

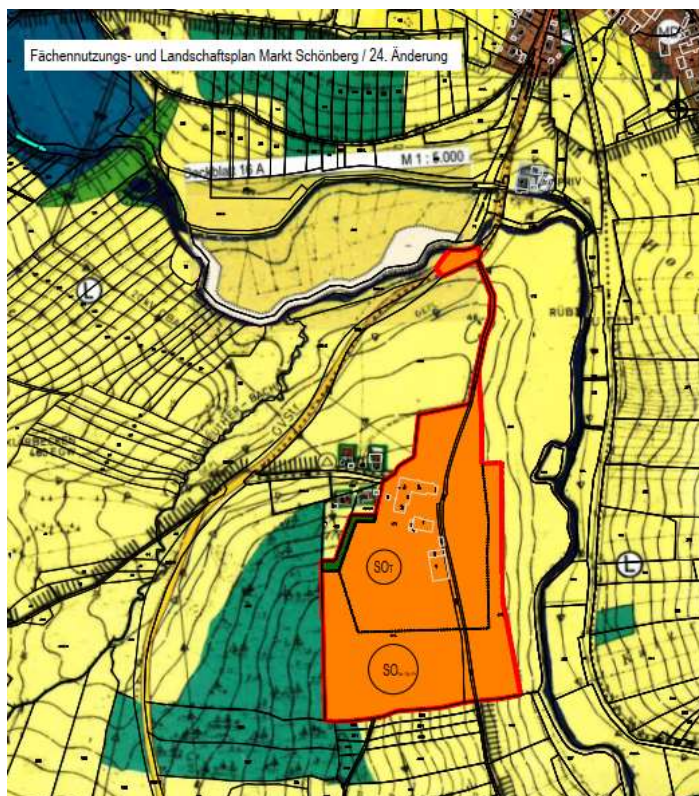


Markt Schönberg  
Marktplatz 16  
94513 Schönberg

## Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg Deckblattänderung Nr. 24


### Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf  
06.09.2022



Pr.Nr. 644005

#### Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

## Inhalt

I	BEGRÜNDUNG .....	3
1	<b>ALLGEMEINE ANGABEN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass .....	3
1.2	Lage und Bestand.....	4
1.3	Bestandteile der Planung .....	4
2	<b>SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE OBJEKTE .....</b>	<b>4</b>
3	<b>PLANUNGSKONZEPTION .....</b>	<b>8</b>
3.1	Planungsziele .....	8
3.2	Bedarfsnachweis .....	9
3.3	Geplante Nutzung.....	11
3.4	Erschließung.....	11
3.5	Ver- und Entsorgung.....	11
3.6	Altlasten .....	11
3.7	Immissionen.....	11
4	<b>NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....</b>	<b>12</b>
4.1	Bestand.....	12
4.2	Beschreibung des Eingriffs.....	12
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen .....	12
4.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs.....	13
4.5	Ausgleichsmaßnahme .....	13
5	<b>ANGABEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG .....</b>	<b>13</b>
II	UMWELTBERICHT .....	15
1	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>15</b>
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans.....	15
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung .....	15
2	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>16</b>
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands .....	16
	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	16
	Schutzgut Fläche .....	16
	Schutzgut Boden .....	17
	Schutzgut Wasser.....	17
	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	18
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	18
	Schutzgut Mensch .....	19
	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	20
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten .....	21
3	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....</b>	<b>22</b>
3.1	Merkmale des Verfahrens .....	22
3.2	Monitoring .....	22
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22
III	VERFAHRENSVERMERKE .....	23
IV	DECKBLATT.....	25

# I BEGRÜNDUNG

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass

Der Markt Schönberg plant südlich von Mitternach und östlich von Kirchberg in Maukenreuth, Gmkg. Kirchberg den Umgriff des bestehenden Hotel- und Tourismusbetriebes „Landhaus zur Ohe“ westlich der Mitternacher Ohe als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus nach §11 BauNVO sowie ein Sondergebiet Naturerlebnisse/Sport/Freizeit nach §11 BauNVO auszuweisen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan außerhalb der bereits bestehenden Bebauung bisher als Fläche für Landwirtschaft und zu einem geringen Anteil als Waldfläche dargestellt.

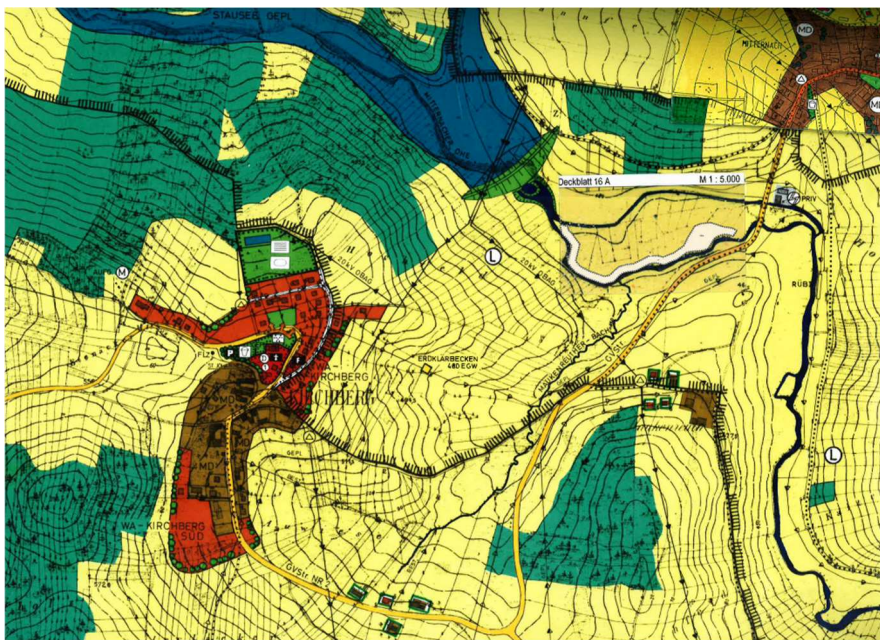


Abbildung 1: Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg / Bestand - Ausschnitt mit Plangebiet (o.M.)



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet, „Landhaus zur Ohe“ (Quelle: BayernAtlas)

Mit der vorliegenden 24. Änderung wird die erforderliche Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Markt Schönberg durchgeführt, um das bereits bestehende Areal des Hotel- und Tourismusbetriebs im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

Gem. Pkt. 5 des LEP hat der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln.

## 1.2 Lage und Bestand

Das ca. 8,0 ha große Plangebiet der 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Markt Schönbergs umfasst die Flurnummern 474, 476, 479, 486/6 (Teilfläche) und 539/2 (Teilfläche), alle Gemarkung Kirchberg und liegt zwischen ca. 450 und 500 m.ü.NHN an einem nach Nordosten geneigtem Hang mit großem Gefälle mit ca. 50 m Höhenunterschied. Die Fläche wird bereits durch Hotel- und Außenanlagen des „Landhaus zur Ohe“ genutzt.

Das Plangebiet ist umgeben von

- Biotopflächen entlang der Mitternacher Ohe im Norden und Osten,
- der Kirchberger Straße im Westen,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Süden,
- einem Waldareal im Südwesten.

## 1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile der vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung sind:

- Planzeichnung
- Begründung

## 2 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt Vollumfänglich im Naturpark Bayerischer Wald sowie teilweise in den Landschaftsschutzgebieten "Bayerischer Wald" (ID LSG-00547.01 Nr. NDB-04) sowie „Schutz von Landschaftsteilen im Gebiet der Mitternacher Ohe von Gmünd bis Eberhardsreuth, Landkreis Grafenau“ (ID LSG-00124.01 Nr. FRG-03)



Abbildung 3: Naturpark (gelbe Schraffur) / Landschaftsschutzgebiet (Grüne Punkte) – Quelle: BayernAtlas

Im Plangebiet befinden sich am nördlichen Rand Magere Flachland-Mähwiesen am Talrand der Mitternacher Ohe. Nach der Biotopkartierung Bayern (Biotop-Nr. 7146-1062-001) handelt es sich um Artenreiches Extensivgrünland / 6510 (100%).

Östlich des Plangebiets grenzen Großseggenriede, Hochstaudenfluren und weitere Feucht-Komplexe im Talraum der Mitternacher Ohe an. Nach der Biotopkartierung Bayern (Biotop-Nr. 7146-1003-004) handelt es sich um Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (60 %) sowie Kleinröhrichte / kein LRT (15 %); Vegetationsfreie Wasserfläche in nicht geschützten Gewässern (10 %); Großseggenriede der Verlandungszone / kein LRT (10 %); Sonstige Flächenanteile (5 %).

Unmittelbar südlich daran schließt sich das Biotop Mitternacher Ohe und naturnahe Seitenbäche an. Nach der Biotopkartierung Bayern (Biotop-Nr. 7146-1001-001) handelt es sich um Natürliche und naturnahe Fließgewässer / kein LRT (100 %).

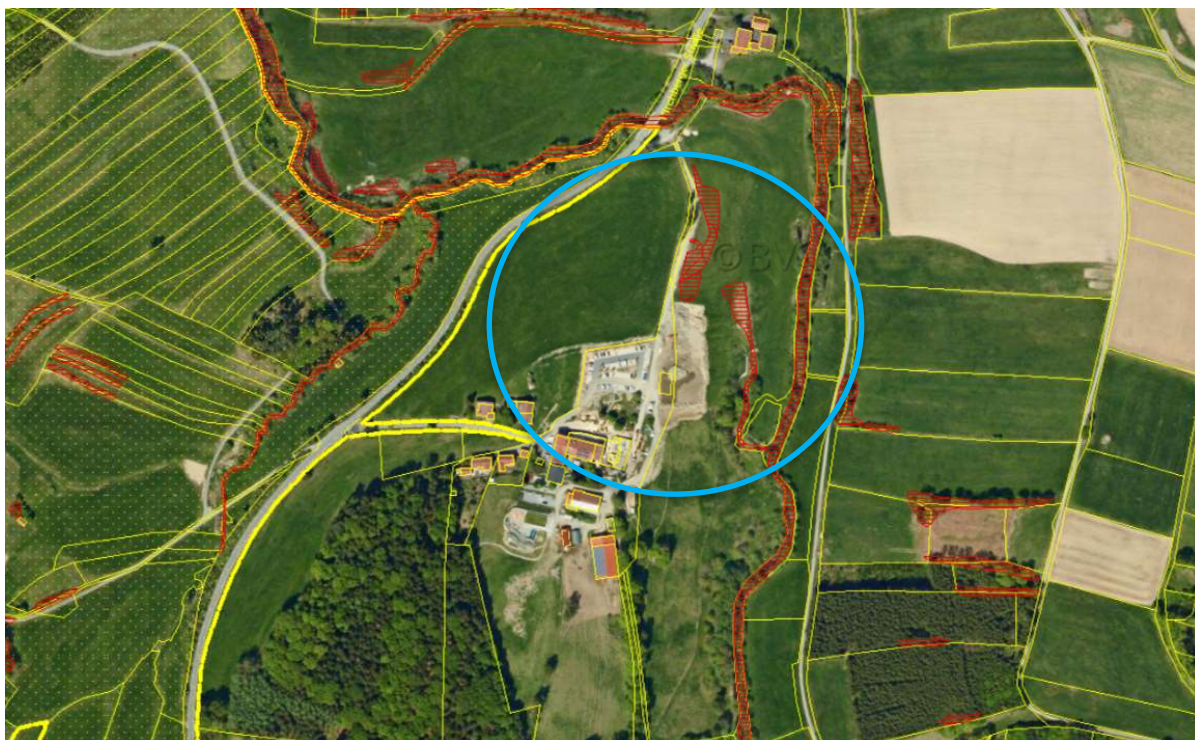


Abbildung 4: Biotopkartierung – Quelle: BayernAtlas

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets liegt im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Ilz-Talsystem“ (ID Teilfläche 7246-371.10).



Abbildung 5: FFH-Gebiet – Quelle: BayernAtlas

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt die Ökofläche (ID 198413) eine Ausgleichs- und Ersatzfläche für die „Erweiterung der Hotelanlage (1-BG-362-2019) und Anlage eines Parkplatzes (1-BG-302-2019)“.



Abbildung 5: Ökoflächenkataster – Quelle: BayernAtlas

Nördlich, westlich und östlich des Planungsgebiets grenzt im Bereich der Mitternacher Ohe hochwassersensibler Bereich an. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels der Mitternacher Ohe mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Mit der Lage des Plangebiets an einem nach Nordosten geneigtem Hang mit großem Gefälle mit ca. 50 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser zu rechnen.



Abbildung 5: Wassersensibler Bereich (hellgrüne Fläche) – Quelle: BayernAtlas

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Boden- oder Baudenkmäler.

### 3 Planungskonzeption

#### 3.1 Planungsziele

Der Markt Schönberg gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) hinsichtlich der Raumstruktur zum allgemeinen ländlichen Raum in der Kreisregion Freyung-Grafenau mit besonderem Handlungsbedarf<sup>1</sup>.

Im Regionalplan<sup>2</sup> der Region Donau-Wald (2008) wird der Markt Schönberg als Kleinzentrum eingestuft. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Grafenau beträgt ca. 8 Kilometer; die nächstgelegenen Oberzentren sind die Stadt Deggendorf in rund 35 km Entfernung und Passau in rund 39 km Entfernung.

Im Regionalplan<sup>3</sup> ist der Markt Schönberg als Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll gekennzeichnet. Insbesondere der Raum bzw. der Markt mit besonderem Entwicklungsbedarf ist vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet und bedarf daher einer besonderen Unterstützung.

Der Markt Schönberg beabsichtigt mit der 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans das bereits bestehende Areal des Hotel- und Tourismusbetriebes „Landhaus zur Ohe“ im Flächennutzungs- und Landschaftsplan einer entsprechenden Nutzungsstruktur zuzuführen und als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus (§11 BauNVO) sowie ein Sondergebiet Naturerlebnisse/Sport/Freizeit nach §11 BauNVO auszuweisen.

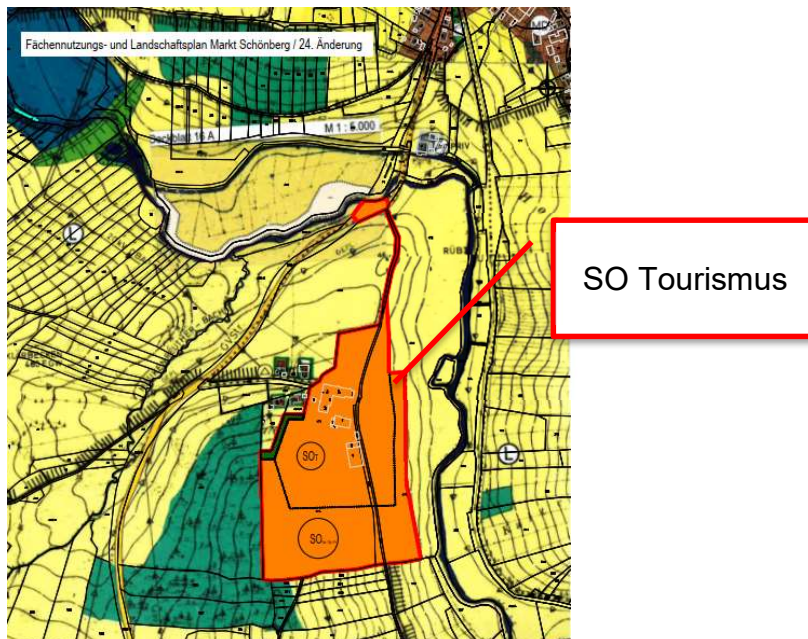


Abbildung 5: Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg / 24. Änderung - Ausschnitt „Landhaus zur Ohe“ (o.M.)

---

<sup>1</sup> LEP 2018, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

<sup>2</sup> Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte zur Raumstruktur, 08.04.2008

<sup>3</sup> Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte zur Raumstruktur, 08.04.2008



### 3.2 Bedarfsnachweis

Gem. Pkt. 5 des LEP hat der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln.

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung<sup>4</sup> landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für den Markt Schönberg wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020<sup>5</sup>: 3.806 Personen

Jahr 2033 (Prognose): 3.730 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsrückgang für den Zeitraum von 14 Jahren von ca. 76 Personen.

Der Landkreis Freyung-Grafenau gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit geringfügiger Abnahme der Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern von 2022 bis 2040<sup>6</sup> für den Landkreis Freyung-Grafenau einen Bevölkerungsrückgang von -0,8 % von 78.400 Einwohner auf 77.700 Einwohner. Der Bevölkerungsentwicklung liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Niederbayern, für den für den gleichen Zeitraum eine Zunahme von 5,3 % berechnet wurde.

Aus Sicht des Tourismus boomt dagegen der Naturpark Bayerischer Wald zu dem auch der Markt Schönberg gehört. In den letzten Jahren hat sich die Nachfrage und der Bedarf an „Wellness-Hotels“ die Erholung und Entspannung in Verbindung mit Natur und Freizeitaktivitäten in einem abwechslungsreichen Naturraum und Landschaftsgebiet anbieten, deutlich erhöht. Auch die Verbindung von Wellness mit Urlaub auf dem Bauernhof macht Aufenthalte, insbesondere für Familien mit Kindern interessant.

Der Markt Schönberg gehört zu den 30 Übernachtungsstärksten Kommunen in Niederbayern und ist damit ein Garant für die dynamische Entwicklung der Tourismusregion Bayerischer Wald.

Der bereits seit dem Jahr 1987 im Plangebiet betriebene Hotel- und Tourismusbetrieb „Landhaus zur Ohe“ befriedigt die o.g. verstärkte touristische Nachfrage in diesem Segment durch ein breit gefächertes Urlaubsangebot für Familien mit kleineren Kindern mit Wellness, Reit- und Freizeitmöglichkeiten und trägt somit nachhaltig zur wirtschaftlichen Stärkung des Markt Schönbergs und der Region bei. Es handelt sich um eine überörtlich raumbedeutsame Tourismusanlage die aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen nicht an Wohnen dienende Gebiete angebunden ist und somit der 9. Ausnahme gem. Pkt. 3.3 LEP entspricht. Darüber hinaus kann entsprechend der 8. Ausnahme gem. Pkt. 3.3 LEP in einer Fremdenverkehrsgemeinde, wie dem Markt Schönberg, an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort, wie der Hotel- und Tourismusbetrieb „Landhaus zur Ohe“, ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden.

---

<sup>4</sup> Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für den Markt Schönberg bis 2033, hrsg. im August 2021.

<sup>5</sup> Statistik kommunal, Markt Schönberg, Bevölkerungsstand 31.12.2020.

<sup>6</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Hrsg. im Januar 2022.

#### Chronologie des Landhaus zur Ohe

1987	Erwerb durch Fam. Vincke
1990	Erweiterung Bettentrakt „Süd“
1999	Aufstockung Osttrakt
2006	Übernahme durch Fam. Burger
2008	Bau Reitplatz
2006-2010	Bau div. Spielplatzanlagen
2015	Bau Reithalle
2016	Anbau „Spielturm“
2019	Bau Bergspielplatzanlage
2019	Bau Parkplatz, Umfahrungsstraße
2020	Anbau Bettentrakt Ost, Hallenbadanlage, Restaurantanbau Nord
2020	Bau Heizhaus
2021	Bau Freibad
2022	Bau Aktiv-Pferdeweideanlage (in Bau)
2022	Bau Streichelzoo

#### Künftig geplant:

2023	Modernisierung und Erweiterung Pferde-Stallungen
2024	Aufstockung Bettentrakt Ost
2025	Anbau Wellness-Bereich

#### Weitere theoretisch mögliche angedachte Erweiterungen:

- Bau 5 Cottages Südseite
- Anlage Action-Pferdetrail
- Erweiterung Parkplatz
- Ertüchtigung Wanderweg Nord zu Zufahrtsallee
- Vergrößerung Heizhaus (Lager)
- Anbau Rutschenturm an Hallenbad (Ost)

Um auch auf Flächennutzungs- und Landschaftsebene der touristischen Nutzung Rechtsgültigkeit zu verleihen sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen beabsichtigt der Markt Schönberg mit dem vorliegenden Deckblatt 24 den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der tatsächlichen Nutzung anzupassen.

### 3.3 Geplante Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus nach §11 BauNVO dargestellt.

### 3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über eine Erschließungsstraße an die Kirchberger Straße angebunden.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Schönberg. Das Schmutzwasser des Plangebiets ist im Trennsystem an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen und entwässert im Freispiegelabfluss in nördliche Richtung zur Abwasseranlage Schönberg.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird aktuell in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Parkplätze und der übrigen befestigten Flächen wird soweit möglich vor Ort auf den Grundstücksflächen versickert.

Im Rahmen des künftigen Bebauungsplans „SO Maukenreuth“ werden entsprechende Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung (Brauchwassernutzung, Rückhalte-/Sickerzisternen, Rückhaltebecken mit Ableitung zur Mitternacher Ohe etc.) getroffen, damit der Regenwasserhaushalt entsprechend DWA - Merkblatt A 102 nicht nachteilig verändert wird. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist im Vorfeld durch ein Bodengutachten zu prüfen und nachzuweisen.

Die Stromversorgung ist über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Telekommunikationsanbindung ist durch das bestehende Netz möglich.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz des Marktes Schönberg.

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

### 3.6 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Freyung-Grafenau sowie das Wasserwirtschaftsamt Passau zu benachrichtigen.

### 3.7 Immissionen

#### *Landwirtschaft*

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können jedoch zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

## 4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 4.1 Bestand

Das Plangebiet der vorliegenden 24. Deckblattänderung befindet sich östlich von Schönberg und liegt zwischen ca. 450 und 500 m.ü.NHN an einer nach Nordosten geneigten Hanglage mit ca. 50 m Höhenunterschied. Die Fläche wird bereits seit dem Jahr 1987 als Hotelbetrieb mit Neben- und Außenanlagen genutzt.

In der Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt sind für das Plangebiet keine Fundorte nachgewiesen. In der unmittelbaren Umgebung werden in der Artenschutzkartierung jedoch zahlreiche Funde vermerkt, vor allem entlang der Mitternacher Ohe. Der dem Plangebiet nächstgelegene Fundort liegt ca. 140 m in nordöstlicher Richtung auf einer Weide der Talauie der Mitternacher Ohe. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird insgesamt als mittel eingeschätzt.

### 4.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch die 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Markt Schönberg wird das bereits bestehende, ca. 8,0 ha große Areal des Hotel- und Tourismusbetriebes „Landhaus zur Ohe“, das bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist der tatsächlichen Nutzung angepasst und als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus (§11 BauNVO) ausgewiesen.

### 4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhaltung der Mageren Flachland-Mähwiesen am Talrand der Mitternacher Ohe (Biotop-Nr. 7146-1062-001);
- Erhaltung des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets „Ils-Talsystem“ (ID Teilfläche 7246-371.10);
- Erhaltung der Ökofläche (ID 198413) „Erweiterung der Hotelanlage (1-BG-362-2019) und Anlage eines Parkplatzes (1-BG-302-2019)“;
- Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen auf dem Privatgrundstück soweit möglich.

#### 4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden<sup>7</sup> in der folgenden Tabelle bewertet.

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	II/o
Boden	II/u
Wasser	II/u
Klima und Luft	II/u
Landschaftsbild	III
∅	II/o

Das Plangebiet wird aufgrund der räumlichen Nähe zu Schutzgebieten und des bereits bestehenden Hotelbetriebes einschl. Neben- und Außenanlagen der Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet.

Der Kompensationsfaktor wird in Abhängigkeit von den durchgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Rahmen des künftigen Bebauungsplans „SO Maukenreuth“ ermittelt.

#### 4.5 Ausgleichsmaßnahme

Die erforderliche Ausgleichsfläche bzw. der erforderliche Ausgleichsbedarf wird in Abhängigkeit von den möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen des künftigen Bebauungsplans „SO Maukenreuth“ festgelegt.

### 5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Der Großteil des Plangebietes hat aufgrund des bereits seit über 30 Jahren bestehenden Hotelbetriebes mit Neben- und Außenanlagen eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

In der Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt sind für das Plangebiet keine Fundorte nachgewiesen. In der unmittelbaren Umgebung werden in der Artenschutzkartierung jedoch zahlreiche Funde vermerkt, vor allem entlang der Mitternacher Ohe. Der dem Plangebiet nächstgelegene Fundort liegt ca. 140 m in nordöstlicher Richtung auf einer Weide der Talau der Mitternacher Ohe. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird insgesamt als mittel eingeschätzt.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

---

<sup>7</sup> Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Liste 1a, S. 28

### *Vermeidungsmaßnahmen*

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden.
- Die Rodung oder sonstige Beeinträchtigung von Hecken, lebenden Zäunen, Feldgehölzen oder Feldgebüsch ist nur während der Vegetationsruhe von 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbots-  
tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bun-  
desnaturschutzgesetz) zu erwarten.

Im Rahmen des künftigen Bebauungsplans „SO Maukenreuth“ wird eine erweiterte spezielle Arten-  
schutzrechtliche Prüfung mit Vor-Ort Begehung durchgeführt.

## II UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Markt Schönberg sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 und Kap. 3 dargestellt.

#### 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

##### *Regional- und Landesplanung*

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 3.1 der Begründung dargestellt. Im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan sind für das Plangebiet keine besonderen Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes benannt.

Allgemeines Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes ist die Minimierung der unvermeidlichen Belastungen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere bzw. deren jeweilige Lebensräume, die Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie für die Kultur- und Sachgüter und der Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe im Rahmen des in der Bauleitplanung anzuwendenden Leitfadens des Staatsministeriums Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen in Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionschutz-, Abfall-, Bodenschutz- und Wassergesetzgebung wurden bei der vorliegenden Planung insbesondere folgende Fachgesetze und einschlägige technischen Normen beachtet:

- Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB;
- Regelungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes bzw. Bundesnaturschutzgesetzes zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz.

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der bei der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung werden, wird auf die Darstellung bei den jeweiligen Schutzgütern verwiesen.

##### *Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung*

Bei der vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung werden die Grundsätze des Umweltschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Erhaltung der Mageren Flachland-Mähwiesen am Talrand der Mitternacher Ohe (Biotop-Nr. 7146-1062-001);
- Erhaltung des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets „Ils-Talsystem“ (ID Teilfläche 7246-371.10);
- Erhaltung der Ökofläche (ID 198413) „Erweiterung der Hotelanlage (1-BG-362-2019) und Anlage eines Parkplatzes (1-BG-302-2019)“;
- Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen auf dem Privatgrundstück soweit möglich.

### *Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete*

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Biotope. Der nordöstliche Bereich des Plangebiets liegt im FFH-Gebiet des „Ilz-Talystems“. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt zudem eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (Ökoflächen ID 198413). Nördlich, westlich und östlich des Planungsgebiets grenzt im Bereich der Mitternacher Ohe hochwassersensibler Bereich an. Die für das Vorhaben wesentlichen Details der Schutzgebiete sind in Kapitel 2 der Begründung dargestellt.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### *Beschreibung:*

Zur Beschreibung siehe Kap. 4 und 5 der Begründung.

Die Empfindlichkeit der Flächen hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen wird als „mittel“ bewertet. Das Plangebiet wird bereits durch den Hotelbetrieb mit Neben- und Außenanlagen genutzt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich jedoch mehrere Biotope. Der nordöstliche Bereich des Plangebiets liegt im FFH-Gebiet des „Ilz-Talystems“. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt zudem eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (Ökoflächen ID 198413). Im Südwesten grenzt ein Waldareal an.

In der Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt sind für das Plangebiet keine Fundorte nachgewiesen. In der unmittelbaren Umgebung werden in der Artenschutzkartierung jedoch zahlreiche Funde vermerkt, vor allem entlang der Mitternacher Ohe. Der dem Plangebiet nächstgelegene Fundort liegt ca. 140 m in nordöstlicher Richtung auf einer Weide der Talaue der Mitternacher Ohe.

##### *Auswirkungen:*

Durch das Vorhaben wird eine solitär gelegene, z.T. bereits mit Hotel- und Außenanlagen bebaute Fläche als Sondergebiet Tourismus ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Fläche bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund der geplanten Erweiterungen des „Landhaus zur Ohe“ ist mit weiterer Neuversiegelung zu rechnen.

##### *Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

#### **Schutzgut Fläche**

##### *Beschreibung:*

Die Fläche ist bereits z.T. mit einem Hotelbetrieb einschl. Neben- und Außenanlagen bebaut.

Das Plangebiet ist umgeben von Biotopflächen entlang der Mitternacher Ohe im Norden und Osten, der Kirchberger Straße im Westen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Süden und einem Waldareal im Südwesten.



*Auswirkungen:*

Vorhabenbedingt wird durch die 24. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Schönberg das bereits bestehende ca. 8,0 ha große Areal eines Hotel- und Tourismusbetriebes das bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, als Sondergebiet Tourismus ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Erweiterungen des „Landhaus zur Ohe“ ist mit weiterer Neuversiegelung zu rechnen.

*Ergebnis:*

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Boden

*Beschreibung:*

Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) mit guter Sickerfähigkeit. Die Böden im Bereich der geplanten Ausweisung des Sondergebiets Tourismus sind z.T. bereits durch den Hotelbetrieb mit Neben- und Außenanlagen anthropogen überprägt und verändert.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden wird als gering bewertet.

*Auswirkungen:*

Der Boden ist im Bereich des auszuweisenden Sondergebiets Tourismus z.T. bereits durch Gebäude und befestigte Flächen und Anlagen überformt. Aufgrund der geplanten Erweiterungen des „Landhaus zur Ohe“ ist mit weiterer Neuversiegelung zu rechnen.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Wasser

*Beschreibung:*

Nördlich, westlich und östlich des Planungsgebiets grenzt im Bereich der Mitternacher Ohe hochwassersensibler Bereich an. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels der Mitternacher Ohe mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Mit der Lage des Plangebiets an einem nach Nordosten geneigten Hang mit großem Gefälle mit ca. 50 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser zu rechnen (Vgl. Begründung Kap. 2).

Die Böden weisen aufgrund der hohen Sand- und Grussandgehalte potentiell eine gute Sickerfähigkeit und geringe Reinigungswirkung auf. Die anstehenden harten Festgesteinen wie z.B. Gneise (überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus) weisen eine eher geringe Sickerfähigkeit auf. Grundsätzlich können Böden mit geringer Sickerfähigkeit aber gerade in den oberen Bodenhorizonten mehr Wasser aufnehmen, als rechnerisch nachweisbar ist.

*Auswirkungen:*

Aufgrund der geplanten Erweiterungen des „Landhaus zur Ohe“ ist mit weiterer Neuversiegelung und damit verbunden Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu rechnen. Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Privatgrundstück versickert bzw. als Brauchwasser genutzt.

Der natürliche Abfluss im Plangebiet wird durch die Ausweisung des Sondergebiet Tourismus nicht wesentlich erhöht.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der geplanten Erweiterungen des „Landhaus zur Ohe“ und der Versickerung und Nutzung des Niederschlagswassers auf der Fläche soweit möglich Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Klima und Lufthygiene

*Beschreibung:*

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der klimatisch von mittlerer Bedeutung ist. Kleinklima und Lufthygiene im Plangebiet sind zeitweise durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung vorbelastet.

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich aufgrund der Hanglage gegeben.

*Auswirkungen:*

Aufgrund der Lage und eines relativ geringen Versiegelungsgrades sowie aufgrund der Verminderung der kleinklimatischen Belastungen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung sind für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

*Ergebnis:*

Für das Schutzgut sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

## Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

*Beschreibung:*

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird bereits durch den bestehenden Hotel- und Tourismusbetrieb mit Gebäuden, Parkplatz und Freiflächen etc. geprägt.

Das Plangebiet ist umgeben von Biotopflächen entlang der Mitternacher Ohe im Norden und Osten, der Kirchberger Straße im Westen, landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Süden und einem Waldareal im Südwesten.

Großräumig betrachtet liegt das Plangebiet in einem Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen des Bayerisches Waldes sowie landschaftsprägende Elemente wie Ufer, Waldränder usw. und Bereiche mit besonderer Erholungsneigung.

*Auswirkungen:*

Durch die Ausweisung des Sondergebiets Tourismus wird die bereits bestehende landschaftsprägende Bebauungsstruktur nicht verändert.

Die Hotelanlage samt Neben- und Außenanlagen fügt sich in das vorherrschende Landschaftsbild ein.

*Ergebnis:*

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Mensch

*Beschreibung:*

Westlich des Plangebiets verläuft die Kirchberger Straße.

Im Norden und Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nördlich, westlich und östlich des Planungsgebiets grenzt im Bereich der Mitternacher Ohe hochwassersensibler Bereich an. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels der Mitternacher Ohe mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Mit der Lage des Plangebiets an einem nach Nordosten geneigtem Hang mit großem Gefälle mit ca. 50 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser zu rechnen (Vgl. Begründung Kap. 2).

Das Plangebiet an sich ist von großer Bedeutung für die Naherholung.

*Auswirkungen:*

Aufgrund der geringen Anzahl des durchschnittlichen täglichen Verkehrs der Kirchberger Straße sind keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten.

Durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ist mit zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei ausreichenden Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche sind keine erheblichen Auswirkungen von wildabfließendem Hangwasser sowie anstehenden Grundwassers zu erwarten.

*Ergebnis:*

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

*Beschreibung:*

Nach Darstellung des Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege im BayernAtlas befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler (vgl. Begründung Kap. 2).

*Auswirkungen:*

Keine

**Ergebnis:**

Für dieses Schutzgut sind keine Auswirkungen zu erwarten.

**Wechselwirkungen**

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen mögliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

<b>Schutzgut</b>	<b>Ergebnis (Erheblichkeit)</b>
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	mittel
Fläche	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine

**2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der vorhandene Hotel- und Tourismusbetrieb weiterhin auf einer landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt, aufgrund der planungsrechtlich fehlerhaften Ausweisung wäre der Erhalt und die Entwicklung des Tourismusbetriebes nicht dauerhaft sicherzustellen.

**2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

**2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen**

*Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 4.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen“ und Kap. 5. „Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“.

*Schutzgut Fläche und Boden*

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

### *Schutzgut Wasser*

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Privatgrundstück versickert bzw. als Brauchwasser genutzt.

### *Schutzgut Klima und Lufthygiene*

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die weitere Bebauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

### *Schutzgut Orts- und Landschaftsbild*

Durch die Ausweisung des Sondergebiets Tourismus wird die bereits bestehende landschaftsprägende Bebauungsstruktur des Hotel- und Tourismusbetriebes nicht verändert.

Der Hotelbetrieb einschl. Neben- und Außenanlagen fügt sich in das vorherrschende Landschaftsbild ein.

### *Schutzgut Mensch*

Bei ausreichenden Vorkehrungen gegen Wassereinträge sind keine erheblichen Auswirkungen von wildabfließendem Hangwasser sowie anstehenden Grundwassers zu erwarten.

### *Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter*

Keine

## 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Es wird kein Ausgleich erforderlich. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung wird ein bereits bestehendes Hotel- und Tourismusgebiet einer rechtsgültigen Nutzungsstruktur zugeführt (Vgl. Begründung Kap. 4.5).

## 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung führt ein bereits bestehendes Hotelareal des „Landhaus zur Ohe“ von einer im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten landwirtschaftlichen Fläche in die tatsächliche Nutzung als Sondergebiet Tourismus über. Ortsplanerisch wird durch die Ausweisung der Planfläche als SO-Gebiet auf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanebene Rechtsgültigkeit verliehen.

Ein vergleichbarer Alternativstandort zur Ausweisung eines Sondergebiets Tourismus ist im Markt Schönberg nicht verfügbar.

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Merkmale des Verfahrens**

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans, der Angaben des Markt Schönberg sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

#### **3.2 Monitoring**

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation erneut zu bewerten.

#### **3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden 24. Deckblattänderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beabsichtigt der Markt Schönberg den Bereich des bestehenden „Landhaus zur Ohe“ östlich von Kirchberg und südlich von Mitternach als Sondergebiet Tourismus auszuweisen.

Beeinträchtigungen für die Umwelt entstehen nicht. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen des künftigen Bebauungsplans „SO Mauk

enreuth“ festgelegt.

### III    Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

- 
6. Der Markt Schönberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

Schönberg, den .....

.....  
Martin Pichler, Erster Bürgermeister

- 
7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Schönberg, den .....

.....  
Martin Pichler, Erster Bürgermeister

---

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde am  
..... gemäß

§ 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist damit wirksam.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist damit rechtswirksam.

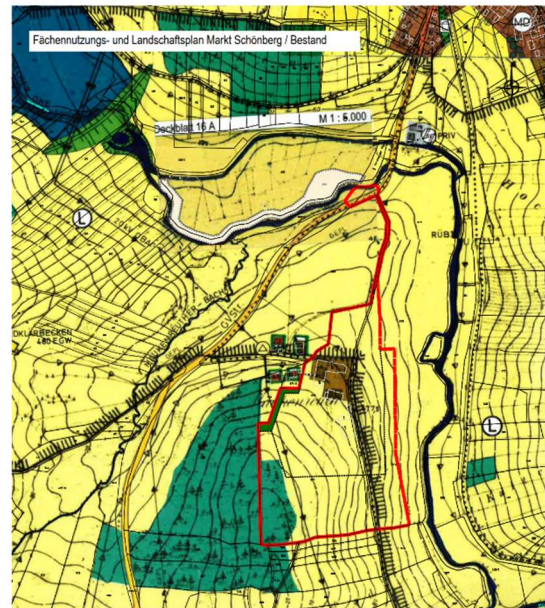
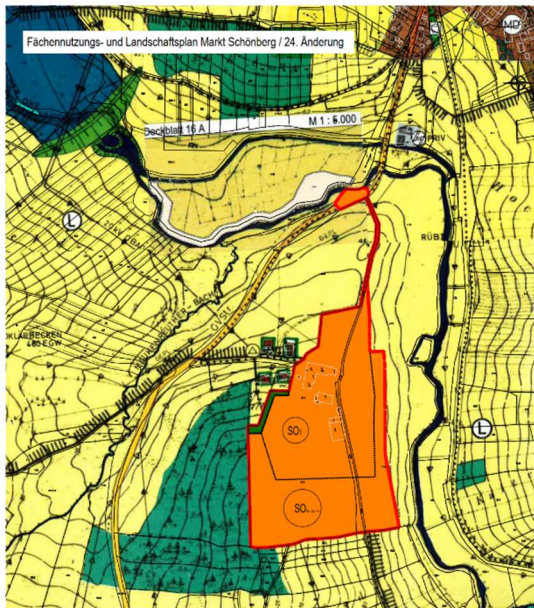
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schönberg, den .....






.....  
Martin Pichler, Erster Bürgermeister



## IV Deckblatt



### Zeichenerklärung

-  Sondergebiet Tourismus (§ 11 BauNVO)
  -  Sondergebiet Naturelebnisse/Sport/Freizeit (§ 11 BauNVO) (bauliche Anlagen im Sinne von Gebäuden nach Art. 2 Abs. 22 BauVO sind unzulässig)
  -  Geltungsbereich der Änderung
  -  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  -  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Die übrigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg

 Markt Schönberg  
Landkreis Freyung-Grafenau  
Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg  
24. Änderung  
M 15 000  
Vorstudie 06.09.2022  
Planverfasser:

 EBB