



Aufstellung des Bebauungsplans „Kirchl - Birket“

Der Bebauungsplan „Kirchl - Birket“ wurde am 30.01.2025 vom Gemeinderat der Gemeinde Hohenau als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung durch Veröffentlichung an der Gemeindetafel am 24.04.2025 ist der Bebauungsplan „Kirchl - Birket“ am 24.04.2025 in Kraft getreten.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan 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 § 10a Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Hohenau hat am 29.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchl - Birket“ beschlossen, um der Nachfrage nach bebaubaren Flächen im Ortsteil Kirchl Rechnung zu tragen. Geplant ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Lagerhalle.

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

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 m² 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.

Im bislang rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Hohenau war das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde daher eine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 wurde am 01.04.2025 durch das Landratsamt Freyung-Grafenau genehmigt. Damit ist der zur Bebauung vorgesehene Bereich nun auch im Flächennutzungsplan als Mischgebiet nach §6 BauNVO ausgewiesen.

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 § 1a Abs. 3 BauGB angewendet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ wurde von Seiten der Gemeinde Hohenau eine Herausnahme des Geltungsbereichs 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).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald. Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA2000 (FFH-/SPA-Gebiete) oder Naturschutzgebiete bzw. der Nationalpark Bayerischer Wald werden durch das Vorhaben nicht tangiert.

Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes befinden sich Heckenstrukturen und Einzelbäume auf Lesesteinriegeln, die auch als Biotope in der amtlichen Biotopkartierung erfasst sind (Biotop-Nrn. 7147-0030-077 und -078, „Heckengebiet in der Umgebung von KirchI“). 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.

Im Rahmen der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ein Ausgleichsbedarf von 2.977 Wertpunkten ermittelt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf zwei Teilflächen des Grundstücks Fl.St.Nr. 483 (Gemarkung Schönbrunn am Lusen) umgesetzt. Als Ausgleichsmaßnahme ist zum einen die Anlage einer Streuobstwiese am westlichen Rand des Baugebietes vorgesehen. Auf der zweiten Teilfläche, die an die Gemeindestraße KirchI/Birket angrenzt, ist die Pflanzung einer Obstbaumreihe geplant. Die beiden Ausgleichsflächen weisen zusammen eine Flächengröße von 486 m² auf.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans 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), des Kreisbrandrates, 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 des Bebauungsplanes 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 Einwendung von Seiten des Landratsamtes Freyung-Grafenau (Untere Bauaufsichtsbehörde, SG 41) sowie der Regierung von Niederbayern wurde beschlossen, in den Begründungstext zum Bebauungsplan noch einen Passus zum Baugebiet „Kirchl Nord-West“ mit aufzunehmen, welches südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kirchl - Birket“ angrenzt und bislang noch nicht bebaut wurde. Ebenso wurde beschlossen, im Begründungstext noch Ausführungen zum Wohnbauflächenbedarf allgemein sowie zur Verfügbarkeit von Bauflächen im Gemeindebereich Hohenau zu ergänzen. Der Forderung von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes, im Bebauungsplan entsprechende Flächen für die Versickerung auszuweisen, wurde nicht nachgekommen. Aus Sicht der Gemeinde Hohenau stehen im Bebauungsplangebiet ausreichend unbebaute Grün- und Freiflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Da eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal aus Kapazitätsgründen nicht zugelassen werden kann, wurde beschlossen, dies bei den textlichen Festsetzungen zur Entwässerung noch entsprechend zu ergänzen. Die Abwägung der übrigen Stellungnahmen ist dem Abwägungsprotokoll zur Gemeinderatssitzung vom 31.10.2024 zu entnehmen.

Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans 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 Bebauungsplan 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), des Kreisbrandrates, des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf, der Bayernwerk Netz GmbH sowie der Deutschen Telekom Technik GmbH berücksichtigt.

Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes 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.

Aufgrund der Einwendungen von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf wurde ein Sickertest im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Demnach liegt der ermittelte Bodendurchlässigkeitsbeiwert im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich. Die Sicker- und Aufnahmefähigkeit des anstehenden Bodens auf dem Grundstück Fl.St.Nr. 483 (Gemarkung Schönbrunn a. Lusen) konnte somit nachgewiesen werden. Die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan „Kirchl - Birket“ zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung auf den Baugrundstücken kann daher unverändert beibehalten werden. Es wurde jedoch beschlossen, die Angaben zu dem durchgeführten Sickertest noch in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Weitere Änderungen an den Unterlagen zum Bebauungsplan waren nicht erforderlich (s. Abwägungsprotokoll zur Gemeinderatssitzung vom 30.01.2025). Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenau hat am 30.01.2025 den Bebauungsplan „Kirchl - Birket“ als Satzung beschlossen.

Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft. Im vorliegenden Fall besteht die Zielsetzung der Planung darin, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden und einer Lagerhalle zu schaffen. Es wurden verschiedene Varianten für den Zuschnitt der Bauparzellen und für eine mögliche Anordnung der Gebäude geprüft. Angesichts der bestehenden Voraussetzungen (Erschließungsstraße, vorhandene Biotope etc.) wurde die vorgelegte Planung als städtebaulich beste Alternative ausgewählt.

Aufgestellt:

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



.....
Josef Gais, 1. Bürgermeister