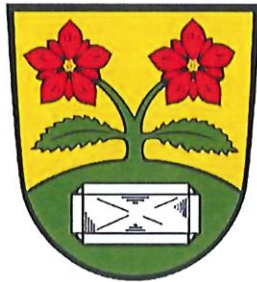


# Gemeinde Hohenau

Landkreis Freyung-Grafenau



## Bebauungsplan „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](mailto:bauamt@hohenau.bayern.de)  
Internet: [www.hohenau.de](http://www.hohenau.de)

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

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage und Größe des Plangebietes .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Ausweisung im Flächennutzungsplan.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept.....</b>	<b>6</b>
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	6
4.2 Bauliche Gestaltung, Abstandsflächen.....	7
4.3 Garagen und Nebengebäude.....	7
4.4 Grünordnung.....	7
4.5 Entwässerung.....	8
<b>5. Erschließung.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Immissionsschutz .....</b>	<b>10</b>
<b>7. Baugebot.....</b>	<b>11</b>
<b>8. Bodenschutz, Bodendenkmäler .....</b>	<b>11</b>
<b>9. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher     Eingriffsregelung.....</b>	<b>11</b>

## 1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenau hat am 29.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchl - Birket“ beschlossen, um der Nachfrage nach bebaubaren Flächen im Ortsteil Kirchl Rechnung zu tragen. So liegt eine Anfrage von zwei ortsansässigen Bürgern zur Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Lagerhalle in Kirchl vor.

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 „Steinacker“, 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.

Aufgrund der beabsichtigten Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Lagerhalle, welche gewerblich genutzt werden soll, 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, auch wenn die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Hohenau insgesamt leicht rückläufig ist bzw. stagniert (nähere Angaben hierzu vgl. Begründung zur 17. Flächennutzungsplanänderung). Zudem handelt es sich um eine untergeordnete bauliche Entwicklung, die noch als nachhaltige Siedlungsentwicklung im Sinne des LEP angesehen werden kann.

Um dem demographischen Wandel und den sich ändernden Wohnbedürfnissen entsprechend Rechnung zu tragen, werden im Baugebiet „Kirchl-Birket“ neben Einfamilienhäusern auch alternative Wohn- und Bauformen ermöglicht. Durch die Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten pro Hauptgebäude können zwei getrennte Wohnungen, z.B. für zwei Generationen, in einem Gebäude realisiert werden. Alternativ ist pro Wohngebäude auch eine zusätzliche Einliegerwohnung, z. B. für eine Pflegekraft oder für einen Single-Haushalt möglich. Die Baugrenzen werden relativ weit gefasst, um auch altersgerechtes Wohnen zu ermöglichen, das aufgrund der Barrierefreiheit andere Wohnungsgrundrisse erfordert als das klassische Einfamilienhaus.

Der zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt im Nordwesten des Ortsteils Kirchl westlich der Kreisstraße FRG 19. Es besteht ein räumlicher Zusammenhang mit der bereits vorhandenen Bebauung östlich der FRG 19 (Dorfgebiet). Südlich des Plangebietes schließt der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchl Nord-West“ an, welcher hier ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht. Damit ist die erforderliche Anbindung im Sinne des Landesentwicklungsprogramms gegeben (vgl. LEP, Nr. 3.3). Die Fläche ist aufgrund der Nähe zum Ortszentrum von Kirchl und aufgrund der bereits bestehenden Erschließung (Kreisstraße FRG 19 / Gemeindestraße Kirchl/Birket) sehr gut für eine bauliche Ent-



wicklung geeignet. Etwa 200 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Bushaltestelle (Schulbus, Buslinien 404, 604 und 605) sowie ein Kinderspielplatz.

Gemäß den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Zur Wahrung des Ortsbildes werden entsprechende gestalterische und grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können gewährleistet werden.

Der Vorgabe gemäß § 1a Absatz 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, wird Rechnung getragen, indem die bereits bestehende Erschließung durch die vorhandene Kreisstraße und die Gemeindestraße Kirchl/Birket genutzt wird. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind nicht erforderlich. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine Privatstraße. Die Bodenversiegelung wird durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt. Von dem bislang landwirtschaftlich genutzten Grundstück wird nur etwa ein Drittel der Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Die verbleibende Fläche steht auch weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

## **2. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Kirchl westlich der Kreisstraße FRG 19 und südlich der Gemeindestraße Kirchl/Birket. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchl - Birket“ umfasst die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl.St.Nr. 483 (Gemarkung Schönbrunn a. Lusen) und weist eine Flächengröße von rund 4.000 m<sup>2</sup> auf.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Ackernutzung). Südöstlich des Geltungsbereichs, jenseits der Kreisstraße FRG 19, grenzt das bestehende Dorfgebiet von Kirchl mit Wohn- und Nebengebäuden und einer Obstwiese an. Südlich des Plangebietes schließt der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchl Nord-West“ an, welcher hier ein Allgemeines Wohngebiet mit vier Bauparzellen vorsieht. Etwa 200 m südlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen FRG 16, FRG 19 und FRG 55 befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz sowie einer Bushaltestelle (Schulbus, Buslinien 404, 604 und 605). Die öffentliche Grünfläche ist Teil des Bebauungsplangebietes „Steinäcker“, welches als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

## **3. Ausweisung im Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hohenau ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Grundstück Fl.St.Nr. 483 (Gemarkung Schönbrunn a. Lusen) ist, wie auch die nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen Teil des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Für den zur Bebauung vorgesehenen östlichen Teil des Grundstücks Fl.St.Nr. 483 (Gemarkung Schönbrunn a. Lusen) wird von Seiten der Gemeinde Hohenau eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Im rechtskräftigen Flächen-



nutzungsplan sind darüber hinaus vorhandene Einzelbäume und Heckenstrukturen entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen, die auch als Biotope gemäß der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind, dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Die bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Flächen werden im Flächennutzungsplan nun als „Mischgebiet“ ausgewiesen. Zudem werden im Flächennutzungsplan auch die im Rahmen des Bebauungsplanes zugeordneten Ausgleichsflächen entsprechend dargestellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 wurde am 29.05.2024 vom Gemeinderat beschlossen.

## **4. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, um neben Wohnbebauung auch eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Zulässig sind gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Es wird eine offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine lockere Anordnung der Gebäude zu gewährleisten und die dörfliche Struktur des Ortsteils Kirchl angemessen zu ergänzen. Die Baugrenzen werden relativ weit gefasst, um bei der späteren Positionierung der Baukörper noch einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die bebaubare Fläche wird zudem durch die Anbauverbotszone entlang der Kreisstraße sowie die geplanten Grün- und Ausgleichsflächen eingeschränkt. Eine mögliche Anordnung der Haupt- und Nebengebäude ist im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt, diese ist jedoch nicht bindend.

Zur Begrenzung des Versiegelungsgrades und zur Gewährleistung einer lockeren Bebauung im Übergang zur freien Landschaft wird für die Bauparzellen im Norden und im Südwesten eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 festgesetzt. Für die Bauparzelle im Südosten, welche unmittelbar an der Kreisstraße liegt und an das bestehende Dorfgebiet angrenzt, wird eine GRZ von bis zu 0,55 zugelassen.

Es sind nur zwei Vollgeschosse zulässig, die maximal zulässige Wandhöhe für Hauptgebäude sowie für Nebengebäude mit einer Grundfläche größer als 100 m<sup>2</sup> beträgt 7,00 m. Als Hauptgebäude gelten Gebäude mit Wohnnutzung. Unter Nebengebäude mit einer Grundfläche größer als 100 m<sup>2</sup> fallen Gebäude mit Nicht-Wohnnutzung wie z. B. Lager-



hallen. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich die künftige Bebauung bestmöglich in die Umgebung einfügt. Um die Zahl der erforderlichen Stellplätze zu begrenzen wird festgesetzt, dass pro Hauptgebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung. Demnach ist bei Ein- und Mehrfamilienhäusern mindestens ein Stellplatz je Wohnung nachzuweisen.

#### 4.2 Bauliche Gestaltung, Abstandsflächen

Im Hinblick auf die Dachgestaltung werden Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 - 30° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 - 15° zugelassen. Zur Gewährleistung einer ortstypischen Bauweise werden zudem Dacheinschnitte und Dachterrassen ausgeschlossen. Im Hinblick auf die Dacheindeckung wird festgesetzt, dass Dächer nur in roten, rotbraunen oder grauen bis schwarzen Tönen zulässig sind. Die Installation von Solarenergieanlagen auf den Dächern wird im Hinblick auf die Förderung erneuerbarer Energien zugelassen, wobei die Module in die Dachhaut integriert sein müssen oder auf der Dachhaut aufliegen müssen. Eine Aufständigung oder eine andere Neigung als die der Dachfläche wird zur Wahrung des Ortsbildes nicht zugelassen.

Gebäudeanbauten sind innerhalb der Baugrenze zulässig, sofern es sich um untergeordnete Bauteile handelt, wie zum Beispiel Wintergärten, Pergolen, Freisitzüberdachungen, Erker und Vorbauten. Die Errichtung von Satteldachgauben und Quergiebeln ist möglich, wobei hierzu entsprechende Gestaltungsfestsetzungen zu beachten sind.

Im Plangebiet sollen vorrangig erneuerbare Energien zur Deckung des Energiebedarfs zum Einsatz kommen. Daher werden Solarenergieanlagen sowohl auf Dachflächen als auch an Gebäudefassaden zugelassen. Auch bei Einfriedungen können Photovoltaik-Module integriert werden (s. Kap. 4.4 Grünordnung/Einfriedungen).

Es sind die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 Abs. 5 Bayerische Bauordnung (BayBO) zu beachten.

#### 4.3 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Diese können vom Hauptgebäude abgesetzt angeordnet werden oder an das Hauptgebäude angebaut oder in das Hauptgebäude integriert werden. Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude mit einer Grundfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 3,0 m festgesetzt. Für Nebengebäude mit einer Grundfläche größer als 100 m<sup>2</sup> (wie z. B. Lagerhallen) gilt eine maximal zulässige Wandhöhe von 7,00 m. Ansonsten sind im Hinblick auf die Bauweise und Gestaltung von Garagen die „Örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Hohenau über die Gestaltung von Garagen (Gestaltungssatzung)“ zu beachten.

#### 4.4 Grünordnung

Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zum Erhalt der vorhandenen Lese-steinriegel mit Gehölzbewuchs, welche in der amtlichen Biotopkartierung als Biotope



erfasst sind. Diese privaten Grünflächen sind zu mindestens 50 % mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu begrünen, wobei die vorhandenen Gehölze entsprechend angerechnet werden können. Damit wird eine Eingrünung der künftigen Bebauung erreicht und ein fließender Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Für die Bereiche zwischen den Gehölzen wird festgesetzt, dass diese als extensiv genutzter Gras- und Krautsaum zu pflegen sind.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, indem entlang der Gemeindestraße im Osten sowie auf einer Fläche im Südwesten des Plangebietes Streuobstwiesen aus lokalen Obstsorten angelegt werden. Die Festsetzungen enthalten entsprechende Pflanzlisten sowie Vorgaben zur Pflege der Wiesenflächen im Unterwuchs, um hier artenreiche Extensivwiesen zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus entsprechende Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken. So ist pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Parzellenfläche (außerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Bereiche) ein Baum oder Obstbaum zu pflanzen. Mindestens 15 % der Parzellenflächen sind außerdem mit standortgerechten, grünlaubigen, freiwachsenden Gehölzen zu bepflanzen. Bezüglich der zulässigen Arten von Sträuchern und Bäumen enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen sowie Pflanzlisten als Hinweise.

Aufgrund der Lage am Ortsrand enthält der Bebauungsplan auch entsprechende Vorgaben für Einfriedungen. Diese sind als Holzlaten- bzw. Holzstaketenzaun oder Maschendrahtzaun auszubilden, die maximale Höhe beträgt 1,3 m. Zur Förderung erneuerbarer Energien im Plangebiet können bei Einfriedungen auch Photovoltaik-Module integriert werden (z. B. wie bei Agri-PV-Anlagen, bifaziale Modulneigung 90°). Der Zaun muss eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm aufweisen, Mauer- bzw. Betonsockel sind nicht zulässig. Damit wird gewährleistet, dass die Zäune keine Hindernisse für wandernde Kleintiere wie z. B. Igel darstellen. Im Hinblick auf das Landschaftsbild wird zudem festgesetzt, dass Maschendrahtzäune mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern hinterpflanzt werden müssen. Zur Gewährleistung der weiteren Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei Einzäunungen ein Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Entlang der Kreisstraße ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Fahrbahnrand einzuhalten.

Zum Schutz des Bodens sowie auch zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein Maß von max. 1,0 m gegenüber dem bestehenden Gelände zu begrenzen sind. Stützmauern werden bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zugelassen.

#### 4.5 Entwässerung

Um negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu vermeiden sowie auch zum Schutz des Bodens ist die Versiegelung im Plangebiet auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Im Bebauungsplan wird diesbezüglich festgesetzt, dass Zufahrten, Stellplätze und Garagenvorflächen mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen sind (z. B. Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Dränpflaster oder wassergebundene Decke).



Im Hinblick auf den vorsorgenden Hochwasserschutz ist anfallendes Niederschlagswasser auf dem betroffenen Grundstück zurückzuhalten und, soweit bodentechnisch möglich, breitflächig zu versickern. Zudem wird festgesetzt, dass je Parzelle eine Regenwasserzisterne von mindestens 5 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen zur Brauchwassernutzung vorzusehen ist. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal ist aus Kapazitätsgründen nicht zulässig. Das Niederschlagswasser muss daher auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zurückgehalten werden. In Frage kommt neben einer breitflächigen Versickerung auch eine Mulden- oder Rigolenversickerung. Am 17.01.2025 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sickertest durchgeführt. Gemäß der Bescheinigung der Atzesdorfer Bau GmbH / Waldkirchen vom 20.01.2025 liegt der ermittelte Bodendurchlässigkeitsbeiwert im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich. Mit der Durchführung des Sickertests ist die Sicker- und Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 483 (Gemarkung Schönbrunn a. Lusen) möglich und nachgewiesen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlozen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TREN OG (Technische Regeln zum schadlozen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen. Maßgeblich ist dabei die befestigte Fläche. Werden 1.000 m<sup>2</sup> überschritten, ist eine Genehmigung erforderlich.

In Bezug auf die angrenzende Kreisstraße ist zu beachten, dass Oberflächenwasser aller Art (z. B. von Dächern oder Zufahrten) sowie Hausabwasser nicht auf den Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden darf. Der Abfluss des Oberflächenwassers von der Kreisstraße darf nicht behindert werden.

## **5. Erschließung**

Für die Erschließung der Baugrundstücke ist eine private Zufahrtsstraße vorgesehen, die von der Gemeindestraße Kirchl/Birket (Flur-Nr. 429) abzweigt. Eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße FRG 19 ist nicht zulässig.

Im Bebauungsplan wird entlang der Kreisstraße FRG 19 eine Anbauverbotszone von 8,00 m festgesetzt. Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen weder Hauptgebäude noch Nebengebäude errichtet werden. Für Aufschüttungen und Abgrabungen, Parkplätze / Betriebsstraßen, Einzäunungen sowie Baum- und Strauchpflanzungen sind davon abweichende Abstände einzuhalten, die ebenfalls entsprechend festgesetzt werden. Durch die vorgegebenen Abstände wird gewährleistet, dass die erforderlichen Sichtfelder entlang der Kreisstraße eingehalten werden.

Ein Anschluss der geplanten Gebäude an die öffentliche Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist möglich. Die Trinkwasserleitung verläuft entlang der Kreisstraße FRG 19 sowie im Bereich der Gemeindestraße Kirchl/Birket. Die Kanalleitung befindet sich im Bereich der Kreisstraßen FRG 55 bzw. FRG 16. Für jedes Bauvorhaben gilt, dass dieses vor Fertigstellung an die Zentrale Wasserversorgungsanlage und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein muss. Dabei ist zu beachten, dass ein Anschluss an den Mischkanal nur für das Schmutzwasser zulässig ist. Das



anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechend zurückzuhalten bzw. zu versickern (vgl. Kap. 4.5).

Die Stromversorgung kann über den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk AG sichergestellt werden. Allerdings ist geplant, im Plangebiet eine weitgehend autarke Energieversorgung durch den Einsatz erneuerbarer Energien aufzubauen. Zudem soll auch eine Versorgung der Wohnhäuser im südlich gelegenen Bebauungsplangebiet „Kirchl Nord-West“ mit erneuerbarer Energie (Strom, Wärme) ermöglicht werden. Bei der Durchführung von Baum- und Strauchpflanzungen im Bereich von Erdkabeln sind grundsätzlich entsprechende Schutzabstände einzuhalten.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Gemeindestraße Kirchl/Birket. Alle Abfallbehälter sind für die Abholung an der Gemeindestraße Kirchl/Birket bereitzustellen.

## **6. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der angrenzenden Kreisstraße ein. Unter Berücksichtigung des festgesetzten Mindestabstands von 8,00 m, welcher zur Kreisstraße einzuhalten ist (Anbauverbotszone) und der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h ist davon auszugehen, dass die in der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) vom 12.06.1990 enthaltenen Grenzwerte an den geplanten Gebäudefassaden voraussichtlich eingehalten werden können, wobei dies auch von der zukünftigen Verkehrsentwicklung abhängt. Die zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts. Zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung kann darüber hinaus die DIN18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen werden. Für Mischgebiete gelten hier Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A).

Grundsätzlich kann durch eine entsprechende Grundrissorientierung bei den geplanten Wohngebäuden potenziellen Lärmkonflikten im Zusammenhang mit Verkehrslärm vorgebeugt werden. Daher wird empfohlen, schutzbedürftige Aufenthaltsräume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) an einer lärmabgewandten Gebäudefassade anzuordnen bzw. zu gewährleisten, dass diese zumindest über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudefassade belüftet werden können. Alternativ dazu können auch Schallschutzfenster in Kombination mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Somit ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb mit Tierhaltung befindet sich im Ortszentrum von Kirchl und weist einen Abstand von etwa 135 m zum Plangebiet auf. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gerüche sind aufgrund des großen Abstands und der windabgewandten Lage nicht zu erwarten. Gelegentliche Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen sowie Erschütterungen, die durch die fachgerechte landwirtschaftliche Bewirtschaftung auf den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Flächen auftreten, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Diese sind von den künftigen Bewohnern des Mischgebietes zu dulden.

Bei einer Installation von Photovoltaikanlagen ist zu beachten, dass eine Gefährdung von Verkehrsteilnehmern im Bereich der Kreisstraße durch eine Blendung über Photovoltaik-



anlagen zu vermeiden ist bzw. dass dafür Sorge zu tragen ist, dass die Verkehrsteilnehmer durch die Elemente der Photovoltaikanlagen nicht geblendet oder irritiert werden.

## 7. Baugebot

Um zu gewährleisten, dass die als Mischgebiet ausgewiesenen Bauparzellen in absehbarer Zeit einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wird im Bebauungsplan ein Baugebot nach § 176 BauGB festgesetzt. Demnach ist der Erwerb einer Bauparzelle mit einem auf drei Jahre befristeten Baugebot verbunden. Die Frist beginnt mit dem Abschluss des Kaufvertrages für eine Bauparzelle. Bis zum Ablauf der Frist muss mit der Errichtung des Hauptgebäudes begonnen werden. Sollte die Bauparzelle innerhalb von drei Jahren nicht bebaut werden, wird der Gemeinde Hohenau ein Ankaufsrecht (höchstens in Höhe des Kaufpreises) eingeräumt.

## 8. Bodenschutz, Bodendenkmäler

Nach §202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Belebter Oberboden und ggf. kulturfähiger Unterboden ist möglichst nach den Vorgaben gem. § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu verwenden. Soweit möglich ist er vor Ort wieder einzubauen.

Für das Plangebiet und dessen näheres Umfeld liegen keine Hinweise auf vorhandene Bodendenkmäler vor. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem archäologische Bodenfunde auftreten, sind diese den zuständigen Fachstellen (Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Freyung-Grafenau) unverzüglich zu melden.

## 9. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung


Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zugleich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB angewendet.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 2.977 Wertpunkten ermittelt (s. Umweltbericht). Mit den innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Ausgleichsflächen (Grundstück Fl.St.Nr. 483, Gemarkung Schönbrunn a. Lusen) mit einer Flächengröße von 486 m<sup>2</sup> bzw. 3.178 Wertpunkten kann der erforderliche Ausgleich erbracht werden.

Hohenau, den 11. FEB. 2025  
Gemeinde Hohenau



  
.....  
Josef Gais, 1. Bürgermeister