungsrand gemäß Plandarstellung mit einer 1-reihigen freiwachsende Hecke aus mind. 3 verschiedenen standortheimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen.

Geeignete Gehölze sind: Winterlinde, Weißdorn, Schlehe, blaue Heckenkirsche, Haselnuss, Roter und Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Alpen-Heckenrose, Hunds-Rose, Öhrchen-Weide, Purpur-Weide als Sträucher und Eberesche, Vogelkirsche.

Mindestpflanzqualität:

Sträucher 2xv, 60-100cm, 4 Triebe. Die verschiedenen Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (jeweils Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art). Bäume (Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Sal-Weide, Eberesche, Winter-Linde mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3xv, StU 14-16cm oder als Heister, 2xv, 150-200cm.

Es ist zertifiziertes, autochthones bzw. heimisches Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion ostbayerisches Grundgebirge zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend art- und größengemäß zu ersetzen.

##### **4.4.2 Gestaltung der Privatgärten**

Die nicht überbauten Flächen der Bauparzellen werden als Grünflächen angelegt und dauerhaft unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt werden. Die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen ist nicht zulässig.

In den privaten Gartenbereichen der Bauparzellen ist pro 300 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Empfehlung des Kreisfachberaters für Gartenbau am Landratsamt Regen zu pflanzen. In den Grundstücksrandbereichen der einzelnen Parzellen sind heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden, geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ferner alle nicht heimischen Koniferen-Arten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujen, Blaufichten, ...), sowie für Bäume alle Trauer-, Hänge-, Krüppel- und buntlaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.

Jürgen Raith, Dipl.-Ing (FH)  
Kirchdorf im Wald, 08.05.2025

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA LANGFELD“

### Planerische Festsetzungen

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

.....

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>5. Planerische Festsetzungen</b>	2
<b>5.1 Art der baulichen Nutzung</b>	2
<b>5.2 Maß der baulichen Nutzung</b>	2
5.2.1 Allgemeines Wohngebiet für Einzelhäuser	2
5.2.2 Gebäude	2
<b>5.3 Bauweise, Baugrenzen</b>	2
5.3.1 Baugrenze	2
5.3.2 Einzelhäuser	2
5.3.3 offene Bauweise	2
<b>5.4 Verkehrsflächen</b>	2
5.4.1 Erschließungsstraße	2
5.4.2 sonstige Flächen	2
<b>5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	3
5.5.1 unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	3
<b>5.6 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan</b>	3
5.6.1 Grünflächen	3
5.6.2 Gehölzstandorte	3
5.6.3 Strauchstandorte	3
5.6.4 Flächenumgrenzung	3
<b>5.7 Sonstige Planzeichen</b>	3
5.7.1 Geltungsbereich	3
5.7.2 Zufahrten / Stellplätze	3
5.7.3 Flächen für Nebenanlagen	3
5.7.4 Parzellenbezeichnung	3
5.7.5 Geländehöhen	4
5.7.6 ergänzende Planzeichen	4

## 5. Planerische Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

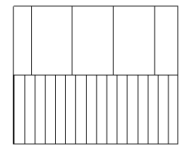
### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Allgemeines Wohngebiet für Einzelhäuser



5.2.2 Gebäude

Vorgeschlagener Hauptgebäudestandort mit festgesetzter Ausrichtung des Firsts bzw. im 90° Winkel hierzu



Vorgeschlagener Nebengebäude- oder Garagenstandort mit festgesetzter Ausrichtung des Firsts bzw. im 90° Winkel hierzu



### 5.3 Bauweise, Baugrenzen

5.3.1 Baugrenze



5.3.2 Einzelhäuser



5.3.3 offene Bauweise



### 5.4 Verkehrsflächen

5.4.1 Erschließungsstraße

Öffentliche Verkehrsfläche, asphaltiert



5.4.2 sonstige Flächen


Öffentlicher Weg, wassergebunden



Öffentlicher Gehweg gepflastert



**5.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

5.5.1 unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 

**5.6 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan**


5.6.1 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche 

5.6.2 Gehölzstandorte

Laub- oder Obstbaum laut Festsetzungen Gestaltung der Privatgärten 

5.6.3 Strauchstandorte


Anpflanzung Sträucher 

5.6.4 Flächenumgrenzung

Flächen zum Anpflanzen 

**5.7 Sonstige Planzeichen**

5.7.1 Geltungsbereich


Grenze des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans 

5.7.2 Zufahrten / Stellplätze

Festgesetzte Garagenzufahrten 

Stellplätze 

5.7.3 Flächen für Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 

5.7.4 Parzellenbezeichnung

vorläufige Nummerierung der Parzellen mit Größe 

5.7.5 Geländehöhen

Höhenschichtlinien



5.7.6 ergänzende Planzeichen

Garagen

Ga

Anbauverbotslinie



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

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA LANGFELD“

#### Hinweise

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

.....

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>6. Hinweise</b>	<b>2</b>
<b>6.1 Grundwasserschutz</b>	<b>2</b>
<b>6.2 Energieversorgung</b>	<b>2</b>
<b>6.3 Brauchwassernutzungsanlagen</b>	<b>2</b>
<b>6.4 Brandschutz</b>	<b>3</b>
<b>6.5 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan</b>	<b>3</b>
<b>6.6 Flächenversiegelung</b>	<b>3</b>
<b>6.7 Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung</b>	<b>3</b>
<b>6.8 Denkmalschutz</b>	<b>3</b>
<b>6.9 Beleuchtung</b>	<b>3</b>
<b>6.10 Hinweise zur 1. BImSchV</b>	<b>4</b>
<b>6.11 Hinweise zu Pflanzungen</b>	<b>4</b>

## **6. Hinweise**

### **6.1 Grundwasserschutz**

Das auf Dächern und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird durch eine neu zu erstellende Regenwasserkanalisation abgeleitet. Von dort an 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 ist vorzusehen. Die vorhandene Einleitung in den Vorfluter, den Gernbach, ist im Rahmen des Wasserrechtsverfahren zu prüfen.

Die jeweilige Grundstücksentwässerung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Hierbei ist die Rückstauenebene zwingend zu berücksichtigen.

Der Umgang mit gefährlichen Stoffen (z.B. Heizöl) unterliegt der VAWS. Diese ist zwingend zu beachten.

### **6.2 Energieversorgung**

Sämtliche Kabelverlegungen (Strom, Telefon... usw.) erfolgen unterirdisch.

Pflanzen im Leitungsbereich von Erdkabeln: Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

### **6.3 Brauchwassernutzungsanlagen**

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen. Eine direkte Verbindung mit der Trinkwasserversorgungsanlage ist unzulässig. Die farbliche Kennzeichnung von Leitungen und Entnahmestellen ist erforderlich.

#### **6.4 Brandschutz**

Die Rahmenbedingungen für einen „Lösch- und Rettungseinsatzes in verkehrsberuhtigten Bereichen“ sind zu beachten.

#### **6.5 Planerische Festsetzungen zum Grünordnungsplan**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Emissionen aus der Nutzung dieser Flächen, wie Staub bei der Bodenbearbeitung und bei der Heuwendung, Geruch beim Ausbringen von Gülle oder Lärm durch den Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen sind ortsüblich und daher zu dulden. Gleiches gilt für die praxismgerechte Ausbringung der Produktionsmittel.

#### **6.6 Flächenversiegelung**

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Unvermeidbare Befestigungen sind möglichst wasserdurchlässig auszubilden.

#### **6.7 Beeinträchtigung Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung**

Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen werden. Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Wild abfließendes Wasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden.

#### **6.8 Denkmalschutz**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind schützenswert und unterliegen gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an die Denkmalschutzbehörde oder an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz.

#### **6.9 Beleuchtung**

Auf folgende Grundsätze zur Beleuchtung wird weiterhin verwiesen:

- Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an. Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.
- Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sicherbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers.

- Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachhälfte möglich ist (z.B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).
- Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgeführter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warmweißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metaldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.
- Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.
- Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.
- Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.
- Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelanzuges sehr kritisch zu prüfen.

#### **6.10 Hinweise zur 1. BImSchV**

Die späteren Bauwerber werden auf die Vorgaben der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) hingewiesen. Insbesondere die bauliche Ausbildung der Kamine mit deren Überständen über die Dachflächen und die Einhaltung der Grenzwerte müssen zwingend beachtet werden.

#### **6.11 Hinweise zu Pflanzungen**

Bei Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Auf eine Bepflanzung mit Hochstammbäumen sollte im Grenzbereich zu landwirtschaftlichen Flächen verzichtet werden.



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

## GEMEINDE KIRCHDORF IM WALD

### Bebauungs- und Grünordnungsplan „WA LANGFELD“

### Bebauungs- und Grünordnungsplan

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

.....

### III. Textliche Festsetzungen

#### 1. Gebäudegestaltung Wohnhäuser, Tiny-Häuser

Abstandsflächen	die gesetzlich vorgegebenen Abstandsflächen nach Art. 6, Abs. (5) Satz 1 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist.
Wandhöhe	Einzelhäuser mit Wandhöhe 6,50 m gemessen ab geplantem Gelände. Tiny-Häuser mit Wandhöhe 4,00 m gemessen ab geplantem Gelände. Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Seitenverhältnis	Das Seitenverhältnis der Hauslänge zur Hausbreite muss mindestens 1:1,25 betragen.
Dachneigung	Dachneigung 17 - 25 Grad.
Dachform	Zulässig sind nur Satteldächer; Walmdächer unzulässig mit Ausnahme von Krüppelwalmdächern. Krüppelwalmdächer zulässig, die Firstlinie muss jedoch 2/3 seiner Baulänge erhalten.
Dacheindeckung	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstände	Dachüberstände mind. 70cm und max. 140cm.
Dachgauben	Dachgauben sind nicht erlaubt.
Quergiebel	Quergiebel sind unter folgenden Voraussetzungen erlaubt: max. 1/3 der Hauslänge, Höhenunterschied Hauptfirst zu Quergiebelfirst mind. 50cm.

#### 2. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise	Offene Bauweise
Einzelhäuser	Bei Einzelhäuser sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Untergeordnete Hausbauten	Untergeordnete Hausbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freizeitzubehörungen sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m über die Baugrenze hinaus sind zulässig. Für untergeordnete Anbauten und Bauteile, sowie für Zwischenbauten sind flachgeneigte Dächer bzw. Flachdächer zulässig.

### 3. Garagen und Nebenanlagen

Dachneigung	Dachneigung 17 - 25 Grad
Dachform	Zulässig sind nur Satteldächer.
Dacheindeckung	Dacheindeckung braun, rot, und anthrazit.
Dachüberstände	Dachüberstände mind. 50cm und max. 80cm.
Wandhöhe	Maximal zulässige Wandhöhe 3,00m gemessen ab geplantem Gelände.
Stellplätze	Auf den Parzellen PZ01 - PZ04 sowie auf den Parzellen P07 - P10 sind pro Parzelle mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Auf den Parzellen PZ05 und PZ06 ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
Abstand Garage zur Grundstückskarte	Die Garage ist mit einem Mindestabstand von 5,50m zur Grundstücksgrenze auszuführen.
Befestigung Zufahrten	Stellplätze sind in wasserdruckfähiger Bauweise auszuführen.

### 4. Gelände, Gärten

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

### 5. Einfriedungen

Höhe	Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,20 m ab OK fertiges Gelände aufweisen, jedoch sind alle Zäune ohne Sockel mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszuführen.
Abstände	Die Zaunanlage ist von den öffentlichen Erschließungsflächen mit einem Mindestabstand von 50 cm auszuführen. Der verbleibende Streifen ist als Wiese zu gestalten und zu pflegen. Einfahrtstore oder dgl. sind zur Erlangung des notwendigen Stauraumes mindestens 5m vom befestigten Fahrbahnrand der für die Erschließung bestimmten öffentlichen Straße entfernt zu errichten. Die Eingangstore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht gegen die für die Erschließung bestimmte öffentliche Straße hin geöffnet werden können.
Zaunsockel	Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Zwischen Zaun und fertiger Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm einzuhalten.

### 6. Bauvorlagen

Bauvorlagen	Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgefälle ist ebenfalls darzustellen. Höhenkoten sind nachzuweisen. Ebenso sind eindeutige Bezugspunkte auf OKFFB Erdgeschoss darzustellen.
-------------	--

### IV. Grünordnerische Festsetzungen

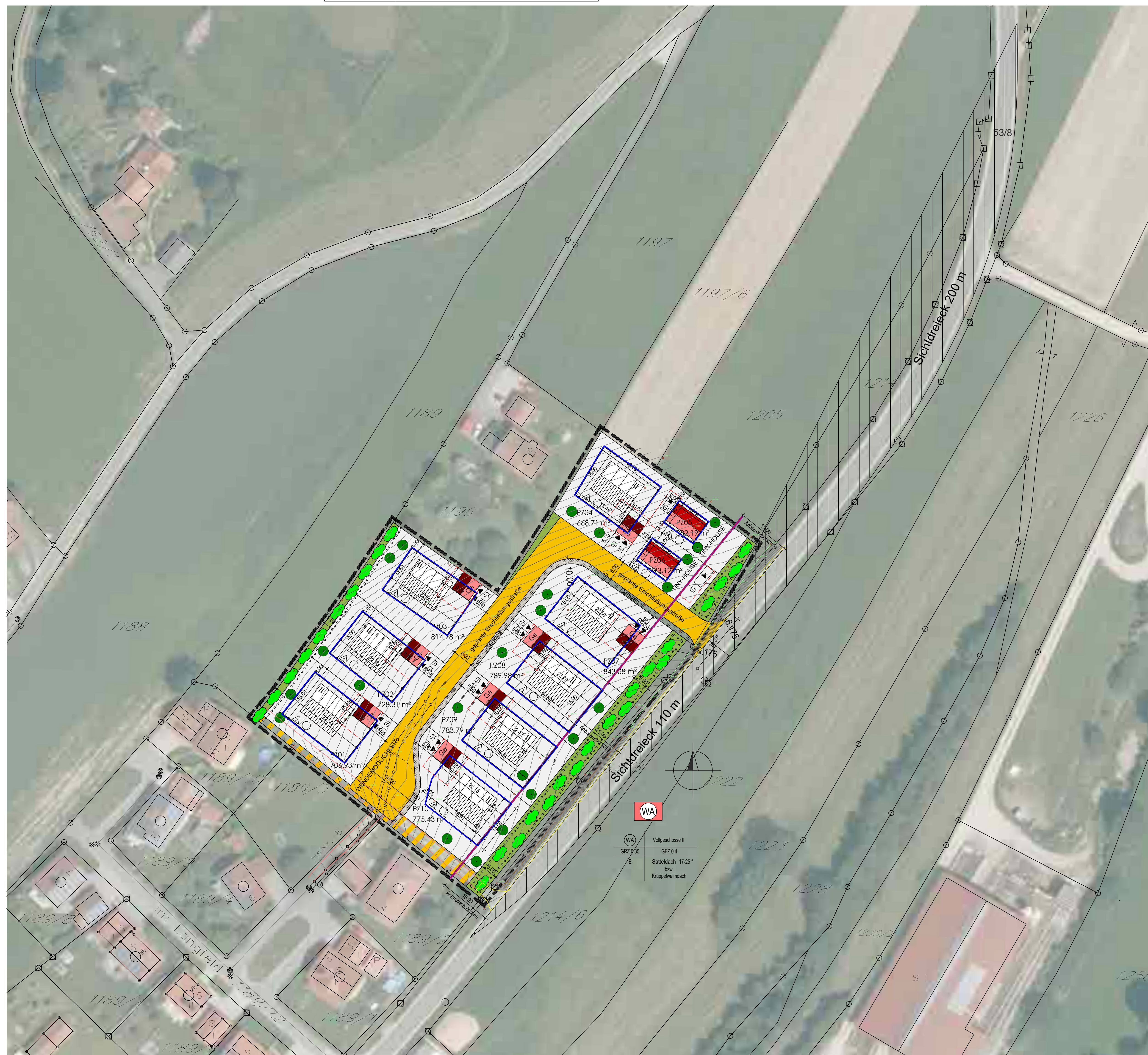
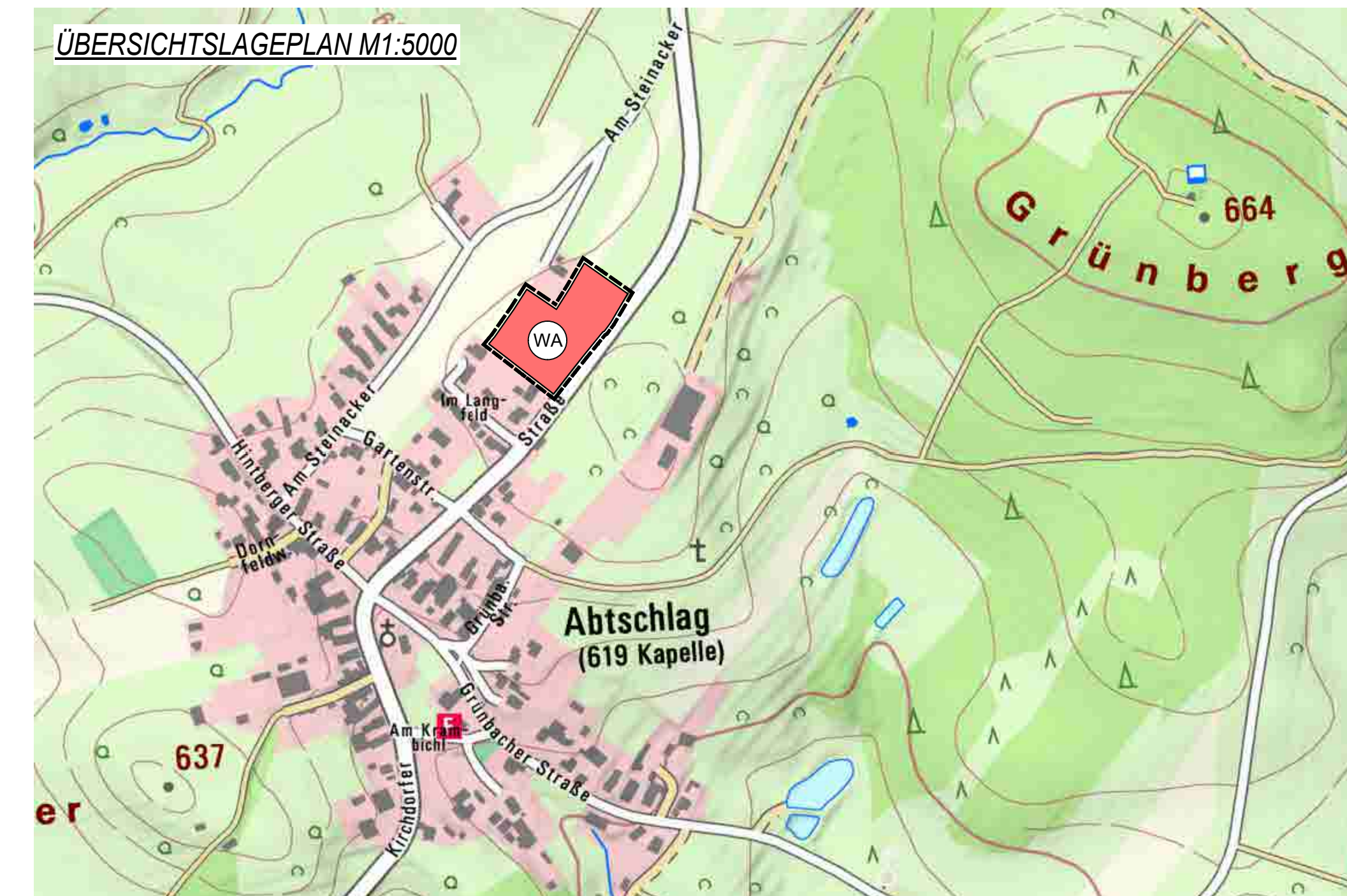
Eintragung:	Im Norden-Osten ist der neue Siedlungsrand gemäß Pflanzstellung mit einer mind. 2-reihige freiwachsende Hecke aus mind. 3 verschiedenen standortheimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen. Im Süd-Westen ist der Siedlungsrand gemäß Pflanzstellung mit einer 1-reihigen freiwachsende Hecke aus mind. 3 verschiedenen standortheimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,5 m zu pflanzen.
-------------	---

Geeignete Gehölze sind: Winterlinde, Weißdorn, Schlehe, blaue Heckenkirsche, Haselnuss, Roter und Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball, Alpen-Heckenrose, Hunds-Rose, Orchen-Wiede, Purpur-Weide als Straucher und Eberesche, Vogelkirsche.

**Mindestpflanzqualität:**  
Sträucher 2xv, 60-100cm, 4 Triebe. Die verschiedenen Straucharten sind gruppenweise zu verwenden (jeweils Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art).  
Bäume (Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Hänge-Birke, Hainbuche, Rotbuche, Esche, Vogel-Kirsche, Stiel-Eiche, Sal-Weide, Eberesche, Winter-Linde mit einer Pflanzqualität als Hochstamm, 3xv, StU 14-16cm oder als Heister, 2xv, 150-200cm).  
Es ist zertifiziertes, autochthones bzw. heimisches Pflanzmaterial aus der Herkunftsregion ostbayerisches Grundgebirge zu verwenden. Die Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.  
Ausfälle sind entsprechend art- und größenmäßig zu ersetzen.

### Privatgärten:

Aus nicht überbauten Flächen der Bauparzellen werden als Grünflächen angelegt und dauerhaft unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung wie Zufahrten, Zugänge, Terrassen oder Stellplatzflächen benötigt werden. Die Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasen ist nicht zulässig. In den privaten Gartenbereichen der Bauparzellen ist pro 300 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß der Empfehlung des Kreisfachberaters für Gartenbau am Landratsamt Regen zu pflanzen. In den Grundstücksrandbereichen der einzelnen Parzellen sind heimische, standortgerechte Sträucher zu verwenden, geschnittene Hecken sind nicht zulässig. Nicht zulässig sind ferner alle nicht heimischen Koniferen-Arten und Sorten (z.B. Zypressen, Thujaen, Blaufichten, ...), sowie für Bäume alle Trauer-, Hänge-, Krüppel- und buntblaubigen Formen natürlich wachsender Gehölze.



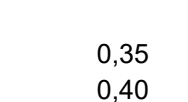
### I. Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung  
§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO



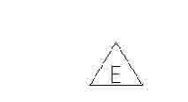
Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung  
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



Maximal zulässige Grundflächenzahl  
Maximal zulässige Geschosflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise



Baugrenze

4. Verkehrsflächen  
§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Verkehrsflächen



Öffentlicher Weg wassergebunden



Öffentlicher Gehweg gepflastert

5. Grünflächen  
§5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB



Öffentliche Grünflächen

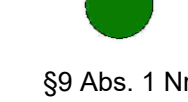


Sträucher laut textlichen Festsetzungen



Laub- oder Obstbaum laut Festsetzung Gestaltung der Privatgärten Standort frei wählbar, mindestens 2 Stück, pro Parzelle

§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen  
§5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB



unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

7. Sonstige Planzeichen



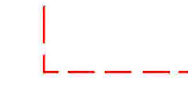
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen



Garagen



Stellplätze

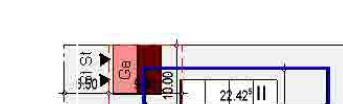


Anbauverbotslinie

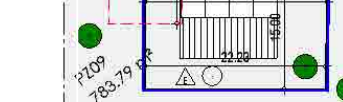


Einfahrt

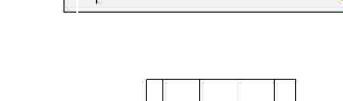
### II. Hinweise durch Planzeichen



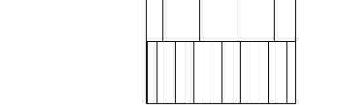
Geplante Parzellen mit vorgeschlagener Ausrichtung der Bebauung



Geplante Wohngebäude mit vorgeschlagener Firststrichung



Geplante Nebengebäude mit vorgeschlagener Firststrichung



Höhenlinien Urdelände



Parzellennummer mit Angabe der vorläufigen Grundstücksgröße

VORENTWURFSFASSUNG: 08.05.2025

# BEBAUUNGS- und GRÜNORDNUNGSPLAN

PROJEKT: BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN "WA Langfeld" GEMEINDE KIRCHDORF

VORTRAGSTRÄGER: GEMEINDE KIRCHDORF i. W. MARIENBERGSTRASSE 3 94261 KIRCHDORF

BAUORT: FLURNUMMERN 1197/5 und 1197/7 GEMARKUNG ABTSCHLAG, 94261 KIRCHDORF

ENTWURFSVERFASSER: INGENIEURBÜRO RAITH u. DANESREITER GBR GRÜNDECK 2 D - 94261 KIRCHDORF www.de-ingenieure.eu

PLANNAMT: LAGEPLAN

MASSSTAB: 1:500 / 1:5000  
GEZEICHNET: JR  
DATUM: Mai 2025  
GENÜHT  
BLATTGRÖSSE: 841/1075 mm  
H/B = 841 / 1075 (0,90m<sup>2</sup>)



... planen für Ihren Erfolg

### Innenentwicklung

GdeName	GmkgName	Strasse	Hausnr.	Flurnr.	Größe	Baurecht	FNPTyp	Baulandtyp	Bemerkungen	Potential	Potential das zur Verfügung steht
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Grünbach	k.A.	1450/2	748	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	steht nicht zum Verkauf, Privatbesitz	748	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Grünbach	k.A.	1451	1400	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	nur ein Haus möglich, Rest Aussenbereich, steht nicht zum Verkauf	800	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Grünbacher Str.	17	25	1100	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	steht nicht zum Verkauf, Privatbesitz	1000	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Im Langfeld	8	1189/3	811	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	steht nicht zum Verkauf, Privatbesitz	811	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Kirchdorfer Str	k.A.	1205/2	700	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	steht nicht zum Verkauf, Privatbesitz	700	0
Kirchdorf i.Wald	Abtschlag	Kirchdorfer Str.	k.A.	1205/3	700	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	steht nicht zum Verkauf, Privatbesitz	700	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Abt-Hermann-Str	k.A.	628	600	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	nicht mehr bebaubar wegen Stall	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Abt-Hermann-Str.	k.A.	627	600	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	nicht mehr bebaubar wegen Stall	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Anger	6	25	130	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	wird als Nebengebäude genutzt zu Hausnr. 8	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Anger	8	49	285	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Kauf durch Gemeinde beabsichtigt, freiräumen Dorfanger	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Anger	9	48	440	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Kauf durch Gemeinde beabsichtigt, freiräumen Dorfanger	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Buchenweg	k.A.	1034/6	2733	Innenbereich nach § 34	GE	Baulücke klassisch	als Gewerbefläche, Kauf durch Gemeinde evtl. möglich	2733	2733
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Kirchberger Str.	k.A.	987/3	766	Innenbereich nach § 34	MI	Baulücke klassisch	nicht bebaubar, Felshang	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	An der Pointn	10	102	670	Innenbereich nach § 34	MI	Wohngebäude leerstehend	Leerstand, mit Hausnr. 11 als Nebengebäude mit genutzt	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	An der Pointn	k.A.	109	740	Innenbereich nach § 34	MI	Baulücke klassisch	privat wird derzeit nicht verkauft, Bebauung aufgrund der Hanglage und dem jengetragenen Kanalrecht schwierig	750	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Wilhelmstr.	11	21/2	73	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	73	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Wilhelmstr.	12	19/4	70	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	70	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Wilhelmstr.	8	21	991	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Ferienhaus	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Aubergweg	1	629/9	1112	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	privat wird derzeit nicht verkauft; Baugenehmigung für Umbaumaßnahmen bereits erteilt		
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Kirchturmblick	2	55/2	651	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	Eigentum der Gemeinde	651	651
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Kirchturmblick	4	55/4	736	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	Eigentum der Gemeinde	736	736
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Kirchturmblick	8	55/8	747	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	Eigentum der Gemeinde	747	747
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Kirchturmblick	10	55/10	709	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	Eigentum der Gemeinde	709	709
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Kirchturmblick	11	55/11	703	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	Eigentum der Gemeinde	703	703
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Kirchturmblick	12	55/12	697	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	Eigentum der Gemeinde	697	697
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Kirchturmblick	13	55/13	697	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	Eigentum der Gemeinde	697	697
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Kirchturmblick	15	55/15	647	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	Eigentum der Gemeinde	647	647
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Tannerbichl	k.A.	604/1	999	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	privat wird derzeit nicht verkauft	999	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Tannerbichl 7	k.A.	613/4	800	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	Teilfläche typische Baulücke steht nicht zum Verkauf	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Wolfbichl	9	600	1026	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	privat wird derzeit nicht verkauft, Streuobstwiese	1026	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Am Wolfbichl	k.A.	604/3	721	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	privat wird derzeit nicht verkauft	721	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1666/2	889	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	privat wird derzeit nicht verkauft	0	0

# ANHANG 1

Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1735	1080	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	landwirtschaftl. genutzt von Vollerwerbslandwirt, keine Verkaufsbereitschaft	780	
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1667/5	618	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	privates Baugebiet, keine Verkaufsbereitschaft, Auflösung B-Plan wird geprüft	618	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1667/4	816	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	privates Baugebiet, keine Verkaufsbereitschaft, Auflösung B-Plan wird geprüft	816	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1667/3	629	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	privates Baugebiet, keine Verkaufsbereitschaft, Auflösung B-Plan wird geprüft	629	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1167/2	582	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	privates Baugebiet, keine Verkaufsbereitschaft, Auflösung B-Plan wird geprüft	582	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Bruck	k.A.	1667/1	1224	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	privates Baugebiet, keine Verkaufsbereitschaft, Auflösung B-Plan wird geprüft	1224	0

Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Grünbichl	k.A.	1052	900	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	Grundstücksteiflächen, stehen nicht zum Verkauf	840	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Grünbichl	k.A.	1053/1	1000	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	Grundstücksteiflächen, stehen nicht zum Verkauf	1512	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Grünbichl	k.A.	1054/1	1000	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	Grundstücksteiflächen, stehen nicht zum Verkauf	1574	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Grünbichl	k.A.	1055/1	1000	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	Grundstücksteiflächen, stehen nicht zum Verkauf	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Grünbichl	k.A.	1159/5	6000	Innenbereich nach § 34	Außenbereich	Baulücke klassisch	bebaut (1159/12), 1159/5 Nebengebäude noch landwirtschaftl. Nutzung	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.		654/11	873	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	873	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	12	654/22	738	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	verkauft, mit Bauzwang; Baugenehmigung erteilt	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	13	654/23	808	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	verkauft, mit Bauzwang; Planung wird erstellt	808	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	14	654/15	860	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	860	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	21	654/8	765	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	765	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Hessensteinstr.	6	654/19	686	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	773	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Schwemmäcker	k.A.	959	22337	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	Entwicklungspotential für Dorferweiterung, steht aber nicht zum Verkauf	0	0

Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Klingenbrunner Str.	15	1122	508	ohne Baurecht	Außenbereich	Wohngebäude leerstehend	Leerstand, nicht verkaufsbereit, in Sanierungsphase	508	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Klingenbrunner Str.	8	1082	917	Innenbereich nach § 34	WA	Wohngebäude leerstehend	Leerstand, Ruine, nicht verkaufsbereit	917	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Klingenbrunner Str.	9	1083	761	Innenbereich nach § 34	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	761	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Waldhaus	5	1320/3	1326	ohne Baurecht	Außenbereich	Wohngebäude leerstehend	Leerstand zu Hausnr. 4, Sanierung geplant.	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Waldhausstr.	2	1062	470	ohne Baurecht	Außenbereich	Wohngebäude leerstehend	Abbruch; Betriebsweiterung	0	0
Kirchdorf i.Wald	Kirchdorf i.Wald	Waldhausstr.	k.A.	1069	1913	Innenbereich nach § 34	MI	Baulücke klassisch	Betriebsparkplatz	0	0

Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	12	576	623	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Leerstand, neuer Besitzer	0	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	15	567	285	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Leerstand nicht verkaufsbereit	285	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	17	641/1	1120	Innenbereich nach § 34	MD	Wohngebäude leerstehend	Leerstand, nicht verkaufsbereit	1120	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	3	615	1764	ohne Baurecht	Außenbereich	Wohngebäude leerstehend	zu Nebengebäude umfunktioniert	0	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	697	4600	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	4000	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	700/5	2866	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf, derzeit Pferdeweide	0	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	572	1054	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	genehmigter Vorbescheid;	0	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	720/47	788	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	0	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	720	674	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	674	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Haid	k.A.	577	1713	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	1713	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Schlag	27	22	1130	Innenbereich nach § 34	MD	Hofstelle leerstehend	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	1130	0
Kirchdorf i.Wald	Schlag	Schlag	k.A.	3	1467	Innenbereich nach § 34	MD	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	1467	0

# ANHANG 1

Kirchdorf i. Wald	Schlag	Trametsried	48	1152/2	1191	B-Plan	WA	Baulücke klassisch	in Privater Hand, steht nicht zum Verkauf	804

91.777

42.751

8.320

davon 2.733 GE

Erhobenes tatsächliches Potential: 42.751 m<sup>2</sup>  
 gesamtes zur Verfügung stehendes Potential: 8.320 m<sup>2</sup>  
 zur Verfügung stehendes Potential GE: 2.733 m<sup>2</sup>  
**zur Verfügung stehendes Potential Wohnflächen: 5.587 m<sup>2</sup>**