

---

des Gemeinderates Kirchweidach am **30. Mai 2022 im Sitzungssaal des Rathauses.**

Vorsitzender: Erster Bürgermeister Robert Moser

Gemeinderatsmitglieder: Anita Bartlechner  
Thomas Becher  
Thomas Dunst  
Korbinian Haider  
Mario Huber  
Michael Kloner  
Konrad Pauli  
Alfons Schreiber  
Florian Schwarz  
Gabi Spielhofer  
Thomas Vorbuchner  
Josef Wagner  
Manfred Gruber  
Johann Michlbauer

Entschuldigt abwesend: Michael Kloner

Die 15 Gemeinderatsmitglieder waren ordnungsgemäß geladen.

Gäste: Kommandant Tobias Wimmer, FFW Kirchweidach zu Textziffer 8

Schriftführerin: Inge Heckmann

*Die Sitzung war öffentlich.*

---

**5. 11. Änderung des Flächennutzungsplanes; Abwägung der Stellungnahmen; ggf. Feststellungsbeschluss**

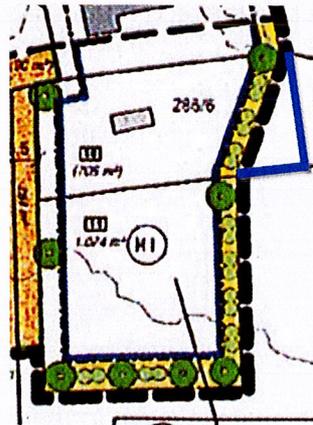
**Sachverhalt:**

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.04.2022 wurde in der Zeit vom 19.04.2022 bis einschließlich 20.04.2022 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB nach dem Regelverfahren öffentlich ausgelegt und die Behörden beteiligt.

**Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung wurde eine Stellungnahme vorgelegt.**

<b>1. Stefanie Obermaier, Grundstückseigentümerin Fl.Nr. 286/6, Stellungnahme vom 02.05.2022</b>
--

Wir möchten gerne, dass die Grundstücksgrenze bei unserem Grundstück nochmal geändert wird, so wie in der Skizze anbei.

**Beurteilung:**

Der gewünschte Grundstücksverlauf bzw. Geltungsbereich ist bereits im Entwurf der Flächennutzungsplanänderung als Gemischte Baufläche mit Ortrandeingrünung dargestellt. Eine Anpassung der Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben nachfolgende Behörden und Beteiligte keine Stellungnahme abgegeben:**

Kreisbrandinspektion, Landkreis Altötting  
Staatliches Bauamt Traunstein  
Bayernwerk Netz  
Wasserwirtschaftsamt Traunstein  
Landratsamt Altötting, Gesundheitsamt  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Region 18 - Regionaler Planungsverband Südostoberbayern  
Bayerischer Bauernverband  
Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege  
Kreishandwerkerschaft Altötting - Mühldorf  
Gemeinde Garching a. d. Alz  
Elektrizitätsgenossenschaft Tacherting-Feichten e.G.

Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen fristgerecht abgegeben. Diese werden wie folgt gewürdigt und der entsprechende Beschluss zur Abwägung der Stellungnahmen gefasst:

**1. Zweckverband zur Wasserversorgung der Otting-Pallinger-Gruppe, Stellungnahme vom 21.04.2022**

Es werden keine Einwände erhoben.

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**2. Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz, Stellungnahme vom 25.04.2022**

Es werden keine Einwendungen erhoben und keine Anregungen vorgetragen.

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**3. Landratsamt Altötting, Bodenschutz, Stellungnahme vom 27.04.2022**

Keine Äußerung

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**4. IHK für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 06.05.2022**

Städtebauliche Einwendungen oder Hemmnisse, die gegen das Planvorhaben i. S. d. § 6 BauNVO sprächen sind nicht zu erkennen. Aus Sicht der Wirtschaft besteht weiterhin Einverständnis mit dem Planungsvorhaben und der entsprechenden 11. Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**5. Landratsamt Altötting, Kreisheimatpflege, Stellungnahme vom 06.05.2022**

Keine Einwände.

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**6. Landratsamt Altötting, SG 51 – Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau, Stellungnahme vom 04.05.2022**

1) Verfahrensvermerke:

Unter dem Punkt 7. „Genehmigung“ wird seitens des LRA AÖ grundsätzlich kein Siegel aufgebracht bzw. unterschrieben.

Entsprechend sind die Vermerke „-Siegel- Landratsamt“ zu streichen.

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

**Abwägung der Gemeinde:**

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.*

**7. Landratsamt Altötting, SG 52 – Tiefbau, Stellungnahme vom 21.04.2022**

Keine Äußerung.

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**8. Landratsamt Altötting, SG 52 - Hochbau, Stellungnahme vom 06.05.2022**

Keine Äußerung.

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**9. Landratsamt Altötting, SG 53 -Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau, Stellungnahme vom 21.04.2022**

Keine Äußerung.

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 09.05.2022**

Keine Einwände.

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**11. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Stellungnahme vom 11.05.2022**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an [TDR-S-Bayern.de@vodafone.com](mailto:TDR-S-Bayern.de@vodafone.com), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung.

**Beurteilung**

Kenntnisnahme. Ein erstes Spartengespräch zwischen betroffenen Spartenträgern, Gemeinde und Planern fand bereits statt.

*Der Sachstand wird zur Kenntnis genommen.*

**12. Landratsamt Altötting, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 26.04.2021**

Die Gemeinde Kirchweidach hat am 19.01.2021 die Erweiterung (5. Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 5 „Auer Feld“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,592 ha und soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Hierfür wurde von der ACCON

GmbH eine schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr.: ACB-0821 -9606/02 vom 13.08.2021 erstellt.

Beurteilung:

Entsprechend dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau; Mai 1987) sollten folgende schalltechnischen Orientierungswerte angesetzt werden:

Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete:

Tags: 50 dB; nachts: 40 dB bzw. 35 dB

*Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Ferienhausgebiete:*

*Tags: 55 dB; nachts: 45 dB bzw. 40 dB*

Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen:

Tags und nachts: 55 dB

Besondere Wohngebiete (WB):

Tags: 60 dB; nachts: 45 dB bzw. 40

*Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI):*

*Tags: 60 dB; nachts: 50 dB bzw. 45 dB*

Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE):

Tags: 65 dB; nachts: 55 dB bzw. 50 dB

Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart:

Tags: 45 dB bis 65 dB; nachts: 35 dB bis 65 dB

Bei zwei angegebenen Nachwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeidlärm sowie Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte sollen bereits auf den Rand der Bauflächen oder überbaubaren Grundstücksflächen in den jeweiligen Baugebieten oder der Flächen sonstiger Nutzung bezogen werden.

Anmerkung:

Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. In der oben genannten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde die Vorbelastung im Plangebiet sowie die zu erwartende Gesamtbelastung im und außerhalb des Plangebiets ermittelt. Demnach werden die Immissionsrichtwerte nach Ziffer 6.1 der TA Lärm für ein Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) durch die Vorbelastung bestehender Betriebe im Plangebiet unterschritten. Des Weiteren wurde der maßgebliche Außenlärmpegel im Plangebiet ermittelt, aus welchem sich die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm für Gebäude im Plangebiet ableiten lassen.

Für die zu erwartende Gesamtbelastung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes wurde ein Ansatz mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht modelliert. Da ein Teil

der Flächen für Wohnnutzungen genutzt werden soll, ist dies ein konservativer Emissionsansatz.

Mit diesem konservativen Ansatz können die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm weitgehend eingehalten bzw. unterschritten werden.

Die Planung führt nicht zu vorhersehbaren Konflikten mit den Anforderungen des Geräuschimmissionsschutzes, die sich nicht in den für geplante Betriebe erforderlichen Genehmigungsverfahren sachgerecht lösen lassen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Richtwerte im allgemeinen Wohngebiet westlich des Plangebietes sowie am Wohngebäude auf der Flurstücknummer 280/1 zukünftig ausgeschöpft werden.

#### Hinweis:

Gemäß dem Infoblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ (Stand: September 2018) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) werden für Luftwärmepumpen Mindestabstände zur benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Wärmepumpe empfohlen.

Daher sollte nachfolgender Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen werden:  
*Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:*

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Misch-Dorfgebiet, Urbanes Gebiet	Gewerbegebiet
45	7	4	2	1
50	13	7	4	2
55	23	13	7	4
60	32	23	13	7
65	49	32	23	13
70	80	49	32	23
75	133	80	49	32

*Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schallleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.*

#### **Beurteilung:**

Kenntnisnahme.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**13. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 17.05.2022**

Die Gemeinde Kirchweidach möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes schaffen. Unter anderem sollen die Möglichkeiten für Neubau und Erweiterungsmöglichkeiten von ortsansässigen Betrieben ermöglicht werden. Wir möchten auf unsere vorausgegangene Stellungnahme vom 06.05.2021 verweisen und die hier aufgeführten Anmerkungen aufrechterhalten.

Nachrichtlich Anmerkungen aus der Stellungnahme vom 06.05.2021:

Grundsätzlich begrüßen wir das wirtschaftsfreundliche Handeln der Gemeinde Kirchweidach das Mischgebiet insbesondere für Gewerbe auszuweisen. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe immer zu Konflikten bezüglich Lärmes, Geruch und Verkehr kommen kann.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen müssen bereits im Vorneherein hinsichtlich des Immissionsschutzes angepasst werden, sodass es zu keinerlei Einschränkungen der Betriebe und ihren ordnungsgemäßen Betrieben und deren betriebsüblichen Emissionen kommen kann.

**Beurteilung:**

Kenntnisnahme. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung der Fa. Accon ist aufgrund der zulässigen Nutzungen von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 63 dB(A) für das Plangebiet auszugehen. Betriebe, die sich im Plangebiet ansiedeln wollen, sollten vor Erwerb von Bauflächen prüfen, ob die geplante Nutzung unter ausreichender Unterschreitung der Immissionsrichtwerte und Einhaltung der weiteren Anforderungen der 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) möglich ist. Aufgrund der geplanten gemischten Nutzung der Fläche sind Geräuschemissionen einschließlich der anlagenbezogener Verkehrsgeräusche insbesondere in den Nachtstunden nur in geringem Umfang möglich. Darüber hinaus ist in der Nähe des allgemeinen Wohngebiets von einer eingeschränkten Nutzbarkeit an Sonn- und Feiertagen auszugehen.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**14. Landratsamt Altötting, untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 18.05.2022**Pflege der Ausgleichsflächen:

1. Häufigkeit der Mahd: Die Ausgleichsflächen auf den Flurnummern 1390/2, 1390/3 und 267, jeweils Gemarkung Kirchweidach, sind zwingend, nicht optional, ein zweites Mal zu mähen.

2. Schnittzeitpunkt: 1. Mahd ab 01.08., 2. Mahd ab 15.09.

*Wir bitten, den Umweltbericht entsprechend anzupassen.*

Sicherung der Ausgleichsflächen:

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG ist zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsmaßnahme die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig.

Sollen dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen "auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen" i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgeglichen werden,

muss zumindest ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Gemeinde über diese Flächen

gesichert sein. *Wir bitten, uns einen Abdruck der notariellen Beurkundung über die grundbuchrechtliche Sicherung zu übermitteln, falls die Gemeinde nicht Eigentümer der Ausgleichsfläche ist.*

Für die Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit wird die folgende

Formulierung vorgeschlagen:

Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die den auf dem Grundstück angestrebten Naturschutzziele[n] [genaue Beschreibung] widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche Anlagen, land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.

Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Für die Eintragung einer Reallast wird die folgende Formulierung vorgeschlagen: Zur Sicherung der vorstehend [genau] beschriebenen Durchführungsverpflichtungen bestellt Herr X an seinem Grundstück eine Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde.

Für den Fall der Nichterfüllung ist die [Stadt/Gemeinde benennen] berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, auf Kosten des zur Durchführung Verpflichteten durchführen zu lassen und zu diesem Zweck das dienende Grundstück zu betreten und zu befahren oder durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.

Zusätzlich empfiehlt sich die folgende Regelung: Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.

Hinweis: Nähere Erläuterungen über rechtliche und inhaltliche Zusammenhänge zur Sicherung von Ausgleichsflächen enthält die ergänzte Fassung des vom Umweltministerium in Zusammenarbeit mit dem bayerischen Gemeindetag erstellten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ auf Seite 23 und 40.

Die in Bauleitplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden zentral vom Bayeri-

schen

Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, erfasst und in das bayernweite Ökoflächenkataster übernommen. Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden für die obige Meldung spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuständig.

**Beurteilung:**

Die Pflege der Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan geregelt. Sollte die Gemeinde nicht Eigentümer der Ausgleichsfläche sein, werden die Formulierungsvorschläge für die Eintragung von Dienstbarkeit und der Reallast im Falle einer notariellen Beurkundung an den Notar weitergeleitet.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

**15. Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 18.05.2022**

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 07.05.2021 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zu o.g. Bauleitplanung bereits Stellung genommen. Darin wurde festgestellt, dass eine landesplanerische Bewertung nicht abschließend durchgeführt kann, da Angaben zum Flächenbedarf (insb. Bedarfsermittlung, Gegenüberstellung der Flächenpotentiale) unzureichend dargestellt wurden.

*Veränderungen* *zum* *bisherigen* *Planungsstand*  
Laut vorliegenden Planungsunterlagen wurde den Belangen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung dahingehend Rechnung getragen, als dass die Gemeinde gewerbliche Bauvorhaben für das Plangebiet konkretisiert und Ausführungen zum Bedarfsnachweis ergänzt hat. Gem. des in den Planungsunterlagen ergänzten Bedarfsnachweises ergibt sich für die Gemeinde Kirchweidach bis zum Jahr 2034 ein Wohnbauflächenbedarf von rund 9 ha. Aus landesplanerischer Sicht erscheint diese Bedarfsdarstellung als Bewertungsgrundlage für Neuausweisungen von Wohnbauflächen unvollständig, da sie die im Gemeindegebiet vorhandenen Innenentwicklungspotentiale nicht ausreichend berücksichtigt. Mit Blick auf weitere Bauleitplanverfahren in der Gemeinde – und auf der Grundlage der entsprechenden Auslegungshilfe – dürfen wir folgende Hinweise geben:

Potenzialflächenanalyse:

Wie bereits in unserer vorausgegangenen Stellungnahme erläutert, sind nach unserem Kenntnisstand in den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohn- und Mischgebieten der Gemeinde Kirchweidach noch unbebaute Flächen größeren Umfangs bzw. zahlreiche unbebaute Grundstücke vorhanden. Eine Übersicht über vorhandenen Flächenpotentiale (auch in plangraphischer Form) sowie Erkenntnisse bzgl. deren Verfügbarkeit sind in den Planungsunterlagen zu ergänzen und vom vorhandenen Wohnbauflächenbedarf abzuziehen.

Ein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotentiale ist das Flächen- oder Leerstandsmanagement. Das Landesamt für Umwelt stellt dazu kostenfrei ein Programm zur Verfügung, mit dessen Hilfe das Flächenmanagement deutlich erleichtert wird. Diese Flächenmanagement-Datenbank kann unter folgender Adresse abgerufen werden: *Flächenmanagement-Datenbank: praktische Hilfe für Kommunen - LfU Bayern* Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen

eines nachhaltigen Flächenmanagements auch eine Aktivierungsstrategie bzgl. der vorhandenen Potenzialflächen einen zentralen Baustein des Bedarfsnachweises darstellt. Ohne entsprechende Erläuterungen bzgl. des diesbezüglichen gemeindlichen Vorgehens kann eine landesplanerische Beurteilung in Zukunft nicht abschließend durchgeführt werden.

Datengrundlage:

Nicht komplett nachvollziehbar sind die statistischen Daten die bzgl. des aktuellen Bevölkerungsstandes zu Grunde gelegt werden. Diese weichen z.T. von denen des Landesamts für Statistik ab, werden aber im weiteren Verlauf dennoch mit der gem. Demographie Spiegel (L. f.Stat.) zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung verrechnet. Diese Vermischung unterschiedlicher Datengrundlagen erscheint aus unserer Sicht methodisch fragwürdig und wirkt sich auf die Validität des errechneten Wohnbauflächenbedarfs aus. Wir empfehlen bei der Berechnung ausschließlich Werte zu verwenden die auf der gleichen Grundlage basieren (entweder ausschließlich Strukturdaten des L. f. Stat. oder ausschließlich kommunale Statistiken inkl. einer kommunalen Bevölkerungsvorausberechnung).

Auflockerungsbedarf:

In die Bedarfsberechnung fließt laut der vorgelegten Unterlagen neben der Betrachtung der demographischen Entwicklung außerdem ein sog. Auflockerungsfaktor von 0,3% ein, ohne dass dieser pauschale Faktor aus den besonderen Gegebenheiten der Gemeinde begründet würde. Die Geltendmachung von Auflockerungstendenzen in dieser Form läuft den Bestrebungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung entgegen. Mit einem fortschreitenden demographischen Wandel ist zudem künftig vermehrt mit der Entstehung von Innenentwicklungspotenzialen zu rechnen, auch die zu erwartende Nachfrage nach kleineren barrierefreien Wohneinheiten spricht gegen eine weitere Auflockerung. Vor diesem Hintergrund empfehlen wir auf das Ansetzen dieses Faktors zu verzichten.

Bewertung:

Trotz der dargestellten grundsätzlichen Anmerkungen zur Ermittlung von Wohnflächenbedarfen in den Verfahrensunterlagen erscheint der Flächenbedarf für die vorliegende verfahrensgegenständliche Planung im dargestellten Umfang plausibel. Wir empfehlen der Gemeinde Kirchweidach mit Blick auf eine zukünftige Siedlungsentwicklung den Bedarfsnachweis für zukünftige Planungen zu überarbeiten. Nur unter den Voraussetzungen eines den Anforderungen der erwähnten Auslegungshilfe entsprechenden Bedarfsnachweises können zukünftige Siedlungsentwicklungen abschließend landesplanerisch bewertet werden.

Gerne stehen wir Ihnen in diesem Zusammenhang für Rückfragen zu Verfügung.

Ergebnis:

**Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.**

Beurteilung:

Kenntnisnahme. Die Flächennutzungsplanänderung steht im Ergebnis nicht den Erfordernissen der Raumordnung entgegen. Mit Blick auf eine zukünftige Siedlungsentwicklung wird die Gemeinde Kirchweidach den Bedarfsnachweis für zukünftige Pla-

nungen überarbeiten und sich bei Rückfragen an die Regierung von Oberbayern wenden.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*

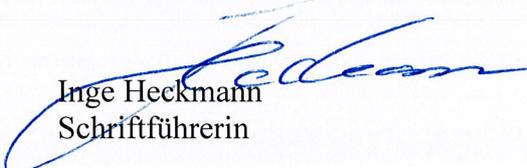
**Beschluss:**

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kirchweidach wird mit Fassungsdatum vom 30.05.2022 festgestellt und wird dem Landratsamt Altötting zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Bekanntmachung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB tritt die Änderung in Kraft.

**Abstimmungsergebnis:** 14 : 0

**Für die Richtigkeit des Auszuges.**

Gemeinde Kirchweidach, den 1. Juni 2022

  
Inge Heckmann  
Schriftführerin

