



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

Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 „Mischgebiet Kirchl-Birket“ wurde am 30.01.2025 vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenau festgestellt. Mit Bescheid vom 01.04.2025 wurde die 17. Flächennutzungsplanänderung vom Landratsamt Freyung-Grafenau genehmigt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Veröffentlichung an der Gemeindetafel am 24.04.2025 ist die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 „Mischgebiet Kirchl-Birket“ am 24.04.2025 in Kraft getreten.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Hohenau hat am 29.05.2024 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 beschlossen, um durch die Ausweisung eines Mischgebietes am nördlichen Siedlungsrand von Kirchl die Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Lagerhalle zu ermöglichen. Parallel hierzu wurde am 29.05.2024 auch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchl - Birket“ beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Kirchl und umfasst den östlichen Teil des Grundstücks Fl.St.Nr. 483 der Gemarkung Schönbrunn a. Lusen. Der Änderungsbereich weist eine Flächengröße von rund 0,4 ha auf und liegt westlich der Kreisstraße FRG 19 und südlich der Gemeindestraße Kirchl/Birket.

Der überplante Bereich war bislang im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hohenau als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. 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.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB angewendet. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und die Festlegung der Ausgleichsfläche erfolgte auf der Ebene des Bebauungsplanes (siehe Bebauungsplan „Kirchl - Birket“).

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete oder regionale Grünzüge gemäß dem Regionalplan werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Der Änderungsbereich der 17. Flächennutzungsplanänderung liegt zudem außerhalb von Naturschutzgebieten sowie außerhalb des Nationalparks „Bayerischer Wald“. Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA2000 (FFH-/SPA-Gebiete)

werden durch das Vorhaben nicht tangiert. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb des Naturparks „Bayerischer Wald“ sowie im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Daher wurde von Seiten der Gemeinde Hohenau eine Herausnahme des Geltungsbereichs der 17. Flächennutzungsplanänderung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Die Verordnung über das „Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald“ wurde entsprechend geändert und der betreffende Bereich wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen (Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Freyung-Grafenau am 25.03.2025).

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 Kirch!“). Die Heckenstrukturen bleiben erhalten und werden in das grünordnerische Konzept zum Bebauungsplan integriert.

Die Vorprüfung des speziellen Artenschutzes hat ergeben, 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, da sich die Eingriffe auf aktuell als Acker genutzte Bereiche beschränken.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 31.07.2024 hat in der Zeit vom 09.09.2024 bis 09.10.2024 stattgefunden. Im gleichen Zeitraum erfolgte die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, des Landratsamtes Freyung-Grafenau (Untere Bauaufsichtsbehörde, Tiefbauamt, Kreisbaumeister/SG 41, Immissionsschutzbehörde/Technischer Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde), der Regierung von Niederbayern, des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, des Zweckverbandes Abfallwirtschaft Donau-Wald, der Bayernwerk Netz GmbH sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH berücksichtigt.

Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 17 in der Fassung vom 31.07.2024 und deren beschlussmäßige Behandlung fand in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Hohenau am 31.10.2024 statt. Aufgrund der Einwendungen von Seiten des Landratsamtes Freyung-Grafenau (Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 41) sowie der Regierung von Niederbayern wurde beschlossen, in den Begründungstext zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes noch entsprechende Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohenau und im Landkreis Freyung-Grafenau sowie zu dem sich daraus ergebenden Wohnflächenbedarf zu ergänzen. Die übrigen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Diese betrafen überwiegend den Bebauungsplan und waren für die Flächennutzungsplanänderung ohne Belang (s. Abwägungsprotokoll zur Gemeinderatssitzung vom 31.10.2024). Weitere Änderungen an den Unterlagen zur 17. Flächennutzungsplanänderung waren daher nicht erforderlich.

Zu dem geänderten Entwurf der 17. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 06.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2024 bis 23.12.2024 beteiligt. Im gleichen Zeitraum wurde der geänderte Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Von Seiten der Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Landratsamtes Freyung-Grafenau (Untere Bauaufsichtsbehörde, Tiefbauamt, Kreisbaumeister/SG 41, Immissionsschutzbehörde/Technischer Umweltschutz, Untere Naturschutzbehörde), der Regierung von Niederbayern, des Wasser-

wirtschaftsamt Deggendorf, der Bayernwerk Netz GmbH sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH berücksichtigt.

Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zum geänderten Entwurf der 17. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 06.11.2024 und deren beschlussmäßige Behandlung fand in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Hohenau am 30.01.2025 statt. Die vorgebrachten Hinweise und Anregungen betrafen überwiegend den Bebauungsplan und wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechend berücksichtigt. Weitere Hinweise oder Einwendungen waren identisch mit den bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen. Die Abwägung hierzu erfolgte bereits in der Gemeinderatssitzung am 31.10.2024. Inhaltliche Änderungen an den Unterlagen zur 17. Flächennutzungsplanänderung waren daher nicht mehr erforderlich. Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenau hat am 30.01.2025 die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 „Mischgebiet KirchI-Birket“ festgestellt. Mit Bescheid vom 01.04.2025 wurde die 17. Flächennutzungsplanänderung vom Landratsamt Freyung-Grafenau genehmigt.

Im Rahmen des Umweltberichtes zur 17. Flächennutzungsplanänderung wurden entsprechende Standortalternativen geprüft. Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass für die geplante Baulandausweisung im Ortsteil KirchI keine anderen verfügbaren Flächen vorhanden sind, die für die geplante Nutzung besser geeignet wären. Für die geplante Errichtung einer möglicherweise auch gewerblich genutzten Lagerhalle in Verbindung mit zwei Wohnbauparzellen ist die Ausweisung eines Mischgebietes sinnvoll. Geeignete Standortalternativen hierfür sind im Bereich KirchI nicht vorhanden.

Aufgestellt:

Hohenau, den **24. APR. 2025**
Gemeinde Hohenau



.....
Josef Gais, 1. Bürgermeister