

## Bekanntmachung der Veröffentlichung

Bekanntmachung der Veröffentlichung (Öffentliche Auslegung)  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



### **Änderung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Thyrnau im Bereich „Kellberger Feld mit Deckblatt Nr. 42“**

#### Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat Thyrnau hat in seiner Sitzung vom **18.06.2024** die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Thyrnau im Bereich Kellberger Feld mit Deckblatt Nr. 42 beschlossen; gleichzeitig wurde dazu die Änderung des Bebauungsplans „Kellberger Feld“ mit Deckblatt 40 beschlossen. Die Änderung wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Die Änderungsbeschlüsse wurden an den Gemeindetafeln in Thyrnau und Kellberg am **20.06.2024** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die geplante Änderung erfolgt im Regelverfahren.

#### Frühzeitige Beteiligung:

Die Verwaltung wurde beauftragt, sobald die Entwurfsplanung mit Begründung und Umweltbericht vorliegt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

In der Zeit vom **19.08.2024** bis einschließlich **20.09.2024** wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Niederlegung der Planunterlagen und die Möglichkeiten zur Einsicht- und Stellungnahme wurden durch Anschlag an den Gemeindetafeln in Kellberg und Thyrnau am 14.08.2024 bekanntgemacht.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung am **24.06.2025** beraten und abgewogen.

#### Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Thyrnau hat mit Beschluss vom **24.06.2025** den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Kellberger Feld mit Deckblatt 42 gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, sobald die Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet wurden, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

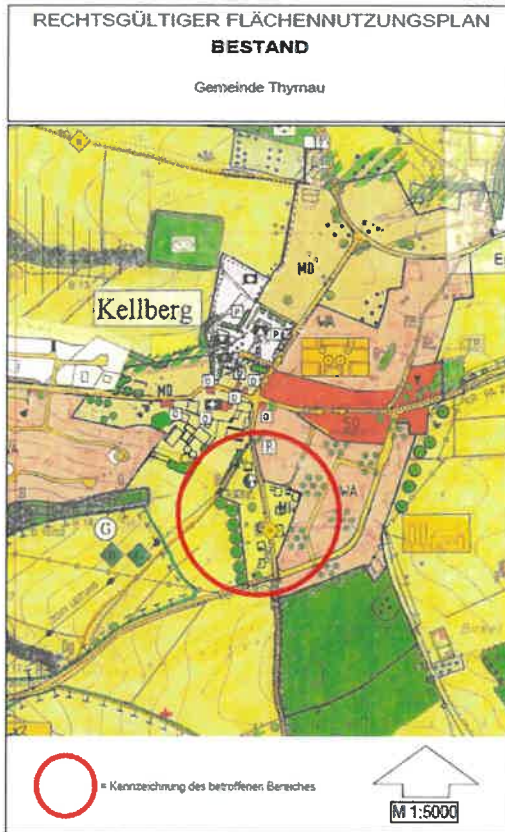
#### Plangebiet:

Die Gemeinde Thyrnau liegt im Nordosten des Landkreises Passau und ist etwa 9 km von der Stadt Passau entfernt. Die Änderungsfläche liegt im südlichen Ortsbereich des Ortsteiles Kellberg im Baugebiet „Kellberger-Feld“, etwa 130 m vom Ortskern bzw. der Kirche entfernt und hat eine Fläche von ca. 8190 m<sup>2</sup>.

Die Grenzen des Änderungsbereiches werden bestimmt durch:

- Im Osten durch das Allgemeine Wohngebiet Kellberger Feld
- Im Süden und Westen landwirtschaftliche Nutzflächen
- Im Norden den Ortskern von Kellberg

## Darstellung der geplanten Änderung (Lagepläne nicht maßstabsgetreu):



### Planungsanlass:

Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Grundstücke sind im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet „MI“ ausgewiesen. Der westlich der König-Max-Promenade gelegene Grundstücksbereich ist dabei im rechtsgültigen Bebauungsplan, abweichend davon, als Dorfgebiet „MD“ ausgewiesen. Ein Teil dieses westlich gelegenen Grundstücksbereiches mit der Flur-Nr. 2016/2 Gmkg. Kellberg hat eine Größe von 2.985 m<sup>2</sup> und wurde bisher als Freiflächenlager mit Lagerhalle genutzt. Die Nutzung als Lagerstätte wurde zwischenzeitlich aufgegeben und das Grundstück ist somit frei für eine Nutzung als Wohnbaufläche. Die Nachbarbebauungen sind ebenfalls als Wohnbaugrundstücke genutzt. Auf Antrag des Grundstückseigentümers hat der Gemeinderat von Thymau nun die Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 42 und die Änderung des Bebauungsplans „Kellberger Feld“ mittels Deckblatt Nr. 40 beschlossen. Da das gesamte Gebiet, nach Auflösung der Freilagerfläche mit Lagerhalle auf der Flur- Nr. 2016/2 Gmkg. Kellberg, kein Gewerbe, sondern nur mehr Wohnbauten enthält, soll der Flächennutzungsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzung, geändert werden.

### Planersteller

Architekturbüro Feßl & Partner, Kusserstr. 29, 94051 Hauzenberg

### Veröffentlichung:

Der Entwurf vom 02.10.2025 zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Kellberger Feld mit Deckblatt 42, bestehend aus Planzeichnung, (Bestand, Fortschreibung) Textteil mit Begründung und Umweltbericht sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

**28.10.2025 bis einschließlich 01.12.2025**

Bekanntmachung: förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:  
Änderung Flächennutzungsplan im Bereich Kellberger Feld mit DB 42

im Internet veröffentlicht und ist auf der Homepage der Gemeinde unter <https://thyrnau.de/bauleitplaene-in-aufstellung-aenderung/> sowie im zentralen Landesportal für die Bauleitplanung in Bayern (Geoportal Bayern): <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>, Gemeindename: Thyrnau, laufende Bauleitplanverfahren, einsehbar.

Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Stellungnahmen können während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden.
2. Stellungnahmen sollen während dieser Frist elektronisch übermittelt werden ([bauamt@thyrnau.de](mailto:bauamt@thyrnau.de)), können bei Bedarf aber auch in Textform an „Gemeinde Thyrnau, Hofmarkstraße 18, 94136 Thyrnau“ oder während der unten aufgeführten Dienstzeiten zur Niederschrift abgegeben werden.
3. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben, wenn die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht kennen hätte müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Entwurfs nicht von Bedeutung ist.
4. Neben der Veröffentlichung im Internet werden die im Internet veröffentlichten Unterlagen während der Veröffentlichungsfrist auch in Papierform im Foyer (barrierefreier Zugang) der Gemeinde Thyrnau, Hofmarkstraße 18, 94136 Thyrnau während der allgemeinen Dienstzeiten (s. u.), zur allgemeinen Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Auf Wunsch wird die Planung erläutert.
5. Des Weiteren liegen im Rathaus der Gemeinde Thyrnau, Hofmarkstraße 18, 94136 Thyrnau (Bauamt, EG) etwaige auf im Bauleitplan Bezug genommene DIN-Vorschriften bzw. Technische Regelwerke zu den nachfolgend aufgeführten Dienstzeiten zur Einsichtnahme bereit.

Dienstzeiten:

Montag bis Freitag:

8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Zusätzlich Montag und Donnerstag:

14.00 Uhr bis 17.00 Uhr (nach Termin)

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung i. S. d. § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht haben, aber hätte geltend machen können (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Der Inhalt der Bekanntmachung ist auch auf der Homepage der Gemeinde Thyrnau unter <https://thyrnau.de/bauleitplaene-in-aufstellung-aenderung/> eingestellt.

Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind auch über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich: <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> Gemeindename: Thyrnau, laufende Bauleitplanverfahren.

Umweltbezogene Unterlagen:

### **Umweltbericht**

Der Umweltbericht ist Bestandteil des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Thyrnau im Bereich „Kellberger Feld“ mit Deckblatt Nr. 42 (Stand 02.10.2025); mit Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung, Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung, Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.



Schutzgut	Arten der vorhandenen umweltbezogenen Informationen
<b>Boden</b>	Das westlich der König-Max-Promenade betroffene Grundstück welches neu als WA ausgewiesen wird hat eine Größe von ca. 8.190 m <sup>2</sup> . In diesem Bereich liegt auch die Flur-Nr. 2016/2 Gmkg. Kellberg, welches eine Größe von 2.985 m <sup>2</sup> hat. Die Lagerhalle auf diesem Grundstück wurde zwischenzeitlich abgetragen. Die Freiflächen sind zu einem Großteil noch in einem unansehnlichen befestigten Zustand. Die noch vorhandenen und sich negativ darstellenden Lagerplatzbefestigungen auf diesem Grundstück haben eine Fläche von ca. 1.300 m <sup>2</sup> . Die restlichen Grundstücke sind bereits mit Wohnbauten bebaut. Das östlich der König-Max-Promenade geänderte Grundstück hat eine Größe von ca. 3.816 m <sup>2</sup> . Hier ist die gesamte Fläche bereits bebaut. Der Gebietscharakteristik entsprechend wird das Areal als WA ausgewiesen. Auf Grund des Vergleiches „Vorher-Nachher“ sind für das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.
<b>Wasser</b>	Durch die bisher bestehenden Freilagerflächen auf dem Grundstück Flur-Nr. 2016/2 Gmkg. Kellberg war es möglich, dass, bei unachtsamer Lagerung von schadstoffbelasteten Materialien, Schadstoffe in den Boden und in das Grundwasser eindringen konnten. Durch die neue Ausweisung als Wohnbauflächen sind diese Problematiken von schadstoffbelasteten Materialien und Flüssigkeiten weitgehend ausgeschlossen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes von MI-Gebiet in WA-Gebiet sind für das Schutzgut Wasser keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
<b>Klima/Lufthygiene</b>	Eine Änderung der lokalen Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen ergibt sich durch die Änderung von MI-Flächen in WA-Flächen nicht. Negative Auswirkungen sind durch die Ausweisung des Grundstückes als Wohnbaugebiet nicht zu erkennen. Gegenteilig wird der bisher mögliche Schwerlastverkehr wg. Materialanlieferungen und Abtransporten entfallen. Auch der Fahrverkehr wird sich reduzieren, da die Abholung von Gütern aus den Lagerbereichen entfällt. Die Zunahme des privaten Fahrverkehrs durch die neue Wohnbebauung wird im Vergleich zum Bestand kaum messbar sein. Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Mit Ausnahme des Grundstückes mit der Flur-Nr. 2016/2 Gmkg. Kellberg sind alle Grundstücke bereits bebaut. Die Umwidmung von MI-Flächen zu WA-Flächen hat auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen keine Auswirkung. Die möglichen versiegelbaren Flächen auf dem o.g. freien Grundstück mit der Flur-Nr. 2016/2 Gmkg. Kellberg sind etwa identisch mit den bisher versiegelten Flächen. Während der Bauphase sind in jedem Falle Kriechtiere betroffen. Naturschutzrechtlich erhaltenswerte Pflanzen sind nicht tangiert. Ansonsten sind keine Schutzgebiete gem. BNatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine besonders geschützten Biotope im Änderungsbereich. Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen baubedingt von einer mittleren, anlage- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Gemäß Anregung der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau zur frühzeitigen Anhörung der Träger öffentlicher Belange wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft. Dazu wurde der Vorsitzende des Bundes Naturschutz in Bayern e.V., Herr Karl Habertzettl gebeten, eine Untersuchung zum Artenschutz, insbesondere hinsichtlich der Äskulapnatter, vorzunehmen. Bei diesen Untersuchungen wurde festgestellt, dass auf dieser Fläche keine geschätzten Tiere ihren Lebensraum haben. Sollte es zu einer Bebauung kommen, so sollte im Vorfeld am besten die nächsten drei Monate auch der Rest der vorhandenen Brombeerstauden beseitigt werden, um keine Nistmöglichkeiten für Allerweltsvögel vorzugeben. Im Bebauungsplan sollten, da das Gelände an drei Seiten etwas schräg abfällt, festgesetzt werden, dass die Hänge Wildbienenfreundlich gestaltet werden sollen. Geschützte hoch seltenen Tierarten haben und hatten auf dieser Fläche mit Sicherheit keinen Lebensraum.
<b>Mensch</b>	Das gesamte Gebiet ist, trotz der Ausweisung als MI-Gebiet, durch die bereits bestehenden Wohnbebauungen per se eigentlich ein Wohngebiet nachdem nunmehr auch die Lagerhalle mit den Freilagerflächen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 2016/2 Gmkg. Kellberg weggefallen ist. Negative Auswirkungen sind durch die Ausweisung des betreffenden Areals als Wohngebiet WA statt Mischgebiet MI nicht zu erkennen. Gegenteilig wird der bisher mögliche Schwerlastverkehr durch Materialanlieferungen eher abnehmen. Auch der Fahrverkehr könnte sich reduzieren, da die Abholung von Gütern aus der Lagerhalle bzw. der Lagerfreifläche entfällt. Die Zunahme des Fahrverkehrs durch die neue Wohnbebauung wird im Vergleich zum Bestand kaum messbar sein. Auswirkungen bzgl. des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Gehöfts sind in „Punkt B 4 = Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte“ beschrieben. In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler gem. Denkmalschutzgesetz noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden. Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind ebenfalls nicht betroffen. Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.
<b>Landschafts- und Stadtbild</b>	Ziel der Planung ist es, bestehende MI-Flächen auf Grund der tatsächlichen Nutzung in WA-Flächen umzuwandeln und zusätzlich das Grundstück mit der Flur-Nr. 2016/2 Gmkg. Kellberg, auf welchem sich bisher eine Lagerhalle mit einer befestigten Freifläche für

Bekanntmachung: förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB:  
 Änderung Flächennutzungsplan im Bereich Kellberger Feld mit DB 42

	Lagerzwecke befand, ebenfalls neu als Wohnbaufläche auszuweisen. Die Nachbarbebauungen sind ebenfalls als Wohnbaugrundstücke genutzt. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Landschaftsbildprägende Elemente wie naturnahe Gewässerufer, markante Einzelstrukturen des Reliefs wie Kuppen und Geländekanten und historische Kulturlandschaften sind nicht betroffen. Während der Bauphasen wird das optische Erscheinungsbild durch Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Erdbewegungen in jedem Fall in Mitleidenschaft gezogen. Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist baubedingt von einer mittleren, ansonsten von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

Folgende umweltrelevanten Informationen liegen ebenfalls vor und werden mit veröffentlicht:

Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange:


- Wasserwirtschaftsamt Deggendorf vom 20.08.2024
  - Keine Einwände
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 27.08.2024
  - Hinweis auf etwaige Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern
- Waldwasser vom 04.09.2024
  - Im Planungsbereich keine Anlagen betroffen
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 05.09.2024
  - Hinweis auf westliche Hofstelle und die höhere Schutzwürdigkeit bei Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet im Hinblick auf Lärmschutz und Luftreinhaltung/Gerüche
  - Betrieb darf in seiner Entwicklung und Erweiterung nicht eingeschränkt werden.
- Amt für ländliche Entwicklung vom 05.09.2024
  - Keine Einwände
- Kreisbrandrat, LRA Passau vom 11.09.2024
  - Keine Bedenken
- Regierung von Niederbayern vom 20.09.2024
  - Informationen zu den Erfordernissen der Raumordnung.
- Stadtwerke Passau vom 18.09.2024
  - Keine Einwände
- Regionaler Planungsverband vom 23.09.2024
  - Keine Einwendungen
- Abteilung Technischer Umweltschutz, LRA Passau vom 02.10.2024
  - Durch die Änderung der Gebietseinstufung von einem Dorfgebiet in ein allgemeines Wohngebiet erhöht sich der Schutzanspruch der möglichen Bebauung gegenüber der bisherigen. Daher sollte Flurstück 18 von dieser Änderung ausgenommen werden, da die Änderung des Schutzanspruches hier zu einer Einschränkung von umliegenden Betrieben in ihrer genehmigten Betriebsweise führen kann.
- Abteilung Städtebau, LRA Passau vom 16.09.2024
  - In städtebaulicher Hinsicht bestehen daher gegen das Deckblatt keine grundsätzlichen Bedenken.
- Abteilung Untere Naturschutzbehörde, LRA Passau vom 16.09.2024
  - Vor einer Umgestaltung der Fl.-Nr. 2016/2 Gmkg. Kellberg sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG, insbesondere hinsichtlich der Äskulapnatter, vor einem Eingriff zu prüfen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Abteilung Wasserrecht, SG 53, LRA Passau vom 18.09.2024
  - Informationen Trinkwasserversorgung Niederschlagswasser und Altlasten
- Abteilung Bauwesen rechtlich vom 27.09.2024
  - Hinweis auf die besondere Bedeutung der Stellungnahme des Umweltingenieurs

Die diesen Informationen zugrundeliegenden Unterlagen liegen ebenfalls aus bzw. werden mit veröffentlicht.

Hinweise:


Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e (DSGVO) i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangabe abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Thyrnau, 20.10.2025

  
 Mautner  
 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerke:

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an den Gemeindetafeln in Thyrnau und Kellberg, sowie im Internet unter [www.thyrnau.de/rathaus/bauleitplanungen](http://www.thyrnau.de/rathaus/bauleitplanungen)

<p>Ausgehängt am:</p> <p><u>20.10.2025</u> </p> <p>Datum, Unterschrift</p>	<p>Abgenommen am:</p> <p>_____</p> <p>Datum, Unterschrift</p>
--	---