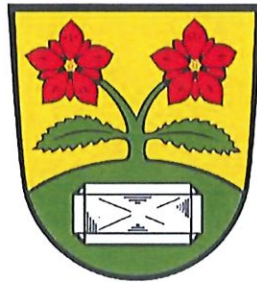


Gemeinde Hohenau

Landkreis Freyung-Grafenau



Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 „Mischgebiet Kirchl-Birket“

- Begründung -

Fassung vom: 31.07.2024
Geändert am: 06.11.2024
Genehmigungsfassung vom: 30.01.2025

Gemeinde Hohenau, Bauamt
Dorfplatz 22
94545 Hohenau
Tel.: 08558 / 96040, Fax: 960440
E-Mail: bauamt@hohenau.bayern.de
Internet: www.hohenau.de

Dipl.-Ing. Annemarie Karasch
Landschaftsarchitektin
Kirchl 78, 94545 Hohenau
Tel.: 08558 / 9749526, Fax: 9749527
E-Mail: annemarie.karasch@naturaplan.de
Internet: www.naturaplan.de

Inhaltsverzeichnis:

A. Anlass der Änderung	3
B. Lage und Größe des Plangebietes	6
C. Planungsrechtliche Vorgaben	7
D. Ziel und Zweck der Planung	8
E. Umweltbericht.....	9
1 Einleitung	9
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplan- änderung.....	9
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	9
2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
2.1 Schutzgut Boden.....	10
2.2 Schutzgut Wasser	10
2.3 Schutzgut Klima/Luft	11
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen	11
2.5 Schutzgut Landschaftsbild	12
2.6 Schutzgut Mensch	12
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
2.8 Wechselwirkungen.....	13
2.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	13
3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13
3.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	13
3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	14
3.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	14
4 Alternative Planungsmöglichkeiten	14
5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	15
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	15
8 Zusammenfassung	15

A. Anlass der Änderung

Die Gemeinde Hohenau beabsichtigt, am nördlichen Siedlungsrand von Kirchl drei Bauparzellen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Lagerhalle auszuweisen.

Der betroffene Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hohenau als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Für die vorgesehenen Nutzungen ist die Ausweisung eines Mischgebietes erforderlich.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, beispielsweise wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann (vgl. LEP Nr. 3.2).

Zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale werden die privaten Grundstückseigentümer von der Gemeinde Hohenau in regelmäßigen Abständen hinsichtlich zum Verkauf stehender Bauparzellen angefragt. Eine 2024 vom Bauamt der Gemeinde Hohenau durchgeführte Prüfung möglicher Baugrundstücke im Gemeindebereich Hohenau führte zu folgendem Ergebnis:

OT Hohenau: 25 mögliche Baugrundstücke	1 Abgabebereitschaft
OT Schönbrunn a. L.: 12 mögliche Baugrundstücke	keine Abgabebereitschaft
OT Kirchl: 20 mögliche Baugrundstücke (incl. Bereich Kirchl-Siedlung und Bebauungsplangebiet „Kirchl Nord-West“)	keine Abgabebereitschaft
OT Schönbrunnerhäuser: 5 mögliche Baugrundstücke	keine Abgabebereitschaft
OT Glashütte: 4 mögliche Baugrundstücke	1 Abgabebereitschaft
OT Raimundsreut: 10 mögliche Baugrundstücke	2 Abgabebereitschaft
OT Kapfham: 9 mögliche Baugrundstücke	keine Abgabebereitschaft
OT Saldenau: 5 mögliche Baugrundstücke	1 Abgabebereitschaft
OT Saulorn: 17 mögliche Baugrundstücke (davon 14 Bauparzellen im Bebauungsplangebiet „Saulorn-Hinterwiesen“, 10 Bauparzellen bereits verkauft oder reserviert)	5 Abgabebereitschaft (davon 4 Bauparzellen im Baugebiet „Saulorn-Hinterwiesen“)
OT Unterkashof: 1 mögliches Baugrundstück	keine Abgabebereitschaft

Gemäß dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenau ist die zukünftige Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Bereich „Kirchl-Siedlung“ zu sehen. In dem als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereich sind noch eine Reihe von Bauparzellen aktuell unbebaut (z. T. innerhalb des Bebauungsplangebietes „Steinäcker“, z. T. außerhalb). Da sich diese Grundstücke jedoch alle im Eigentum verschiedener Privatpersonen befinden, welche an einem Verkauf aktuell nicht interessiert sind, steht hier auf absehbare Zeit kein einziges Baugrundstück zur Verfügung.

Dies war auch der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchl Nord-West“ im Jahr 2022. Um der Nachfrage von Seiten ortsansässiger Familien nach bebaubaren Grundstücken im Ortsteil Kirchl Rechnung zu tragen, wurden nördlich des Baugebietes Kirchl-Siedlung westlich der Kreisstraße FRG 19 vier Bauparzellen für eine Wohnbebauung ausgewiesen (Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 484 und 485, Gemarkung Schönbrunn a. Lusen). Diese Grundstücke sind zwar derzeit noch nicht bebaut, eine entsprechende Errichtung von Wohngebäuden ist von Seiten der privaten Grundstückseigentümer nach wie vor geplant. Eine Abgabebereitschaft von Bauparzellen ist auch hier nicht gegeben.

Für den Landkreis Freyung-Grafenau ist insgesamt von sinkenden Bevölkerungszahlen auszugehen. Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohenau war laut „Statistik kommunal“ im Zeitraum von 2011 bis 2020 leicht rückläufig bzw. stagnierend (3.360 Einwohner im Jahr 2011 gegenüber 3.340 Einwohnern in 2020). Am 31.12.2023 waren es 3.327 Einwohner. Die aktuelle Einwohnerzahl beträgt 3.325 (Stand: 21.10.2024).

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für die Gemeinde Hohenau wurde eine negative Einwohnerentwicklung von 3.283 Personen im Jahr 2019 bis ca. 3.150 Personen im Jahr 2033 prognostiziert, dies entspricht einer Abnahme um ca. 1 %.

Gemäß dem Begründungstext zum neu aufgestellten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hohenau (Fassungsdatum 25.11.2020) wird im Hinblick auf den aktuellen Wohnbauflächenbedarf hierzu Folgendes ausgeführt:

„Aus der Bevölkerungsentwicklung allein lässt sich kein zusätzlicher Siedungsflächenbedarf ableiten. Bei der Bedarfsermittlung ist neben der Bevölkerungsentwicklung insbesondere die fortschreitende Verringerung der durchschnittlichen Belegungsdichte in den Haushalten zu berücksichtigen. Die durchschnittliche Belegungsdichte in den Haushalten ist im Schnitt in Bayern von ca. 2,5 Einwohnern (EW) pro Wohneinheit (WE) im Jahr 2000 auf ca. 2,2 EW/WE im Jahr 2014 gesunken. Da sich diese Entwicklung fortsetzt, ist auch bei leicht rückläufigen Bevölkerungszahlen von einem steigenden Wohnbauflächenbedarf auszugehen und eine moderate Entwicklung von weiteren Wohnbauflächen zu begründen.“

[...]

Bedingt durch den demographischen Wandel ist davon auszugehen, dass die durchschnittliche Anzahl von Personen pro Wohneinheit in den nächsten Jahren weiter sinken wird. Für die Gemeinde Hohenau wird in den nächsten 10 Jahren eine Entwicklung von 2,2 Personen pro Haushalt zu 2,0 Personen pro Haushalt angenommen.“

Gemäß dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenau ist somit bis zum Jahr 2030 von einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 3,0 ha auszugehen.

Das geplante Baugebiet im Bereich Kirchl-Birket kann davon 0,3 ha (= 10 %) abdecken, wobei im Bereich Kirchl-Birket keine reine Wohnnutzung, sondern z. T. auch eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Daher hat die Gemeinde Hohenau beschlossen, hierfür ein Mischgebiet neu auszuweisen. Für dieses Vorhaben stehen weder im Ortsteil Kirchl noch im übrigen Gemeindegebiet aktuell geeignete Bauflächen zur Verfügung. Aufgrund der vorliegenden Anfrage von zwei ortsansässigen Bürgern ist somit ein entsprechender Bedarf vorhanden. Zudem handelt es sich um eine untergeordnete bauliche Entwicklung, die noch als nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP angesehen werden kann.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenau hat in der Sitzung am 29.05.2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 beschlossen. Parallel hierzu wurde am 29.05.2024 auch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchl-Birket“ beschlossen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (s. Kap. E).

B. Lage und Größe des Plangebietes

Das Änderungsgebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Kirchl.

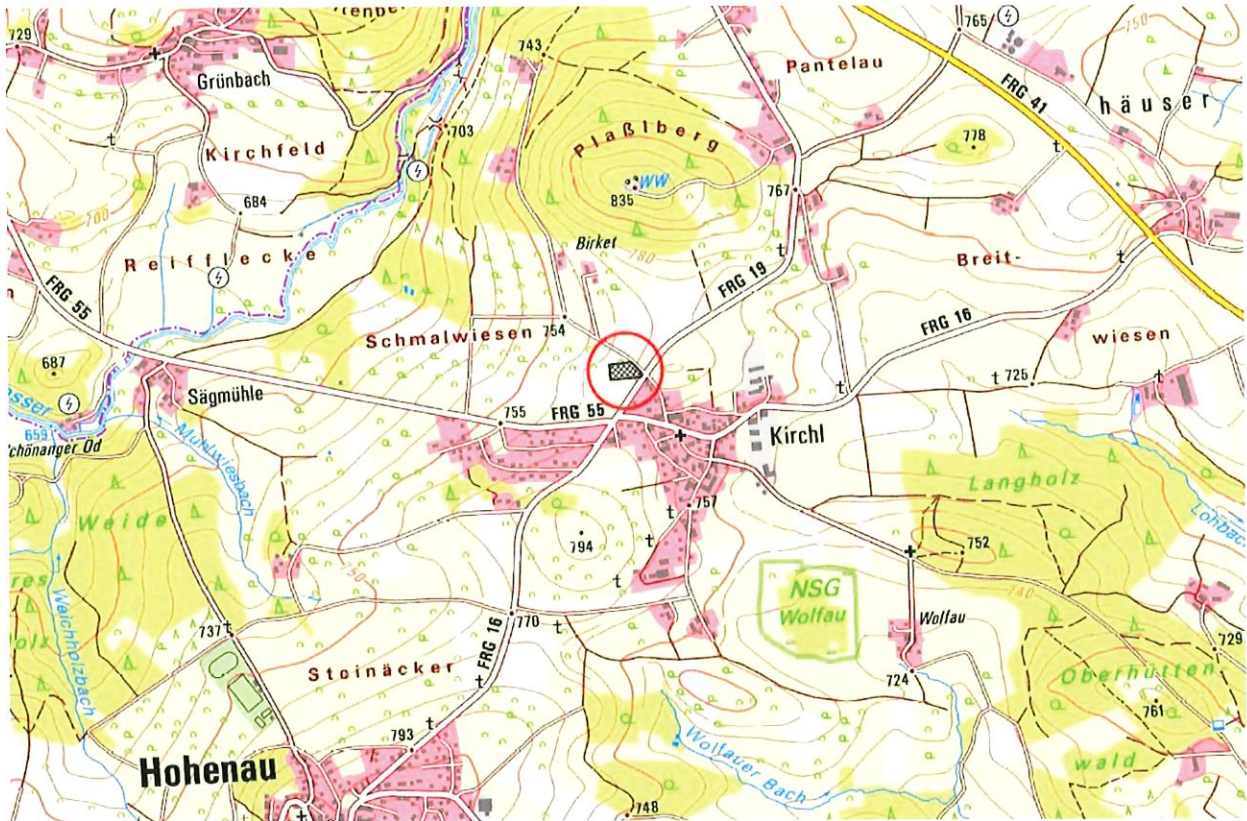


Abb. 1: Lage des Änderungsgebietes
(Plangrundlage: Topographische Karte 1:25.000, Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17. Er umfasst den östlichen Teil des Grundstücks Fl.St.Nr. 483 der Gemarkung Schönbrunn a. Lusen.

Der Geltungsbereich der Änderung weist eine Flächengröße von rund 0,4 ha auf.

C. Planungsrechtliche Vorgaben

Die zwischen den beiden Mittelzentren Freyung und Grafenau gelegene Gemeinde Hohenau ist Teil der Planungsregion Donau-Wald. Gemäß dem Regionalplan befindet sich das Gemeindegebiet in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll (vgl. Abb. 2, Karte „Raumstruktur“).

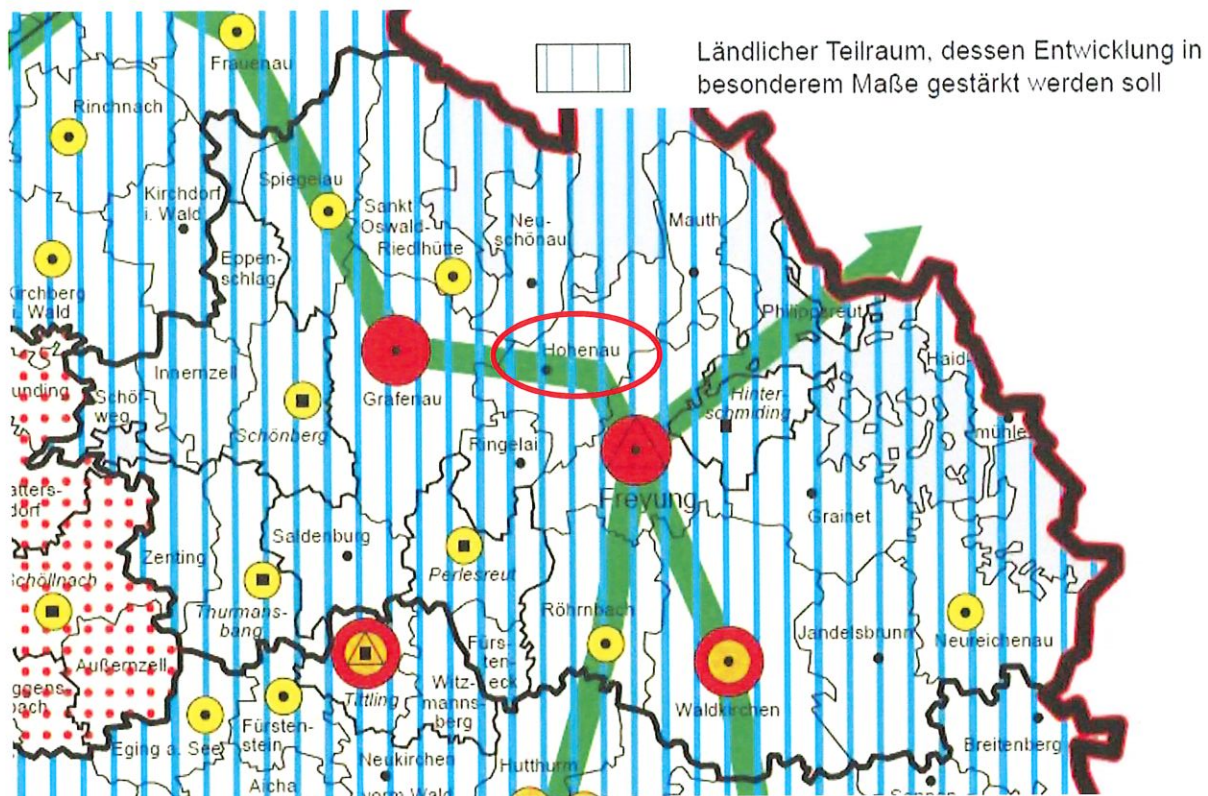


Abb. 2: Regionalplan Region Donau-Wald, Karte „Raumstruktur“ (Ausschnitt)

Mit der geplanten Baulandausweisung im Ortsteil Kirchl wird diesem regionalplanerischen Ziel entsprechend Rechnung getragen.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder regionale Grünzüge gemäß dem Regionalplan werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Der Änderungsbereich liegt zudem außerhalb von Naturschutzgebieten sowie außerhalb des Nationalparks „Bayerischer Wald“. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Die Gemeinde Hohenau beabsichtigt, für den zur Bebauung vorgesehenen östlichen Teil des Grundstücks Fl.St.Nr. 483 (Gemarkung Schönbrunn a. Lusen) eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes steht den allgemeinen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Der Geltungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung schließt unmittelbar nördlich an das Baugebiet „Kirchl Nord-West“ an, welches im rechtskräftigen Flächennutzungs-

plan als WA (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt ist. Der südöstlich der Kreisstraße FRG 19 anschließende Siedlungsbereich von Kirchl ist im Flächennutzungsplan als MD (Dorfgebiet) ausgewiesen.

Der geplante Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hohenau als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Flächennutzungsplan ist darüber hinaus auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes dargestellt sowie vorhandene Einzelbäume und Heckenstrukturen entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, die auch als Biotope gemäß der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind.

D. Ziel und Zweck der Planung

Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Lagerhalle vorgesehen.

Um neben der geplanten Wohnbebauung auch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird der zur Bebauung vorgesehene Bereich als „Mischgebiet“ gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Das geplante Mischgebiet fügt sich im Hinblick auf die Nutzungsart in die umgebende Bebauung ein, da südöstlich der Kreisstraße FRG 19 ein Dorfgebiet (MD) angrenzt. Die Fläche unmittelbar südlich des Änderungsbereiches ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gemäß § 6 BauNVO sind in Mischgebieten nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Aufgrund der Anbindung an bestehende Siedlungsflächen ist die Erschließung des Mischgebietes gesichert. Ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist möglich. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Kreisstraße FRG 19 und die Gemeindestraße Kirchl/Birket.

Gemäß dem Bebauungsplan „Kirchl - Birket“ wird der naturschutzrechtliche Ausgleich auf zwei Teilflächen innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese sowie einer Obstbaumreihe. Die Ausgleichsflächen werden in den Flächennutzungsplan übernommen. Eine Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs soll weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Für diese Teilfläche wird die bisherige Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ beibehalten.

E. Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 17. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes und dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Kirchl - Birket“ sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Lagerhalle am nördlichen Siedlungsrand von Kirchl geschaffen werden. Hierfür ist die Ausweisung eines Mischgebietes erforderlich.



Abb. 3: Ausschnitt rechtswirksamer FNP



Abb. 4: Ausschnitt geplante Darstellung gemäß 17. FNP-Änderung

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Abfall-, Boden- und Wassergesetzgebung sowie die Gesetze zum Immissionsschutz zu berücksichtigen.

Der Änderungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald und ist zudem Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Die Gemeinde Hohenau beabsichtigt, für den zur Bebauung vorgesehenen Bereich eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet zu beantragen.

Der Nationalpark Bayerischer Wald beginnt etwa 1,5 km nördlich des Plangebietes. Dieser ist zugleich auch als FFH-Gebiet und als Vogelschutzgebiet gemeldet und damit Teil des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA2000. Der Nationalpark Bayerischer Wald sowie das FFH- und Vogelschutzgebiet werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Entlang der nördlichen und südlichen Grenzen des Änderungsbereiches befinden sich Heckenstrukturen und Einzelbäume auf Lesesteinriegeln, die auch als Biotope gemäß

der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind (Biotop-Nrn. 7147-0030-077 und -078, „Heckengebiet in der Umgebung von Kirchl“). Die Heckenstrukturen bleiben erhalten und werden in das grünordnerische Konzept zum Bebauungsplan integriert.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Boden

Gemäß dem UmweltAtlas Bayern steht im Untersuchungsgebiet „Braunerde aus skelett-führendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“ an. Die vorhandenen Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt und weisen somit nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes kommt es zu einer Versiegelung bislang unversiegelter Ackerböden. Das Maß der baulichen Nutzung und damit die zulässige Gesamtversiegelung wird erst im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt. In Bereichen, die überbaut oder vollständig versiegelt werden, kommt es zu einem vollständigen Bodenverlust einschließlich der damit verbundenen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion). Durch die Minimierung des Anteils versiegelter Flächen sowie weitere Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Verwendung versickerungsfähiger Beläge) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden reduziert werden. Konkrete Festsetzungen hierzu erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (siehe Bebauungsplan „Kirchl - Birket“).

Durch den Verlust von Fläche und Boden durch Bodenabtrag und Überbauung sind in Abhängigkeit vom zukünftigen Versiegelungsgrad Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsumgriffs befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer). Das nächstgelegene Gewässer ist der Sägwasserbach, welcher in einer Entfernung von etwa 800 m westlich des Plangebietes verläuft.

Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass das Grundwasser oberflächennah ansteht. Gebiete mit hohem intaktem Grundwasserflurabstand weisen eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf.

Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern durch das Vorhaben können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf das Grundwasser sind dagegen möglich, da die Grundwasserneubildung durch die geplante Neuversiegelung beeinträchtigt wird. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt werden (z. B. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, Verwendung versickerungsfähiger Beläge etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser minimiert werden.

Insgesamt sind allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet ist im Bestand unversiegelt und wird überwiegend als Ackerfläche genutzt. Dem Gebiet kommt daher grundsätzlich eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu. Das Gebiet hat jedoch keine besondere Bedeutung als kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn für benachbarte Siedlungsgebiete, da die Kaltluft dem Gefälle folgend nach Westen zum Sägwasserbach hin abfließt. Insgesamt weist das Plangebiet daher nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima auf.

Durch die geplante Bebauung und Versiegelung bislang unversiegelter Bereiche kann es in geringem Umfang zu einer lokalen Erwärmung von bebauten Flächen kommen. Im Hinblick auf die Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ist das Ausmaß versiegelter Flächen daher soweit wie möglich zu minimieren.

Flächen mit besonderer Klimaausgleichsfunktion für angrenzende besiedelte Gebiete oder klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Ein Großteil des Plangebietes wird derzeit als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet und weist daher nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze befindet sich jeweils ein schmaler Lesesteinriegel, welcher lückig mit Gehölzen bestockt ist. Die Bereiche zwischen den Gehölzen werden von Altgrasfluren eingenommen. Die Lesesteinriegel sind in der amtlichen Biotopkartierung als Biotope erfasst (Biotop-Nr. 7147-0030-077 und -078 „Heckengebiet in der Umgebung von Kirchl“). Die Gehölze und Altgrasfluren haben eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Die als Biotope kartierten Lesesteinriegel setzen sich auch im Westen außerhalb des Plangebietes entlang der Grundstücksgrenzen fort. Weitere biotopkartierte Heckenstrukturen finden sich auch nördlich und südlich des Plangebietes. Ansonsten werden die umgebenden Flächen landwirtschaftlich intensiv genutzt (überwiegend Grünlandnutzung).

Den intensiv genutzten Ackerflächen kommt keine besondere Bedeutung als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen zu. Die Heckenstrukturen und Altgrasfluren im Bereich der Lesesteinriegel stellen jedoch ein potenzielles Brut-, Nahrungs- und Aufenthaltshabitat für verschiedene Artengruppen dar, z. B. Vögel, Reptilien, Kleinsäuger, Schmetterlinge, Käfer, Hummeln, Bienen und andere Insekten.

Als potenzielle natürliche Vegetation (PNV) wird für den Bereich des Planungsgebietes der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald angegeben (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, LfU).

Für die Umsetzung der Planung werden ausschließlich aktuell als Acker genutzte Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen aufweisen. Die als Biotope kartierten Lesesteinriegel mit Gehölzen werden im Bebauungsplan „Kirchl - Birket“ als private Grünflächen festgesetzt und damit in ihrem Bestand gesichert. Auch die sonstigen Maßnahmen zur Grünordnung, welche im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt werden, wie z. B. die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, sind als Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu bewerten.

Insgesamt sind im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Artenschutz

Da sich die Eingriffe auf die aktuell als Acker genutzten Bereiche beschränken, ist davon auszugehen, dass durch die Planung weder Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, noch europäische Vogelarten oder nach BNatSchG streng geschützte Arten betroffen sind bzw. keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass es zum Schutz der heimischen Vogelarten verboten ist, Bäume, Hecken und lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (vgl. § 39 BNatSchG).

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild von Bedeutung sind vor allem die Hecken und Einzelbäume im Bereich der Lesesteinriegel, da diese das Landschaftsbild bereichern. Den intensiv genutzten Ackerflächen kommt hingegen keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild zu.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes und die damit ermöglichte Bebauung wird das Landschaftsbild gegenüber dem aktuellen Zustand deutlich verändert. Da die Einzelbäume und Heckenstrukturen entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze erhalten bleiben, ist in diesen Bereichen bereits eine wirksame Eingrünung vorhanden. Durch zusätzliche Gehölzpflanzungen und eine entsprechende Durchgrünung des Baugebietes können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden. Entsprechende Festsetzungen hierzu erfolgen im Rahmen des Bebauungsplanes „Kirchl - Birket“.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind insgesamt nur geringe Auswirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der östlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße FRG 19 ein. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wird es zu einer gewissen Verkehrsmehrung kommen. Zur Vermeidung von Belästigungen der Nachbarschaft durch Schallimmissionen ist zu gewährleisten, dass die zusätzlichen Verkehrsbewegungen im Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen im üblichen Rahmen für Misch- und Dorfgebiete bleiben.

Aufgrund der Ausweisung als Mischgebiet ist eine Ansiedelung von lärmintensiven Gewerbebetrieben nicht zulässig. Lärmkonflikte durch Gewerbe- und Anlagenlärm im Hinblick auf die bestehenden bzw. geplanten Wohnnutzungen in der Nachbarschaft sind daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet hat aktuell keine Bedeutung für die allgemeine Erholungsnutzung, da es sich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche handelt. Die nordöstlich am Plangebiet vorbeiführende Gemeindestraße Kirchl/Birket kann auch weiterhin von Spaziergängern, Wanderern und Fahrradfahrern genutzt werden.

Insgesamt sind im Hinblick auf das Schutzgut Mensch Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Änderungsbereichs und in dessen Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmäler vorhanden. Durch das Vorhaben sind somit keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.8 Wechselwirkungen

Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

2.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung schließt nördlich an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchl Nord-West“ an. Dieser Bereich ist als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und sieht eine lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Andere Vorhaben oder Projekte, die im Hinblick auf die Betrachtung kumulierender Wirkungen relevant sein könnten, sind derzeit nicht bekannt.

3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme auf der Ebene des Flächennutzungsplanes besteht in der Standortwahl. Für die geplante Bebauung werden ausschließlich Flächen in Anspruch genommen, die aktuell nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen. Die als Biotope kartierten Lesesteinriegel mit Gehölzen und Altgrasfluren bleiben erhalten. Die Sicherung erfolgt in Form der Festsetzung von privaten Grünflächen im Rahmen des Bebauungsplanes „Kirchl - Birket“.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden weitere Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die zu einer Minderung der Auswirkungen im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushalts beitragen. Diese sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kirchl - Birket“ zu entnehmen.

3.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz, dem Bayerischen Naturschutzgesetz und dem Baugesetzbuch müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kirchl - Birket“). Grundlage hierfür bildet der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021).

Für die durch den Bebauungsplan „Kirchl - Birket“ verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Ausgleichsbedarf von 2.977 Wertpunkten ermittelt.

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Kirchl - Birket“ umgesetzt. Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Rand des Plangebietes sowie die Pflanzung einer Obstbaumreihe entlang der Gemeindestraße Kirchl / Birket. Die Ausgleichsflächen werden auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Detail sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kirchl - Birket“ zu entnehmen.

4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind entsprechende Standortalternativen zu prüfen.

Für die geplante Baulandausweisung sind im Ortsteil Kirchl keine anderen verfügbaren Flächen vorhanden, die für die geplante Nutzung besser geeignet wären. So sind zwar in dem als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesenen Baugebiet im Bereich „Kirchl-Siedlung“ noch eine Reihe von Bauparzellen aktuell unbebaut (z. T. innerhalb des Bebauungsplangebietes „Steinäcker“, z. T. außerhalb). Da sich diese Grundstücke jedoch alle im Eigentum verschiedener Privatpersonen befinden, welche an einem Verkauf aktuell nicht interessiert sind, steht hier auf absehbare Zeit kein einziges Baugrundstück zur Verfügung. Auch die Bauparzellen im Baugebiet „Kirchl Nord-West“ befinden sich in Privatbesitz und stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Zudem erscheint für die geplante Errichtung einer möglicherweise auch gewerblich genutzten Lagerhalle in Verbindung mit zwei Wohnbauparzellen die Ausweisung eines Mischgebietes sinnvoll. Geeignete Standortalternativen hierfür sind im Bereich Kirchl nicht vorhanden.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet mit seinen derzeitigen Nutzungen erhalten bleiben. Die Ackerfläche würde weiterhin intensiv bewirtschaftet werden. Ein besonderes Biotopentwicklungspotenzial lässt sich für die Ackerfläche bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung nicht feststellen.

Die als Biotope kartierten Lesesteinriegel würden vermutlich ebenfalls erhalten bleiben. Über den gesetzlichen Schutz von Hecken in der freien Landschaft hinaus (Schutz nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz bzw. Art. 16 Bayerisches Naturschutzgesetz) wäre jedoch keine flächenhafte Sicherung der Biotopflächen gewährleistet.

6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Umweltprüfung erfolgte auf der Basis des Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007). Die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgte auf der Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr 2021).

Für die Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter wurde auf bestehende Datengrundlagen zurückgegriffen. Ausgewertet wurden insbesondere das Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web), der UmweltAtlas Bayern sowie der Bayerische Denkmalatlas. Zudem wurde der Bestand im Rahmen einer Ortsbegehung am 04.06.2024 erfasst.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichtes haben sich keine besonderen Schwierigkeiten ergeben. Es liegen keine Kenntnislücken vor, die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung zu schließen wären.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich. Etwaige Monitoring-Maßnahmen sind bei Bedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kirchl - Birket“).

8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Hohenau hat die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 beschlossen, um die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Lagerhalle am nördlichen Siedlungsrand von Kirchl zu schaffen. Für die vorgesehenen Nutzungen ist die Ausweisung eines Mischgebietes erforderlich.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Als wesentliche Auswirkung des Vorhabens ist die Neuversiegelung von Flächen im Zusammenhang mit der Ausweisung eines Mischgebietes zu nennen. Hierfür werden jedoch lediglich Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild sowie für das Schutzgut Mensch ist das Vorhaben nur mit geringen Auswirkungen verbunden. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen entsprechend gemindert werden.


Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter
Boden	gering - mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaftsbild	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	keine

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Der Ausgleich erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese sowie einer Obstbaumreihe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Die Ausgleichsflächen werden auch im Flächennutzungsplan dargestellt.

Hohenau, den 11. FEB. 2025
Gemeinde Hohenau




.....
Josef Gais, 1. Bürgermeister