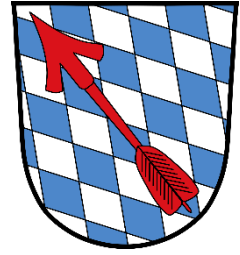


# MARKT SCHÖNBERG

Staatl. anerkannter Luftkurort



---

## BEBAUUNGSPLAN „WA Bonhoeffer Straße“

---

Entwurfsverfasserin:



**Susanne Hartinger**  
Architektin & Stadtplanerin (FH)  
Steinberg 2 | 94566 Riedlhütte  
Tel. 08553 – 9779603  
E-Mail. [info@hph-architektur.de](mailto:info@hph-architektur.de)

## **A SATZUNG**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Schönberg folgende Satzung:

### **Bebauungsplan „WA Bonhoeffer Straße“**

Bestehend aus den folgenden Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen und Text sowie Begründung.

Die Grundstücke mit den Flurnummern 1263, 1262, 1262/5 und 1251/11, jeweils Gemarkung Mitternach, bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „WA Bonhoeffer Straße“. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M 1:1.000 vom 29.09.2023. Dieser Lageplan mit seinen Festsetzungen ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb der festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Inkrafttreten:

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Schönberg, den .....

.....  
Martin Pichler, Erster Bürgermeister



(Siegel)

## **B Textliche Festsetzungen**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den bestehenden Nutzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

- (1) Die Fläche Fl. Nr. 1263, Gemarkung Mitternach, gilt als abschirmende Grünfläche und darf nicht bebaut werden.
- (2) Die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 der bayerischen Bauordnung (BayBO) sind anzuwenden.
- (3) Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise.

### 3. Bestandsschutz

- (1) Genehmigungsbestand von Gebäuden und baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.
- (2) Die Zulässigkeit eines Vorhabens im Plangebiet richtet sich gem. § 30 Abs. 3 BauGB neben den Bestimmungen dieses Bebauungsplans auch nach § 34 BauGB zur Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich.

## **C Textliche Hinweise und Empfehlungen**

- a) Archäologische Bodenfunde, die bei Erdarbeiten zutage treten, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- b) Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gemäß AG BGB (Ausführungsgesetz zum BGB) wird verwiesen.
- c) Telefon- und Stromleitungen (Versorgungsleitungen) sind unterirdisch als Erdkabel zu verlegen.
- d) Zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Bayernwerk AG ist darauf zu achten, dass Bäume und tiefwurzeln Sträucher nur im Abstand von 3,0 m rechts und links der Leitungssachse für Erdgasleitungen nach örtlicher Einweisung durch den zuständigen Beauftragten gepflanzt werden dürfen.  
Freigelegte Gasleitungen dürfen nur nach Überprüfung durch die Bayernwerk AG wieder verfüllt werden.
- e) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG sind Baumfällungen und Rodungen von Gebüsch und Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeiten, zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorzunehmen.
- f) Abfallzweckverband  
Abfallbehältnisse sind an Abfuhrtagen an der öffentlichen Ortsstraße bereitzustellen.
- g) Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.  
Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

## D BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsrechtliche Situation

Der Marktgemeinderat Schönberg hat in seiner Sitzung vom 05.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Bonhoeffer Straße“ beschlossen. Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde ebenfalls am 05.07.2022 eine Veränderungssperre beschlossen und mittels Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

### 2. Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

### 3. Beschreibung des Plangebiets/Bestands

#### 3.1. Lage

Der Markt Schönberg liegt im niederbayerischen Landkreis Freyung-Grafenau und rund 8 km südwestlich der Stadt Grafenau. Die wesentlichen Einrichtungen der Gemeinde, wie z.B. das Rathaus, Grund- und Mittelschule und ein Großteil der Nahversorgungseinrichtungen sind im Hauptort Schönberg untergebracht. Seifertsreuth liegt rund 1 km westlich des Hauptorts an den südlichen Ausläufern des Kadernbergs.



Lage des Plangebiets (roter Kreis), ohne Maßstab

Quelle: Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

Das rund 0,7 ha große Plangebiet umfasst die Wohnbebauung auf den Fl. Nr.n 1262/5, 1262 und 1251/11, jeweils zur Gemarkung Mitternach gehörend sowie die 3.334 m<sup>2</sup> unbebaute Grünfläche Fl. Nr. 1263, ebenfalls Gemarkung Mitternach.

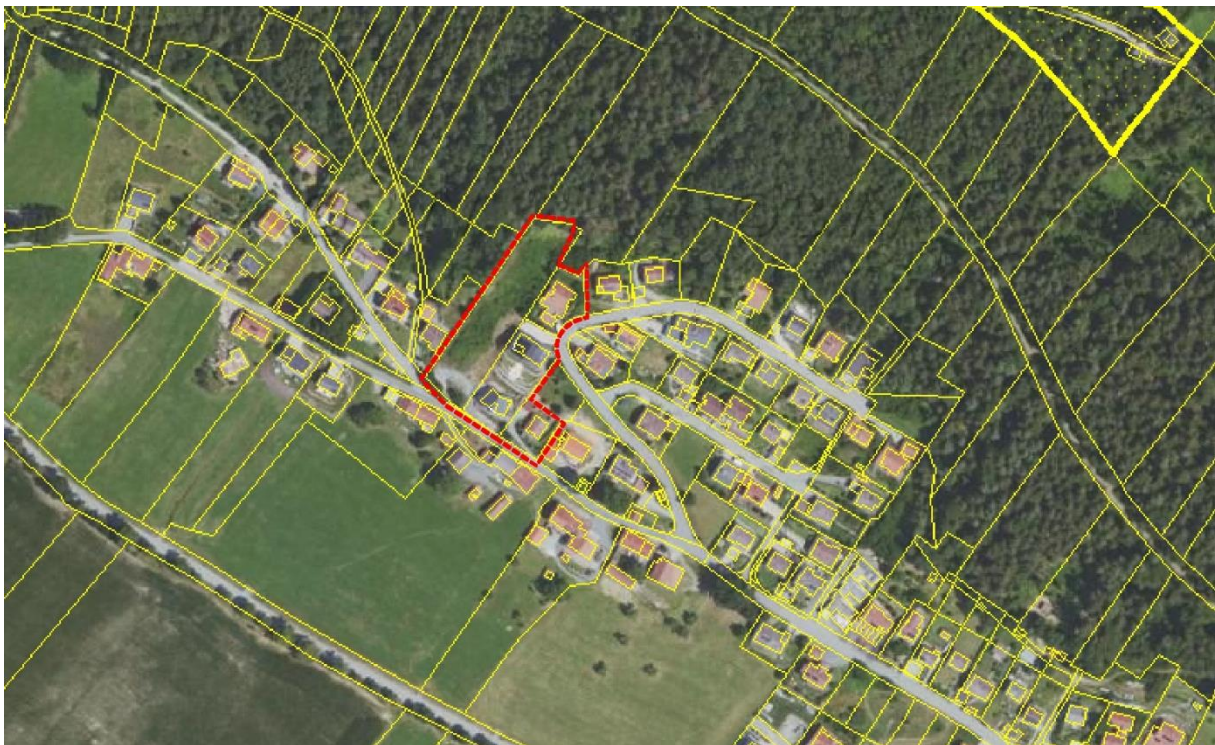
Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten ab und liegt auf einer durchschnittlichen Höhe von 570 m ü. NN.

Der Umgriff des Plangebiets ist wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ auf den Fl. Nr.n 1261 und 1266
- im Osten durch die Bonhoeffer Straße Fl. Nr. 1251/2, das unbebaute Grundstück Fl. Nr. 1251/10 und die Wohnhausbebauungen auf Fl. Nr. 1183 und Fl. Nr. 1251/24
- im Süden durch die Gemeindestraßen Seifertsreuth auf Fl. Nr.n 1210 und Fl. Nr. 1302/1
- im Westen durch die Wohnbebauung auf Fl. Nr. 1265 und die bewaldete Fläche Fl. Nr. 1266/2

Die aufgeführten Flurstücke sind jeweils der Gemarkung Mitternach zugeordnet.

Das Plangebiet und die Umgebung sind geprägt von Wohnbebauung.



Luftbild mit Lage des Plangebiets ohne Maßstab

Quelle: Geoportal Bayern. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München

### 3.2. Bestandssituation Erschließung

Die Bestandsbebauung des Plangebiets ist über die angrenzende Bonhoeffer Straße im Osten und im Süden über die Gemeindestraße Seifertsreuth erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst keine öffentlichen Verkehrsflächen.

### 3.3. Bewertung der Straßenzüge

#### Bonhoeffer Straße

Die Bonhoeffer Straße mündet in einen Wendehammer und dient ausschließlich zur Erschließung der angrenzenden Wohnsiedlung.



Bonhoeffer Straße, Blick Richtung Plangebiet

#### Gemeindestraße Seifertsreuth

Die Gemeindestraße Seifertsreuth erschließt den von Wohnbebauung geprägten Ortsteil. Es handelt sich um eine Straße ohne maßgebende Verbindungs- und Erschließungsfunktion. Die Breite des Straßenraums ist gering.



Gemeindestraße Seifertsreuth, Plangebiet mit Wohnbebauung (Natursteinwand) links der Straße

Aufgrund der anliegenden Wohnnutzung ist weder mit großem Verkehrsaufkommen noch mit Geräuschbelastungen aus Verkehrslärm zu rechnen.

## 4. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Schönberg ist im Landesentwicklungsplan (LEP 2021) im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

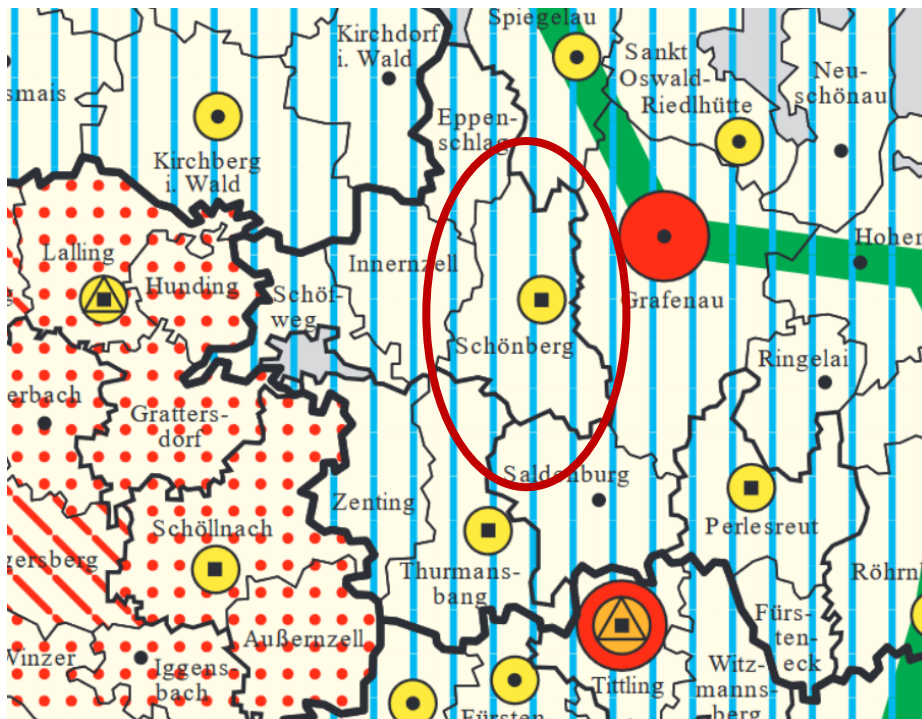
### 4.2. Regionalplan

Die Gemeinde Schönberg liegt in der Region Donau-Wald 12. Im Regionalplan wird der Gemeinde die zentralörtliche Funktion eines Kleinzentriums<sup>1</sup> zugewiesen.

Die Entfernung des Hauptortes Schönberg zum nächstgelegenen Mittelzentrum Grafenau beträgt ca. 8 km. Für das Gemeindegebiet Schönberg trifft der Regionalplan die Einstufung als „ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“

B II 1.3 G: Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

B II 2.2. G: Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden



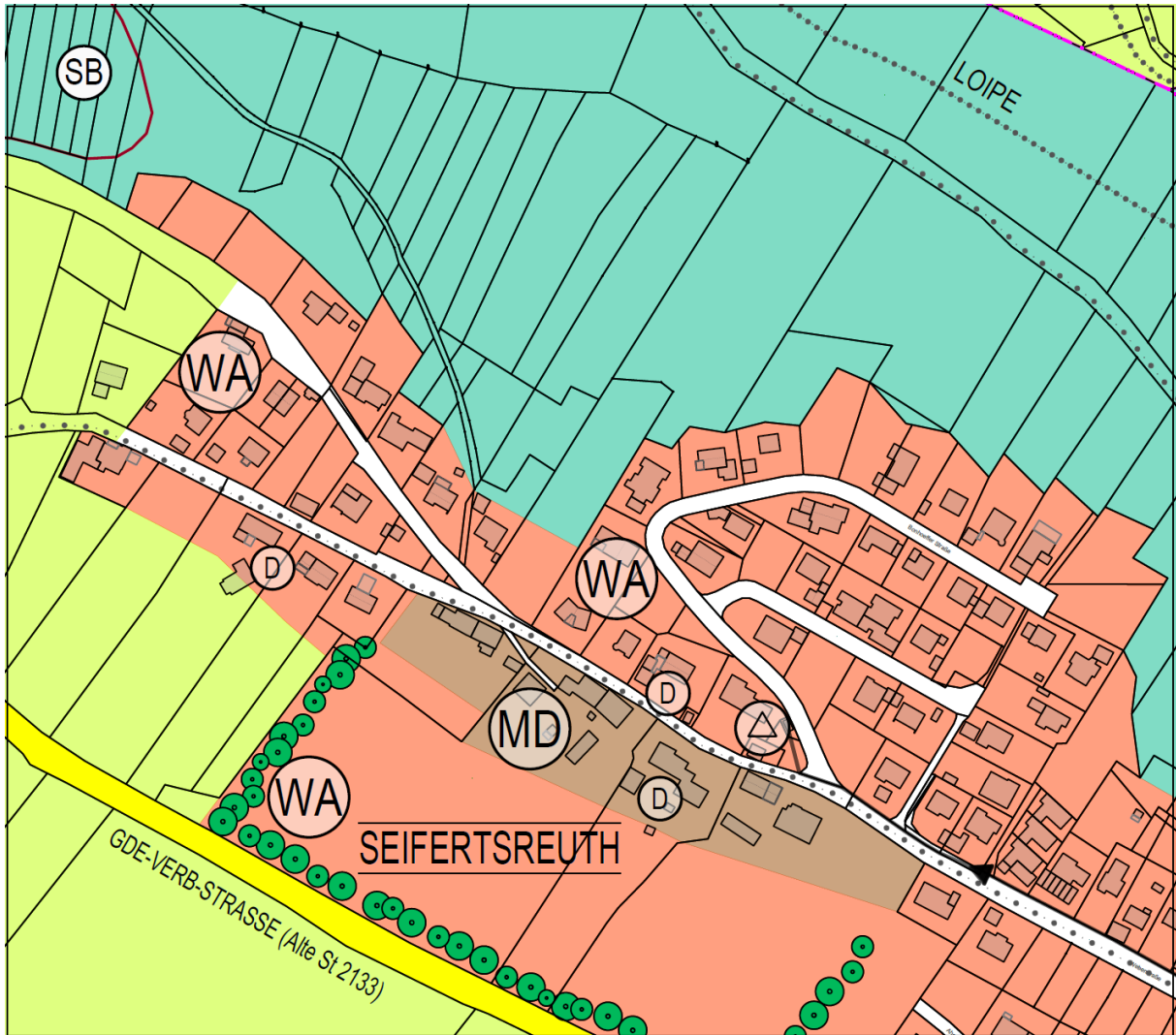
Auszug aus Karte „Raumstruktur Regionalplan Donau-Wald“ ohne Maßstab, Hrsg. Regionaler Planungsverband Donau-Wald. 2007

<sup>1</sup> Gemäß der LEP-Teilfortschreibung 2018 wurde das zentralörtliche System in eine neue Einstufung eingeteilt. Unterzentren und Kleinzentren werden nun unter dem neuen Begriff „Grundzentrum“ zusammengefasst. Da der Regionalplan Donau-Wald in seiner aktuellen Fassung von 2008 stammt, ist dies noch nicht erfasst.



### 4.3. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Schönberg ist das Plangebiet als Waldfläche auf Fl. Nr. 1263 (Teilfl.), Gemarkung Mitternach und als allgemeines Wohngebiet im weiteren Geltungsbereich erfasst.



Ausschnitt aus dem FNP, Quelle Markt Schönberg

Die Zielsetzung der Gemeinde hinsichtlich der Art der Bodennutzung und die vorhandenen Nutzungen haben sich in Hinblick auf die gesamtgemeindliche Steuerungsfunktion des Flächennutzungsplans nicht grundlegend geändert.

Der Bebauungsplan ist damit aus den Inhalten des Flächennutzungsplans entwickelt.

### 4.4. Rechtskräftige Bebauungspläne, Satzungen

Ein Bebauungsplan für das Plangebiet ist nicht vorhanden.

Südlich an den Ortsteil angrenzend wurde 2004 der qualifizierte Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Seifertsreuth“ aufgestellt.



*Ausschnitt B-Plan „WA Seifertsreuth“*

Die nordwestliche Hälfte des Geltungsbereichs ist unbebaut.

Weiter östlich gelegen wurde 1972 der Bebauungsplan „Ebersfeld“ aufgestellt. Nahezu alle Bauflächen wurden seitdem bebaut.



*Auszug aus dem Bebauungsplan „Ebersfeld“*

## **5. Ziele und Zweck der Planung**

Der Markt Schönberg möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Art der zulässigen Nutzung im Geltungsbereich klären. Ziel der Planung ist der Erhalt der dörflichen Nutzungsstruktur im Wohngebiet und der Schutz der bestehenden Nachbarschaft. Die bestehenden Wohnformen sind mit einer zunehmenden Veränderung aufgrund unterschiedlicher Wohnnutzungen zum zeitlich begrenzten Aufenthalt konfrontiert. Derartige Nutzungen benötigen jedoch auch Flächen für Freizeit und Erholung, eine bevorzugt fußläufig erreichbare Nahversorgung sowie Stellplätze. Die entsprechenden Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eine Wohnnutzung zum zeitlich begrenzten Aufenthalt (für Urlaub/Ferien) führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, welches untypisch für Seifersreuth ist und zu Störungen im Dorfgefüge führt. Die Gemeindestraßen in Seifersreuth sind eng und nicht geeignet, weiteren Verkehr oder abgestellte PKWs, wenn auch nur temporär, aufzunehmen.

Das Plangebiet ist geprägt von Wohnbebauung in zwei- oder bei Hanghäusern dreigeschossiger Ausführung zur Eigennutzung.

Zum Schutz des Wohnfriedens werden aus diesem Grunde Beherbergungsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Sie dienen der Unterbringung wechselnder Gäste zum vorübergehenden Aufenthalt, ohne dass sich ein häuslicher Wirkungskreis etabliert. Die Räumlichkeiten werden zur Übernachtung überlassen und stehen häufig in Ergänzung mit typischen Dienstleistungen (Zimmer-, Wäsche-, Frühstücksservice o.ä.), die jedoch nicht zwingend vorhanden sein müssen. Häufig wird ein Beherbergungsvertrag geschlossen oder auf ein anderes Abhängigkeitsverhältnis (Arbeit, Lohn) abgestellt.

Der vorhandene Grünzug kann durch die Aufstellung des Bebauungsplans gesichert werden. Der Grünzug schafft einen strukturreichen Übergang zwischen Siedlung und Freiraum und verknüpft die Wohnbebauung mit der umgebenden Landschaft an der für das Landschaftsbild exponierten Stelle am südlichen Ausläufer des Kadernbergs. Der Grünzug ist aus diesem Grunde freizuhalten.

## **6. Festsetzungen**

Die vorhandenen Strukturen und Nutzungen wurden ergänzend zu Recherchen in öffentlich zugänglichen Karten- und Informationsmaterialien am 09.03.2023 im Rahmen einer Begehung erfasst.

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird gemäß der bestehenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete sind Baugebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Außer Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Entsprechend der o.g. Planungsziele, zur Sicherung des Bestands, des dörflichen Wohnfriedens und einer geordneten baulichen Entwicklung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen. Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Die bestehende Grünfläche wird als weiterhin freizuhaltende und abschirmende Grünfläche festgesetzt.

## **6.2. Sonstige Festsetzungen**

Entsprechend der im Bestand festgestellten Nutzungen werden diese in den Plan aufgenommen. Änderungen an diesen Flächen sind nicht vorgesehen. Sie werden in den Bebauungsplan aufgenommen, da eine Überplanung des Geltungsbereichs die örtliche Struktur sichert und eine geordnete ortsplanerische Entwicklung ermöglicht.

Es ist keine Neuerschließung von Bauflächen geplant.

Zudem können damit auch Flächen gesichert werden, die von besonderer Bedeutung sind. Dazu gehört die Grünfläche, die eine abschirmende Funktion des Wohngebiets an der Bonhoeffer Straße zum westlichen Ortsteil Seifertsreuth übernimmt. Damit soll insbesondere der Nutzungsanspruch bzw. die Wohnqualität der angrenzenden Wohnbebauung gewahrt werden.

## **7. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die angrenzenden Straßen.

Örtliche Verkehrsflächen sind weder im Geltungsbereich vorhanden noch durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Bonhoeffer Straße“ betroffen.

Im öffentlichen Straßenraum liegen bereits heute die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen, die in ausreichender Kapazität vorhanden sind.

Auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage des Marktes Schönberg (EWS), in der jeweils gültigen Fassung, zur Beseitigung von anfallendem Abwasser und auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Marktes Schönberg (WAS), in der jeweils gültigen Fassung, wird verwiesen.

Die Abfallentsorgung erfolgt wie bisher über die bestehende Ortsstraße.

## **8. Altlasten**

Nach Aussagen des Marktes Schönberg sind im Geltungsbereich keine Altlasten und schädliche Bodenveränderungen bekannt.

## **9. Abstandsflächen**

Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

## **10. Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

### **10.1. Schutzgebiete**

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Waldschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Bannwälder, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete berührt. Ebenso sind keine bekannten Ökokatasterflächen und amtlich kartierte Biotope betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ liegt nördlich des Geltungsbereichs. Ein Teil des LSG „Bayerischer Wald“ befindet sich auf der zu erhaltenden abschirmenden Grünfläche. Baudenkmäler, auch unter Ensembleschutz stehende oder landschaftsprägende Denkmäler, sind von der Planung nicht betroffen.

## **11. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB**

### **11.1. Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

#### **11.1.1. Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D 63) an den südlichen Ausläufern des Kadernbergs.

#### **11.1.2. Reliefstrukturen**

Das Gelände steigt von der Deggendorfer Straße im Süd-Westen bis zum Grad des Kadernbergs kontinuierlich an.

#### **11.1.3. Art und Nutzung der angrenzenden Flächen**

Das Plangebiet ist im Süden, Westen und Osten von angrenzender Wohnbebauung umgeben. Im Norden schließt die Mischwaldfläche des Kadernbergs an.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### **11.1.4. Bestehende Nutzung der Flächen**

In Seifertsreuth und in der Siedlung Bonhoeffer Straße sind die üblichen Nutzungen eines Wohngebiets vorhanden. An den öffentlichen Verkehrsflächen gelegen reihen sich die Wohngebäude, die zumeist aus Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise bestehen. Im Ortsteil Seifertsreuth gruppieren sich teilweise noch Nebengebäude und Scheunen um die (älteren) bestehenden Wohnhäuser.

### **11.2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, wird anhand der im Folgenden angeführten Schutzgüter vorgenommen:

### **11.2.1. Schutzgut Arten und Lebensräume**

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut, die Gärten sind bepflanzt und mit Ziergrün angelegt. Im Westen liegt die unbebaute, nicht landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, deren nördlicher Teil im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ liegt und direkt in die Waldfläche des Kadernbergs übergeht. Auf der Grünfläche wachsen kleinere Hecken und Graspflanzen, die einen Lebensraum für Flora und Fauna darstellen.

Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

### **11.2.2. Schutzgut Wasser**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwassergewinnung. Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Überschwemmungs-, oder Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Auen werden nicht berührt.

Über das Grundwasser liegen keine näheren Angaben vor. Aufgrund der Geländemorphologie ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.

### **11.2.3. Schutzgut Klima und Luft**

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist die Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der Geltungsbereich grenzt im Norden unmittelbar an die bewaldeten Hänge des Kadernbergs an. Diese Flächen besitzen eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung Seifertsreuths, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren, die entsprechend der Geländetopographie abfließt. Die Bundesstraße B 85 spielt aufgrund der Entfernung keine Rolle für die Lufthygiene des Planungsgebiets.

### **11.2.4. Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Die Bundesstraße B 85 kann aufgrund der Entfernung bei der weiteren Betrachtung des Schutzguts Mensch und Gesundheit vernachlässigt werden.

Seifertsreuth besitzt eine überwiegend dörfliche Nutzungsstruktur aus Wohnbebauung.

### **11.2.5. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Orts- und Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische Funktion. Die Komposition verschiedener Orts- und Landschaftselemente macht die Eigenart der vorhandenen Orts- und Landschaftsstruktur aus. Die Bewahrung typischer Ortsstrukturen, Arten und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Das Gelände steigt von Südwesten nach Nordosten hin kontinuierlich an. Der Planungsbereich liegt an einer exponierten, einsehbaren Lage am bewaldeten, südlichen Ausläufer des Kadernbergs. Der nördliche Teil der privaten Grünfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“. Die Grünfläche schirmt den Ortsteil Seifertsreuth von der östlich gelegenen Bonhoeffer Wohnsiedlung ab.

Geprägt ist der Geltungsbereich von zumeist zweigeschossiger Wohnbebauung. In Hanglagen wurden vereinzelt zusätzlich „Hanggeschosse“ umgesetzt. Das Satteldach ist, wie auch in der umgebenden Bebauung, die vorherrschende Dachform.

#### **11.2.6. Schutzgut Boden**

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Laut Bodenschätzung besteht der nördliche Teil der privaten Grünfläche aus harten Felsgesteinen, metamorph, oberflächlich oft zu Lockergestein verwittert. Der weitere Geltungsbereich ist als bindiges, gemischtkörniges Lockergestein, mäßig bis gut konsolidiert, teil aus Sand und Kies verzeichnet.

In der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Staatsministerium für Finanzen und für Heimat ist fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) angegeben.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre. Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Da sich diese Flächen jedoch bereits in Siedlungsnutzung befinden, besitzt diese Aussage lediglich Informationswert,

#### **11.2.7. Schutzgut Fläche**

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage und wird täglich durch Siedlungs- und Produktionszwecken oder durch die Herstellung von Verkehrswegen in Anspruch genommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Ziel der Planung ist vorrangig die Bestandssicherung. Die Gemeinde möchte die Wohnnutzung als wesentlich prägende Nutzung stärken und sichern. Zudem soll die bauliche Struktur, die durch die abschirmende Grünfläche geprägt wird, erhalten werden und ein Zusammenwachsen des Ortsteils Seifertsreuth mit der Wohnsiedlung Bonhoeffer Straße vermieden werden.

#### **11.2.8. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Nach derzeitigem Planstand ohne Bauentwicklung ergeben sich keine Wechselwirkungen von Schutzgütern, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

#### **11.3. Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe über das bisher zulässige Maß hinaus vorbereitet. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit nicht erforderlich.

Bei Durchführung der Planung ist von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen. Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden die Flächen weiterhin wie bisher genutzt werden.

Erhalten bzw. unverändert bleiben bei Durchführung voraussichtlich:

- die biologische Vielfalt sowie die derzeitigen Bodenfunktionen
- die Versickerung des Niederschlagswassers
- die Flächen mit lokaler Bedeutung für die Kaltluftproduktion sowie die klimawirksamen und luftreinigenden Vegetationsstrukturen
- die derzeitigen Immissionen
- die dörfliche Wohn- und Siedlungsstruktur
- das weithin sichtbare Landschaftsbild mit abschirmender Grünfläche

#### **11.4. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei <b>Nichtdurchführung der Planung</b>	
<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen</b>
Arten und Lebensräume	Die derzeit noch unbebaute Fläche könnte gemäß § 34 BauGB bebaut werden und geht damit als Lebensraum für Flora und Fauna verloren.
Wasser	Die derzeit noch bestehende Freifläche könnte gemäß § 34 BauGB noch bebaut werden und geht damit als Versickerungsfläche verloren.
Klima und Luft	Die derzeit noch bestehende Freifläche könnte gemäß § 34 BauGB noch bebaut werden und geht damit kleinklimatische Kaltluftfläche verloren.
Mensch und Gesundheit	Die bestehende Wohn- und Verkehrswegenutzung kann durch die Feriennutzung beeinträchtigt werden.
Orts- und Landschaftsbild	Das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild mit seiner abschirmenden Grünfläche und der Wohnnutzung kann nicht sichergestellt werden.
Boden	Die derzeit noch bestehende Freifläche könnte gemäß § 34 BauGB noch bebaut werden und geht damit als offene Bodenfläche verloren.
Fläche	Die derzeit noch bestehende Freifläche könnte gemäß § 34 BauGB noch bebaut werden und geht damit als Freifläche verloren.



### **11.5. Empfehlung von Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen**

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden empfohlen:

Empfehlung ...

- zum Erhalt der vorhandenen Grünfläche und der vorhandenen Vegetationsbestände.
- zur Freihaltung von Kaltluftentstehungsgebieten.
- zum Erhalt bestehender Wohnformen und Wegesysteme.
- zum Erhalt der Bestandsbebauung und -nutzung als dorftypische Siedlungsstruktur.
- zur Erhaltung und Nutzung der bereits bestehenden Erschließungsanlagen zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme.

### **11.6. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan dient vorrangig der Regelung der zulässigen Nutzungen, so dass die Prüfung von Flächenalternativen entfällt.

### **12. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintretenden erheblichen Umweltauswirkungen, mit dem Ziel zu überwachen, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe über das bisher zulässige Maß hinaus vor. Somit sind die bisherigen Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen ausreichend.

### **13. Immissionsschutz**

Im Einzelbaugenehmigungsverfahren orientieren sich die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der von der Genehmigungsbehörde zu treffenden Gebietseinstufung nach § 34 Abs. 1 u. 2 BauGB.

Durch den Charakter des Vorhabens bedingt sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten. Von den Nutzungen der näheren Umgebung sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Vorhaben zu erwarten. Im Umkreis ist kein landwirtschaftlicher Betrieb aktiv.

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1. Aufstellungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat Schönberg hat am 05.07.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Bonhoeffer Straße“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 07.07. – 29.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

### **2. Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom ..... bis .....öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am .....ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. Nr. 1 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

Der Marktgemeinderat hat am ..... die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

### **3. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Der Satzungsentwurf wurde im Rathaus gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, gemäß §13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. Nr. 1 BauGB um Stellungnahme zum Satzungsentwurf gebeten.

Der Marktgemeinderat hat am ..... die vorgebrachten Änderungen und Bedenken behandelt.

#### **4. Abwägung und Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat am ..... den Bebauungsplan „WA Bonhoeffer Straße“ in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

Markt Schönberg, den .....

---

Martin Pichler, Erster Bürgermeister

(Siegel)

## F Anlagen

**Anlage 1:** Lageplan M 1:1.000 vom 29.09.2023 mit Satzungsbereich und planlichen Festsetzungen

**Anlage 2:** Ausschnitt aus topografischer Karte o.M.

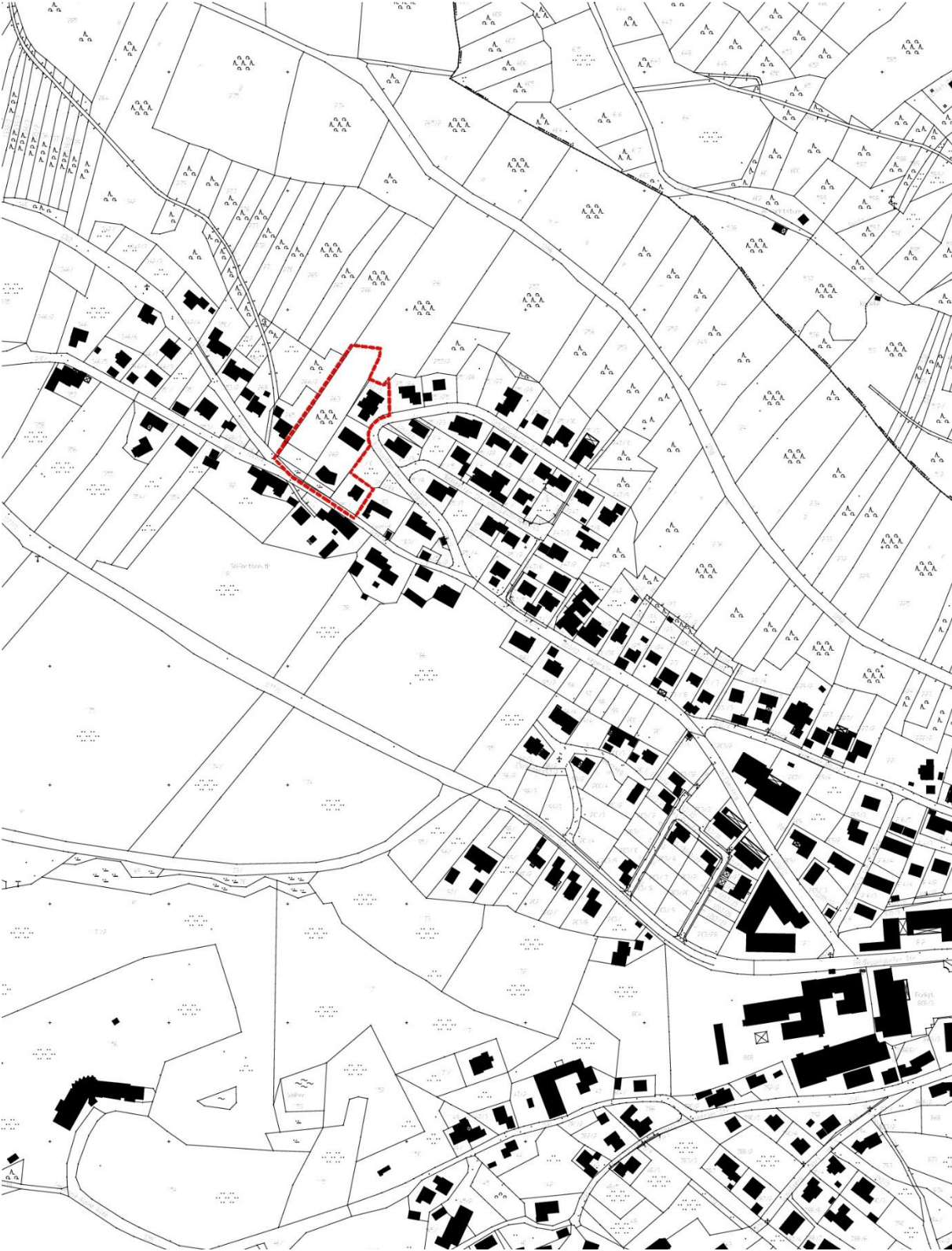
**Anlage 3:** Lageplan M 1:5.000

**Anlage 4:** Luftbild o.M.

**Anlage 2:** Ausschnitt aus topografischer Karte o. M.



**Anlage 3:** Lageplan Bestandsplan M 1:5.000



**Anlage 4:** Luftbild o.M.

