



Markt Schönberg
Marktplatz 16
94513 Schönberg

Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „WA Kirchenweg“


Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf, 05.09.2023



PrNr. 644001

Verfasser:

EBB  Ingenieuresellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

I N H A L T

I	BEGRÜNDUNG	3
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	4
1.3	Bestandteile der Planung	4
2	Schutzgebiete / geschützte Objekte	5
3	Planungskonzeption	6
3.1	Planungsziele	6
3.2	Bedarfsnachweis	7
3.3	Geplante Nutzung	9
3.4	Sondergebiet Strom	10
3.5	Erschließung	10
3.6	Ver- und Entsorgung	10
3.7	Altlasten	11
3.8	Immissionen	11
3.9	Grünordnung	12
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
4.1	Bestand	12
4.2	Beschreibung des Eingriffs	13
4.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	13
4.4	Ausgleichsmaßnahmen	14
5	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	15
6	Flächenbilanz	15
II	UMWELTBERICHT	16
7	Einleitung	16
7.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	16
7.2	Wirkfaktoren der Planung	16

7.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens	17
7.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	17
8 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
8.1 Naturräumliche Situation	19
8.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
8.2.1 Arten und Lebensräume	19
8.2.2 Schutzgut Boden	20
8.2.3 Schutzgut Wasser	21
8.2.4 Schutzgut Klima und Luft	21
8.2.5 Schutzgut Landschaftsbild	21
8.2.6 Kultur- und Sachgüter	22
8.2.7 Schutzgut Fläche	22
8.2.8 Schutzgut Mensch	22
8.2.9 Wechselwirkungen	23
8.2.10 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten	23
9 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	25
10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	26
10.1 10.1 Vermeidung und Verringerung	26
10.2 Ausgleich von Eingriffen, Bilanzierung	26
11 Alternative Planungsmöglichkeiten	27
12 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	28
13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	28
14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Der Markt Schönberg plant mit Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2019 südwestlich des Ortskerns von Schönberg im Ortsteil Frohnreuth am Kirchenweg ein Wohngebiet auszuweisen. Das im

Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesene Gebiet wird im Zuge einer Deckblattänderung im Parallelverfahren an die gegenständliche Bauleitplanung angepasst¹.

Im engeren Gebiet des Marktes Schönberg besteht kaum die Möglichkeit Grundstücke zur Wohnbebauung zu erwerben. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes WA Kirchenweg soll Abhilfe schaffen und das zentrumsnahe Wohnen ermöglichen.

Durch weitere Vorhaben des Marktes Schönberg werden die bestehenden städtebaulichen Missstände beseitigt und die Flächen im Sinne einer gesamtstädtischen geordneten Entwicklung entsprechend reaktiviert. Somit werden im Marktgebiet Nachverdichtungsmaßnahmen umgesetzt und Industriebrachen im Ortskern Schönberg städtebaulich aktiviert. Bei den Vorhaben entstehen mehrere Wohneinheiten.

In die gegenständliche Bauleitplanung wird die Ausweisung eines Sondergebiets Strom ca. 50 m südöstlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes mit aufgenommen. Dieser Standort soll langfristig für die Stromversorgung des Gemeindegebietes gesichert werden.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 3,4 ha große Plangebiet umfasst die Grundstücke der Flurnummern 890, 889, einen Teilbereich der Flurnummer 886 „Kirchenweg“ sowie einen Teilbereich der Flurnummer 881 „Frohnreuther Strasse“ und 881/2 „Annaplatz“ alle Gemarkung Mitternach.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Geländehöhe von ca. 526,00 m NN bis 497,0 m NN und fällt dabei in Richtung Osten ab. Rund 100 m östlich des geplanten Erschließungsgebietes verläuft der Frohnreuther Bach auf einem Höhengniveau von ca. 482,70 m NN. Das Baugebiet liegt südwestlich des Ortskerns von Schönberg. Das Gebiet erstreckt sich über ein bisher überwiegend als Acker- / Wiesenfläche genutztes Areal.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen der Infrastruktur, z. B. Ärzte, Apotheke, Grundschule sowie Nahversorgung.

Das Plangebiet ist umgeben von

- landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Heckenstrukturen im Norden und Osten,
- Wohnbauflächen und Erschließungsstraße im Westen,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen und Wohnbauflächen im Süden.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise;

Anlagen zum vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans sind:

- Begründung und Umweltbericht
- Schalttechnische Untersuchung
- Baugrundgutachten.

¹ Flächennutzungsplan Markt Schöneberg, Deckblatt Nr. 22, Vorentwurf 05.09.2023

2 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Amtlich kartierte Biotope

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, aber nicht im Landschaftsschutzgebiet oder anderen Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Nach der amtlichen Biotopkartierung Bayern befindet sich nördlich des Vorhabensbereiches der lokal bedeutsame Lebensraum „Hochstaudenflur in einer Hangmulde südlich Schönberg“ (Biotop-Nr. 7146-0164-004). Östlich des Vorhabensbereichs liegt der regional bedeutsame Lebensraum Graben mit Gehölz- und Hochstaudensaum südlich Schönberg (Biotop-Nr. 7146-0164-001).

Im Zentrum des Bearbeitungsbereichs liegt ein Feuchtbiotop (Mädesüß-Hochstaudenflur und Waldsimsenflur) von 389 m² als gesetzlich geschützte Fläche gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

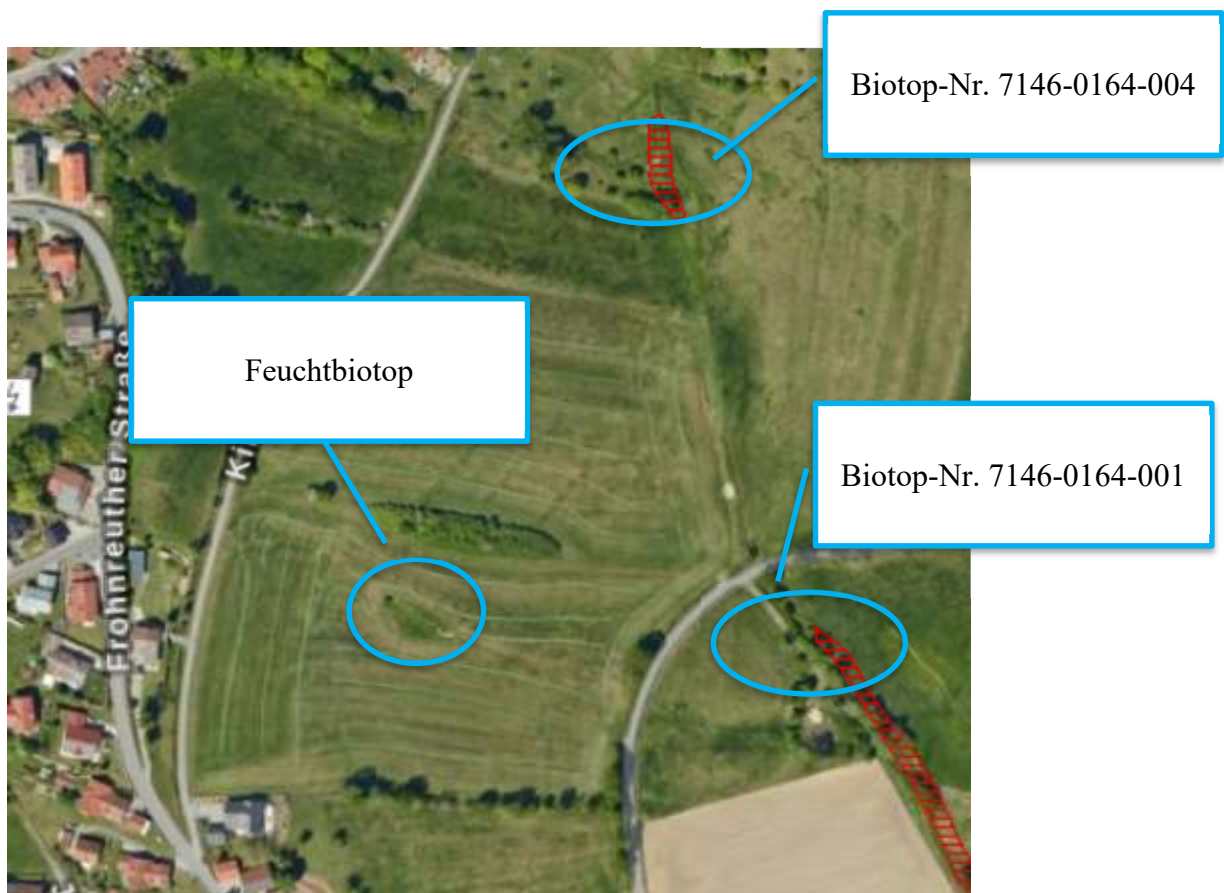


Abbildung 1: Biotope Quelle: BayernAtlas

Im Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freyung-Grafenau (1999) werden für den Vorhabensbereich und die angrenzenden Lebensräume folgende Zielvorgaben festgehalten:

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume (Gewässer)
- an den Fließgewässern im gesamten Landkreis: Durchführung von Maßnahmen zur weiteren Optimierung von Fischotterlebensräumen: Verbesserung der Durchgängigkeit, der Gewässergüte und der Nahrungsgrundlage an den Gewässern des gesamten Landkreises, der den Vorkommensschwerpunkt des Fischotters in Bayern darstellt

- Fließgewässer ohne Information zur Ausstattung: Erhalt und ggf. Optimierung naturnaher Bäche als Lebensräume typischer Arten oligotropher Fließgewässer; Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerbettes bei begradigten Bachabschnitten; Verbesserung der Wasserqualität bei stärker belasteten Bachabschnitten (mindestens auf Güteklasse II); Förderung der Durchgängigkeit bei allen Bächen
- Erhalt und Optimierung lokal und regional bedeutsamer Lebensräume (Feuchtgebiete).

Bodendenkmäler

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

3 Planungskonzeption

3.1 Planungsziele

Der Markt Schönberg gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018)² hinsichtlich der Raumstruktur zum allgemeinen ländlichen Raum in der Kreisregion Freyung-Grafenau mit besonderem Handlungsbedarf.

Im Regionalplan³ der Region Donau-Wald (2008) wird der Markt Schönberg als Unterzentrum 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 Regionalplan⁴ 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.

Im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Schönberg ist das Plangebiet in Frohnreuth als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt. Im Südwesten grenzt ein Dorfgebiet, im Westen ein Wohngebiet an. Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 HS. 3 BauGB in ein Allgemeines Wohngebiet zu ändern.

2 LEP 2018, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

3 Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte zur Raumstruktur, 08.04.2008

4 Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte zur Raumstruktur, 08.04.2008

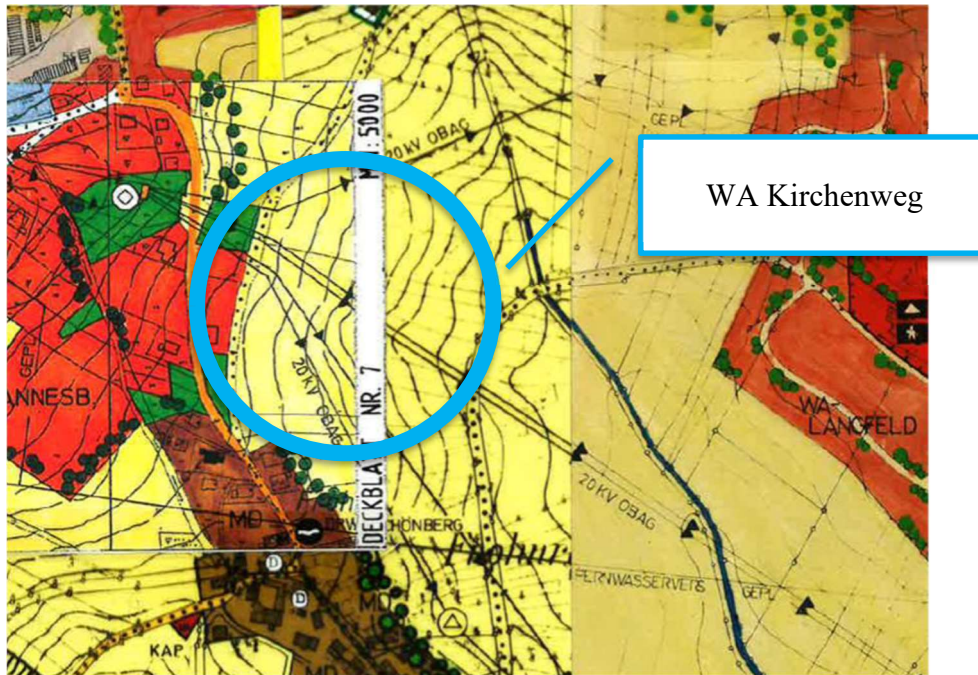


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Markt Schönberg, Ausschnitt Frohnreuth (o.M.)

3.2 Bedarfsnachweis

Der Markt Schönberg beabsichtigt mit dem vorliegenden Bau- und Grünordnungsplan eine geordnete Städtebauliche Entwicklung und die Ausweisung zentrumsnaher Baugrundstücke.

Um die soziale Infrastruktur in Schönberg zu sichern und dem Rückgang der Bevölkerung entgegenzuwirken, ist aus Sicht der Gemeindeverwaltung die Ausweisung von neuem Bauland erforderlich.

Ziel des Marktes Schönberg ist es auch, die Hauptorte und ehemals selbständige Gemeindegemeinschaften als funktionierende und zukunftsfähige Orte weiter zu entwickeln. Wohnbauland für den örtlichen Bedarf soll an jeweils ortsplanerisch geeigneter Stelle angeboten werden.

Neben dem Gebot der Innenentwicklung gemäß BauGB sind auch nach den Zielen der Raumordnung LEP 2013 (Ziel 3.2) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen leerstehende Bausubstanz) nicht zur Verfügung stehen.

Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotentiale und zum Abgleich mit dem ermittelten Bedarf ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotentiale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist. Um den aktuell notwendigen Flächenbedarf abzuleiten und begründen zu können, hat der Markt Schönberg ein kommunales Baulückenkataster erstellt. Die vorhandenen Grundstücke konnten so schnellstmöglich an potentielle Bauwerber vermittelt werden.

Bevölkerungsentwicklung

Im Markt Schönberg waren mit Stand zum 31.12.2019 3.878 Einwohner gemeldet. Mit Stand zum 31.12.2020 waren es 3.806 Einwohner, was einem Minus von 72 Einwohner im Jahre 2020 entspricht.

In den Jahren 2019 und 2020 sind im Markt Schönberg 225 bzw. 212 neue Bürgerinnen und Bürger zu gezogen. Demgegenüber wurden in den genannten Jahren 233 bzw. 199 Wegzüge verzeichnet.

Die sozialversicherungspflichtigen beschäftigten Arbeitnehmer haben in den letzten Jahren leicht zugenommen. So kann nach Angaben des Bayerischen Landesamt für Statistik sowie der IHK Niederbayern verzeichnet werden, dass die sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer von 1613 (2018) auf 1674 (2019) zugenommen haben. Verglichen mit 2017 (1566) sogar um ca. 100 Arbeitnehmer.

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung⁵ landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für den Markt Schönberg wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020⁶: 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 Landkreisen in Bayern mit geringfügiger Abnahme der Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern von 2022 bis 2040⁷ 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 sowie auch unter dem Durchschnitt der Region Donau-Wald mit einem bis 2040 prognostizierten Wachstums der Region Donau-Wald mit 1,8 %.

Wohnbauflächenbedarf

Aktuell weist der Markt Schönberg eine Belegungsdichte von 2,1 Personen⁸ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 337 m² pro Einwohner⁹ (= 30 Einwohner/ha) auf mit einer durchschnittlichen gesamten Wohnbaufläche¹⁰ von 1.048 m².

Im Bereich der bestehenden Bebauung ist von einem zunehmenden Auflockerungsbedarf auszugehen. Unter Berücksichtigung des Auflockerungsbedarfs (Entwicklung zu 2,0 Personen pro WE) errechnet sich ein zusätzlicher Bedarf von rund 48 Wohneinheiten (3.806 Einwohner/2,0 Personen pro WE – 3.806 Einwohner/2,1 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 3,2 ha (48 WE x 2,0 Personen pro WE x 337 m²). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 3,6 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung	-
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	3,6
Σ in ha	3,6

5 Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für den Markt Schönberg bis 2033, hrsg. im August 2021.

6 Statistik kommunal, Markt Schönberg, Bevölkerungsstand 31.12.2020.

7 Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Hrsg. im Januar 2022.

8 Ermittelt aus Bevölkerungszahl und Wohnungen des Markt Schönberg (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

9 Ermittelt aus Wohnbaufläche / Gemische Fläche und Bevölkerung des Markt Schönberg (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

10 Ermittelt aus gesamter Wohnbaufläche (Wohnbaufläche und Gemischte Flächen) und Wohngebäude des Markt Schönberg (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2033 rund 3,6 ha.

Baulücken

Im Gemeindebereich Schönberg sind derzeit nur noch wenige Grundstücke zum Verkauf angeboten. Die vorhandenen Baulücken befinden sich in privater Hand und stehen nicht zum Verkauf. Die vorhandenen Wohngebiete in Schönberg sind fast vollständig bebaut.

Die letzten Bebauungspläne sind aus den Jahren 1963 (Klebstein), 1966 (Burgstall) und 1972 (Ebenfeld). Der „jüngste“ Bebauungs- und Grünordnungsplan Seifertsreuth ist aus dem Jahre 2004.

Die Ausweisung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Eberhardsreuth – am Schlossgarten“ wurde nur teilweise realisiert. Der südliche Teil des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde rechtsgültig (Teilbereich I). Der nördliche Teil wurde nicht rechtsgültig. Verschiedene Faktoren, die zum Abschluss des Verfahrens geführt hätten, konnten aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden. Die notwendige Erschließung des Gebietes wurde beispielsweise durch den privaten Investor nicht umgesetzt. Derzeit ist auch nicht damit zu rechnen, dass der „nördliche Bebauungs- und Grünordnungsplan“ weiter bzw. neu aufgestellt wird. Der Bereich dieses im Flächennutzungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets wird wieder als ca. 1,3 ha große landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Baulandreserven im Flächennutzungsplan

Flächen, die im gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Schönberg als Wohnbebauung ausgewiesen sind, stehen derzeit nicht für die Umsetzung zur Verfügung. Daher ist zur Befriedigung der Nachfrage an Baugrundstücken die Ausweisung von neuen Gebieten notwendig

Nachfrage

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplans reagiert der Markt Schönberg auf die aktuelle Nachfrage nach zentrumsnahen Wohnbauland und sichert damit ein entsprechendes Angebot im Gemeindegebiet.

In den Jahren 2018 bis 2020 wurden 93 Bauanträge eingereicht. Alle diese Bauanträge haben etwas mit „wohnen“ zu tun, sei es ein Neubau eines Einfamilienhauses oder Dachgeschossausbau etc. Die Gesamtzahl der eingereichten Bauanträge (inkl. Neubau Garage o. ä.) beträgt sogar 175.

3.3 Geplante Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 19 Einzelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten

In die gegenständliche Bauleitplanung wird die Ausweisung eines Sondergebiets Strom ca. 50 m südöstlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets mit aufgenommen. Dieser Standort soll langfristig für die Stromversorgung des Gemeindegebietes gesichert werden.

3.4 Sondergebiet Strom

Parallel zum gegenständliche Bauleitplanverfahren wurde in Abstimmung mit Bayernwerk ein neuer Standort für eine 20 kV-Schaltstation Schönberg gesucht. Dadurch soll zum einen die Erdverkabelung im Plangebiet sichergestellt werden und zum anderen soll die vorhandene Trafostation am Johannesberg zurückgebaut werden. Die dadurch entstehende Baulücke könnte dann zukünftig durch Erweiterung des WA Johannesberg nachverdichtet und geschlossen werden.

Die 20 kV-Schaltstation wird vom Johannesberg westlich des Plangebiets nach südöstlich vom Plangebiet verlegt. Dieser Standort soll langfristig für die Stromversorgung des Gemeindegebietes gesichert werden und wird deshalb als Sondergebiet Strom in die gegenständliche Planung mit aufgenommen.

Die Leitungsanbindung kann über die bereits bestehende erdverkabelte Leitungstrasse erfolgen. Sie wird parallel zum bestehenden landwirtschaftlichen Weg im Osten des Plangebietes zur neuen Schaltstation verlängert werden. Die erforderlichen Leitungsrechte werden redaktionell Außerhalb des Geltungsbereiches dargestellt.

3.5 Erschließung

Das Baugebiet wird vom Zentrum aus über die Deggendorfer Straße und die Frohnreuther Straße erschlossen. Zur besseren Erschließung der Fläche wird die Einmündung von der Frohnreuther Straße mit überplant.

Innerhalb des Baugebietes erfolgt die Erschließung über eine parallel zum Kirchenweg verlaufende Anliegerstraße in einer Breite von 4,50 m zzgl. befahrbaren Mehrzweckstreifen (1,50 m). Im weiteren Verlauf der Anliegerstraße bildet sich daraus ein ca. 23 m breiter und ca. 70 m langer Anger.

Das Baugebiet ist von der Ortsmitte auch fußläufig über den Kirchenweg in wenigen Minuten erreichbar.

Eine Zunahme des bestehenden Verkehrs durch die ergänzende Bebauung ist nur in geringem Ausmaß zu erwarten.

3.6 Ver- und Entsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird über den Ausbau des örtlichen Leitungsnetzes der Bayernwerk AG sichergestellt. Die vorhandenen 20kV-Freileitungen werden im Zuge der Umlegungen vom alten ins neue Schaltheus erdverkabelt und die Freileitungen abgebaut. Die vorhandenen 20kV-Erdkabel gehen nach Inbetriebnahme des neuen Schaltheuses außer Betrieb.

Die Verlegung der neuen 20kV-Erdkabel ist entlang der Südgrenze geplant, hier ist eine zwei Meter breite Kabeltrasse von Bewuchs frei zu halten.

Telekommunikation

Die Telekommunikationsanbindung ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze möglich.

Wasserversorgung

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

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden ausreichend.

Schmutzwasserentsorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Schönberg und wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird mit Freispiegelkanälen in den nördlichen Teil des Plangebietes geleitet und dann an den östlich des Plangebietes von Nord nach Süd verlaufenden bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird dem, im östlichen Teil des Plangebietes geplanten Regenrückhaltebecken über einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal zugeführt. Der gedrosselte Überlauf des Beckens entwässert in das in südöstlicher Richtung verlaufenden Frohnreuther Bach hin zur Mitternacher Ohe. Die ggf. erforderliche wasserrechtliche Genehmigung wird im Zuge der Erschließungsplanung eingeholt

Zur Entlastung des Niederschlagswasserkanals und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser der privaten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken in Retentionszisternen gesammelt, der Überlauf wird gedrosselt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abgegeben.

Das Niederschlagswasser darf nicht auf fremden oder öffentlichen Grund umgeleitet werden.

Gemäß Baugrundgutachten¹¹ weisen die Böden eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf und sind zur Versickerung nicht geeignet.

Die Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht. Entsprechend dem DWA-A/M 102 Merkblatt ist bei der Bebauung neuer Gebiete nachzuweisen, dass der Regenwasserhaushalt nicht nachteilig verändert wird.

3.7 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebietes keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die zuständigen Fachstellen des Landratsamts Regen sowie das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu benachrichtigen.

3.8 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen

¹¹ Geotechnischer Bericht Nr. B2105240 zur Erschließung Baugebiet Kirchenweg II in Schönberg, GeoPlan GmbH, 23.06.2021.

Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Schallimmissionen

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros EBB Ingenieurgesellschaft mbH wurden die Emissionen der B85 berechnet und die Schallimmissionsbelastung (Beurteilungspegel) an den relevanten Immissionsorten der geplanten Bebauung rechnerisch ermittelt¹².

Die Berechnungen weisen aus, dass die vorgegebenen Orientierungswerte nach DIN 18005-1 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV, an den relevanten Immissionsorten in den Beurteilungszeiträumen tags und nachts eingehalten werden.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie die VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu beachten.

Die in den textlichen Festsetzungen dargestellten Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten.

3.9 Grünordnung

Der Markt Schönberg plant im Norden des Ortsteils Frohnreuth ein neues Wohngebiet. Hierzu soll ein Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgestellt werden. Das geplante Wohngebiet befindet sich südwestlich des Ortskerns von Schönberg und schließt unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Bei dem Plangebiet handelt es sich allgemein um einen nach Osten geneigten Hang, mit mäßigem bis starkem Gefälle (16 bis 33 %).

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in das Orts- und Landschaftsbild. Vorgaben zur Randgestaltung und die Anlage einer vorgelagerten Streuobstwiese sollen dies gewährleisten.

Aus grünordnerischer Sicht ist ein weitestmöglicher Erhalt der angrenzenden Biotopstrukturen von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für die vorhandenen Nass- und Gebüschflächen. Die Ein- und Durchgrünung des Baugebiets soll durch eine Kombination von Pflanzmaßnahmen in öffentlichem und privatem Grün erreicht werden.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bestand

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald, Untereinheit Ilz-Erlau-Hügelland.

Das ca. 4 ha große Plangebiet befindet sich südwestlich des Ortskerns von Schönberg. Bei dem Plangebiet handelt es sich allgemein um einen nach Osten geneigten Hang, mit mäßigem bis starkem Gefälle (16 bis 33 %).

Der Bearbeitungsbereich wird überwiegend als Grünland genutzt. Im Zentrum befindet sich ein Schlehengebüsch mit nach Westen ausstrahlendem Magerrain und südlich davon eine gemäß § 30 BNatSchG geschützte Waldsimenflur mit Mädesüß-Hochstaudenflur. Von dem geschützten Bestand

¹² Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „WA Kirchenweg“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 07.06.2021.

aus verläuft eine Geländerinne nach Osten und mündet in einen straßenbegleitenden Graben.

Im Südostteil des Grünlands befindet sich in West-Ost-Richtung ein 3-4 m breiter, mesotropher, artenreicher Ranken mit Vorkommen von Feld-Hainsimse, Großem Wiesenknopf, Gewöhnlichem Ruchgras, Schwarzer Teufelskralle, Schlangen-Knöterich, Gewöhnlichem Ferkelkraut, Busch-Windröschen und Rauhaar-Löwenzahn.

Im Süden und Osten umschließen zum Teil lückige Hecken an Ranken und Straßenböschungen den Bearbeitungsbereich. Der Straßengraben im Osten mündet in einen grabenartigen Bachoberlauf von 1,5 m Breite und Mädesüßflur an der Sohle. Entlang des grabenartigen Bachoberlaufs ist ein mesotropher bis magerer Randstreifen mit Großem Wiesenknopf und Schwarzer Teufelskralle ausgebildet. Westlich davon verläuft ein Grünweg.

Im Norden und Westen grenzt eine magere Gras-/Krautflur, teilweise an Ranken, den Bearbeitungsbereich ab. Vorkommende Pflanzenarten sind hier Heide-Nelke, Seegrass-Segge, Mittlerer Klee, Wiesenknopf, Frühlings-Fingerkraut, Hainsimse, Kleines Mausohrhabichtskraut und Heil-Ziest.

4.2 Beschreibung des Eingriffs

Es entstehen eine Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 als Höchstmaß sowie im Südosten eine Sondergebietsfläche zur Energieversorgung mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8.

Eingriffe in nach § 30 BNatSchG geschützte Flächen werden vermieden. In das Schlehengebüsch wird randlich eingegriffen.

Die festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung sind im Umweltbericht in Kapitel 10.0 dargelegt.

4.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt gemäß dem überarbeiteten Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. In die Bilanzierung gehen die Wertpunkte des Ausgangsbestands, die Grundflächenzahl sowie die Vermeidungsmaßnahmen ein.

Die Bestandssituation ist im beigefügten Bestandsplan dargestellt.

Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen wird ein Planungsfaktor von 0,1 gewählt.

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 24.839 Wertpunkten.

Kürzel nach BayKompV	WP	WP gemäß Leitfaden Bauleitplanung	Eingriffsfaktor	Fläche (m ²)	Kompensationsbedarf (WP)
B13	6	8	0,35	7	21
K122	6	8	0,35	14	39
V51	3	3	0,35	22	23
K122	6	8	0,8	46	294
B112-WH00BK	10	8	0,8	77	491
B112-WX00BK	10	8	0,35	164	459
K122	6	8	0,35	192	537
V11	0	0	0,35	414	0

V51	3	3	0,35	546	573
G11	3	3	0,8	1.737	4.168
G11	3	3	0,35	18.556	19.484
K122	6	8	0,4	8	26
V332	3	3	0,4	42	50
G11	3	3	0,4	1.194	1433
Kompensationsbedarf gesamt					27.599
Planungsfaktor 10%	0,1				2.760
verbleibender Kompensationsbedarf					24.839

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs des Bauleitplans im unmittelbaren Anschluss an das Wohngebiet auf gemeindeeigener Fläche. Durch die Anlage einer Heckenstruktur entlang dem geplanten Wirtschaftsweg mit vorgelagerter Streuobstwiese wird eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets erreicht. Die vorgesehenen Reptilienhabitate berücksichtigen artenschutzrechtliche Anforderungen.

Mit vorliegender Planung wird ein vollständiger Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe erreicht.

Bestand nach Bay-KompV	WP Bestand	Zieltyp	Zieltyp nach BayKompV	WP Zieltyp	Aufwertung	Fläche (m ²)	Kompensation (WP)
G11	3	Anlage Schlehengebüsch	B112-WH00BK	10	7	245	1.715
G11	3	Anlage Streuobstwiese	B432	10-1	6	52	312
K122	6	Anlage Streuobstwiese	B432	10-1	3	5	16
G11	3	Anlage Streuobstwiese	B432	10-1	6	12	70
G11	3	Anlage Streuobstwiese	B432	10-1	6	939	5.634
G11	3	Anlage Streuobstwiese	B432	10-1	6	2690	16.137
R31-GG00BK	10	Erhalt der vorhandenen Feuchtfläche	R31-GG00BK	10	0	119	0
K123-GH00BK	8	Erhalt der vorhandenen Feuchtfläche	K123-GH00BK	8	0	268	0
G11	3	Heckenpflanzung	B112-WH00BK	10	7	130	912
G11	3	Heckenpflanzung	B112-WH00BK	10	7	145	1.012
G11	3	Heckenpflanzung	B112-WH00BK	10	7	120	840
G11	3	Reptilienhabitat	O21	10	7	33	230

G11	3	Reptilienhabitat	O21	10	7	43	298
G11	3	Reptilienhabitat	O21	10	7	43	302
G11	3	Reptilienhabitat	O21	10	7	117	819
Kompensation gesamt							28.297

5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die vorhabensbedingten Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten sind im Umweltbericht in Kapitel 8.2.10 dargelegt.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

6 Flächenbilanz

Flächenbilanz (gerundet)	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	33.616
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	25.612
Öffentliche Verkehrsflächen, Wirtschaftsweg	4.328
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Rückhaltebecken)	629
Sondergebiet Energie	2.024
öffentliche und private Grünflächen / Ausgleichsflächen	1.023

II UMWELTBERICHT

7 Einleitung

7.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Kirchenweg“ im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB beabsichtigt der Markt Schönberg im Norden des Ortsteils Frohnreuth südwestlich des Ortskerns von Schönberg ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie eines Sondergebiets zur Energieversorgung
- Grundflächenzahl max. 0,35 für das Wohngebiet sowie 0,8 für das Sondergebiet
- Neuschaffung von 19 Bauparzellen
- Wandhöhe max. 6,5 m im WA, max. 12 m im Sondergebiet
- die Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Frohnreuther Straße im Südwesten.

Grünordnerische Ziele:

Aus grünordnerischer Sicht ist ein weitestmöglicher Erhalt der angrenzenden Biotopstrukturen von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für die vorhandenen Nass- und Gebüschflächen. Die Ein- und Durchgrünung des Baugebiets soll durch eine Kombination von Pflanzmaßnahmen in öffentlichem und privatem Grün erreicht werden.

Ebenso ist die Einbindung des Baugebiets in die Landschaft von hoher Bedeutung. Vorgaben zur Randeingrünung und die Anlage einer vorgelagerten Streuobstwiese (Ausgleichsfläche) sollen dies gewährleisten.

7.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung von Wohnbau- und Sondergebietsflächen gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Inanspruchnahme von Flächen mit erhöhter Biotopwertigkeit (Nassflächen, Gehölze, Magerböschungen)
- mögliche Beeinträchtigungen von Zauneidechsen und gehölzbrütenden Vogelarten
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von bestehenden Wohnbereichen durch Baubetrieb oder Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

7.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im Rahmen der Erhebungen für den Grünordnungsplan im Mai 2019 durchgeführt.

Zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgten im Zeitraum Mai bis Juni ergänzende Erhebungen zur Zauneidechse. Dabei wurden für die Zauneidechse günstige Habitatstrukturen abgesehen sowie mögliche Verstecke untersucht.

7.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Der Markt Schönberg ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum, Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Der Regionalplan trifft für den Planungsbereich keine einschränkenden Aussagen.

Vorbereitende Bauleitplanung

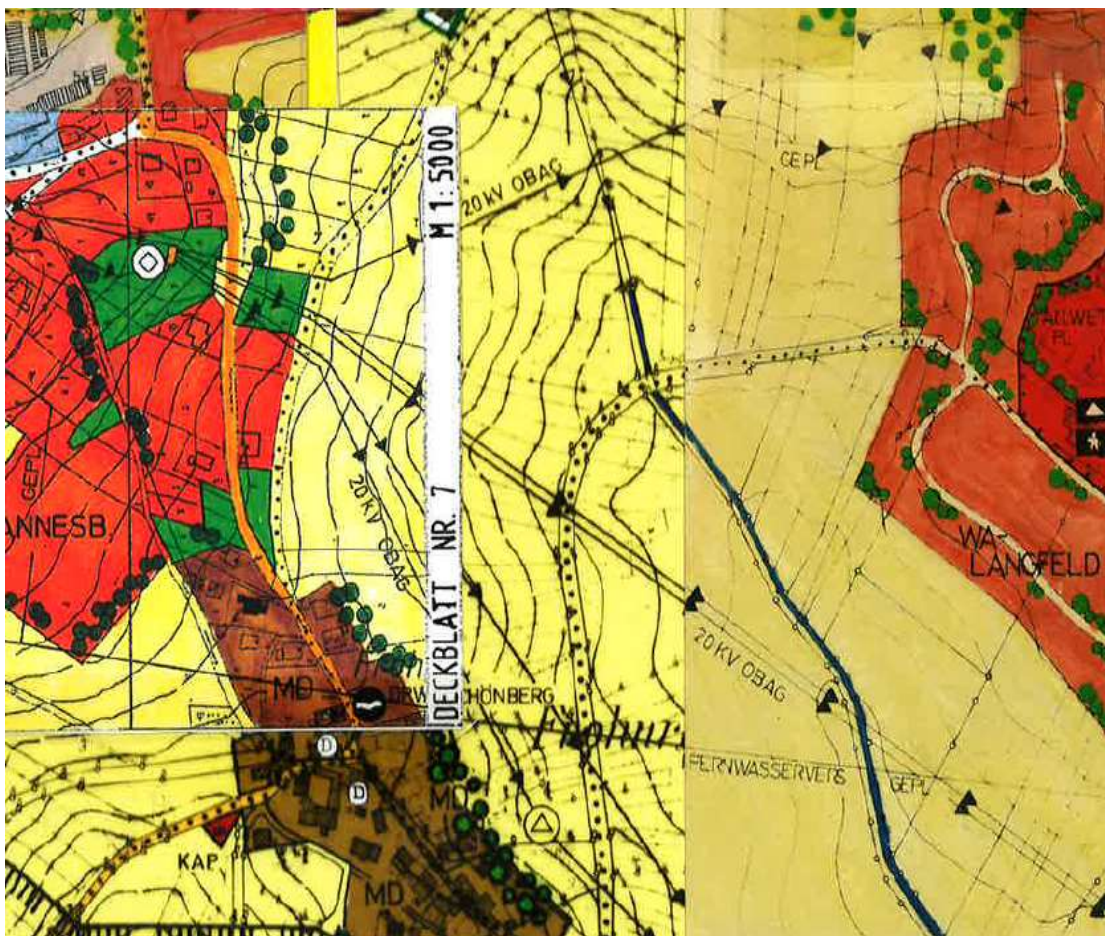


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Markt Schönberg.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Markts Schönberg stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Südwesten grenzt ein Dorfgebiet, im Westen ein Wohngebiet an.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Freyung-Grafenau (1999):

Nördlich des Vorhabensbereiches befindet sich der lokal bedeutsame Lebensraum „Hochstaudenflur in einer Hangmulde südlich Schönberg“ (Biotop 7146-0164-004). Östlich des Vorhabensbereichs liegt der regional bedeutsame Lebensraum Graben mit Gehölz- und Hochstaudensaum südlich Schönberg (Biotop 7146-0164-001).

Zielvorgaben (Kartenteil) für den Vorhabensbereich und die angrenzenden bedeutsamen Lebensräume:

- Erhalt und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume (Gewässer)
- an den Fließgewässern im gesamten Landkreis: Durchführung von Maßnahmen zur weiteren Optimierung von Fischotterlebensräumen: Verbesserung der Durchgängigkeit, der Gewässergüte und der Nahrungsgrundlage an den Gewässern des gesamten Landkreises, der den Vorkommensschwerpunkt des Fischotters in Bayern darstellt
- Fließgewässer ohne Information zur Ausstattung: Erhalt und ggf. Optimierung naturnaher Bäche als Lebensräume typischer Arten oligotropher Fließgewässer; Wiederherstellung eines naturnahen Gewässerbettes bei begradigten Bachabschnitten; Verbesserung der Wasserqualität bei stärker belasteten Bachabschnitten (mindestens auf Güteklasse II); Förderung der Durchgängigkeit bei allen Bächen
- Erhalt und Optimierung lokal und regional bedeutsamer Lebensräume (Feuchtgebiete).

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Das Baugebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, aber nicht im Landschaftsschutzgebiet oder anderen Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern liegen nördlich und östlich des Geltungsbereichs. Sie werden vorhabensbedingt nicht beeinträchtigt:

Biotop Nr. 7146-0164: Hochstaudenflur in einer Hangmulde und Graben mit Gehölz- und Hochstaudensaum, südlich von Schönberg (Teilflächen 001 (östlich) und 004 (nördlich)).

Im Zentrum des Bearbeitungsbereichs liegt eine Nassfläche (Mädesüß-Hochstaudenflur und Waldsimenflur) von 389 m² als gesetzlich geschützte Fläche gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

8 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturräumliche Situation

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Passauer Abteiland und Neuburger Wald, Untereinheit Ilz-Erlau-Hügelland.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald;

Klima: mittlere Jahrestemperaturen 7-8°C, jährliche Niederschlagsmenge ca. 800 mm;

Geologischer Untergrund (Geologische Übersichtskarte 1:200.000): Palit (blastoklastisches Gestein, mit Hornblende und großen Kalifeldspat-Einsprenglingen);

Böden (Quelle UmweltAtlas Boden): fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering.

Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltgüter beschrieben und bewertet.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

8.2.1 Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Bearbeitungsbereich wird überwiegend als Grünland genutzt. Im Zentrum befindet sich ein Schlehengebüsch mit nach Westen austrahlendem Magerrain und südlich davon gemäß § 30 BNatSchG geschützte Bestände der Waldsimsenflur und Mädesüß-Hochstaudenflur. Von dem geschützten Bestand aus verläuft eine Geländerinne nach Osten und mündet in einen straßenbegleitenden Graben.

Im Südostteil des Grünlands befindet sich in West-Ost-Richtung ein 3-4 m breiter, mesotropher, artenreicher Ranken mit Vorkommen von Feld-Hainsimse, Großem Wiesenknopf, Gewöhnlichem Ruchgras, Schwarzer Teufelskralle, Schlangen-Knöterich, Gewöhnlichem Ferkelkraut, Busch-Windröschen und Rauhaar-Löwenzahn.

Im Süden und Osten umschließen zum Teil lückige Hecken an Ranken und Straßenböschungen den Bearbeitungsbereich. Der Straßengraben im Osten mündet in einen grabenartigen Bachoberlauf von 1,5 m Breite und Mädesüßflur an der Sohle. Entlang des grabenartigen Bachoberlaufs ist ein mesotroph bis magerer Randstreifen mit Großem Wiesenknopf und Schwarzer Teufelskralle ausgebildet. Westlich davon verläuft ein Grünweg.

Im Norden und Westen grenzt eine magere Gras-/Krautflur, teilweise an Ranken, den Bearbeitungsbereich ab. Vorkommende Pflanzenarten sind hier Heide-Nelke, Seegrass-Segge, Mittlerer Klee, Wiesenknopf, Frühlings-Fingerkraut, Hainsimse, Kleines Mausohrhabichtskraut und Heil-Ziest.

Die Erhebungen zur Zauneidechse erfolgten an folgenden Terminen jeweils bei geeigneter Witterung:

Tabelle 1: Begehungstermine mit Uhrzeit und Witterungsverhältnissen

Begehung	Datum	Uhrzeit	Witterung
1. Begehung	24.05.19	11:00-11:45	trocken, sonnig, ca. 18°C
2. Begehung	27.05.19	10:40-11:25	trocken, leichter Wind, ca. 20°C

3. Begehung	03.06.19	10:40-11:25	trocken, leichter Wind, ca. 25°C
4. Begehung	14.06.19	12:40-13:25	trocken, leichter bis mäßiger Wind, ca. 29°C

Im Rahmen der Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse konnte diese im Untersuchungsbereich nachgewiesen werden. Den Schwerpunkt des Vorkommens stellte dabei der magere Ranken im Norden dar. Ein weiterer Nachweis erfolgte westlich der Schlehenhecke ebenfalls auf einer Rankenstruktur. Da diese mit dem Ranken im Norden über magere Krautfluren verbunden ist, kann hier von einem zusammenhängenden Habitat ausgegangen werden. Durch das geplante Vorhaben entfallen ca. 600m² an Zauneidechsenhabitat. Darüber hinaus wurde die Zauneidechse in der geschützten Hochstaudenflur in der Mitte des Untersuchungsgebiets festgestellt. In diese Fläche erfolgt kein Eingriff.

Auswirkungen:

Die bauliche Inanspruchnahme umfasst überwiegend Intensivgrünlandbereiche. In untergeordnetem Maß wird magere bis mesotrophe Gras-/Krautflur beansprucht.

Die gesetzlich geschützte Nassfläche wird weitestgehend erhalten und im Bestand gesichert.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten. Durch die Entwicklung eines zusammenhängenden Biotopbands am Ostrand des Geltungsbereichs und Anlage von vernetzenden Grünstreifen innerhalb des Baugebietes werden Verbund- und Lebensraumfunktion gesichert.

Durch das geplante Vorhaben gehen ca. 600m² an Zauneidechsenlebensraum verloren. Nähere Ausführungen zu vorhabensbedingten Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten sind in Kapitel 2.3 enthalten.

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

8.2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Laut Ingenieurgeologischer Karte von Bayern liegt im Plangebiet eine mittlere bis hohe zum Teil sehr hohe Tragfähigkeit des Baugrunds vor. Es handelt sich im westlichen Randbereich des Plangebiets vor allem um harte Festgesteine wie z.B. Gneis und im restlichen Plangebiet um bindige, gemischtkörnige Lockergesteine. Im Bereich der bindigen, gemischtkörnigen Lockergesteinen ist der Baugrund wasserempfindlich und es ist Staunässe möglich.

Bei den Böden handelt es sich laut Bodenübersichtskarte von Bayern fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis). Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering.

Es handelt sich überwiegend um intensiv genutzte Grünlandflächen und damit um Flächen von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden wird als mittel bewertet.

Auswirkungen:

Der Boden wird im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Sondergebiets Energie durch Gebäude und befestigte Flächen überformt. Es ist infolge von Bebauung und Versiegelung mit einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Eine Einschränkung der Bodenfunktionen ergibt sich zudem infolge der geplanten Geländeauffüllungen.

Zusätzliche betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

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

8.2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die für die Bauentwicklung vorgesehenen Flächen weisen tendenziell einen hohen, intakten Grundwasserflurabstand auf. Im Bereich der geschützten Nassfläche muss mit zeitweise niedrigen Grundwasserflurabständen gerechnet werden. Dauerhaft wasserführende Gewässer werden nicht berührt. Gleiches gilt im Hinblick auf Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete und wassersensible Bereiche.

Östlich des Plangebiets entwässert der in südöstlicher Richtung verlaufende Frohnreuther Bach hin zur Mitternacher Ohe. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels des Bächleins mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

Die Böden weisen eine sehr geringe Sickerfähigkeit auf und besitzen eine hohe Reinigungswirkung.

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen (= Flächen mittlerer Bedeutung) verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Durch die festgelegte Grundflächenzahl von überwiegend 0,35 wird das Ausmaß der Flächenversiegelung begrenzt. Durch die geplante Einrichtung zur Wasserrückhaltung wird der Gebietswasserhaushalt stabilisiert.

Mit der geplanten Errichtung der Böschungsanlage östlich der Bebauung können bis zur Durchführung der westlich angrenzenden Geländeauffüllung bis auf Wallhöhe abflusslose Senken entstehen. Hier sind bei Bedarf geeignete Abflusseinrichtungen sicherzustellen.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

8.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12 (LRP 12) stuft die Kaltluftproduktion im Vorhabensbereich aufgrund des Offenlandcharakters (Grünland, Mischnutzung) als hoch ein. Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich aufgrund der Hanglage nicht gegeben.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Dimension der neu hinzukommenden Baugebietsfläche und des festgesetzten Grünanteils ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

8.2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das geplante Baugebiet liegt an einem ostexponierten Hang zwischen dem Kirchenweg auf ca. 525 m über NN und der Joh.-Dorfner-Str. auf ca. 485 m über NN.

Die am Südrand vorhandene Hecke bildet eine raumwirksame Eingrünung. Von Westen und Norden ist die Einsehbarkeit nicht beschränkt. Nach Osten ist die Lage exponiert.

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird im Moment vor allem durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch das Schlehengebüsch und das Feuchtbiotop im Zentrum geprägt.

In südlicher Richtung schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohnbauflächen an.

Auswirkungen:

Übergeordnete Blickachsen / -bezüge werden nicht berührt. Durch die im Hangbereich geplante Bebauung wird das Landschaftsbild im Mittel- und Nahbereich verändert. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen am östlichen Baugebietsrand sowie der Gehölzerhalt am südlichen und östlichen Baugebietsrand tragen zu einer landschaftsgerechten Einbindung bei. Das geplante Allgemeine Wohngebiet besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und fügt sich daher gut in das vorherrschende Landschaftsbild ein.

Zur Eingriffsminimierung (optische Wirkung in die freie Landschaft) sind Höhenunterschiede an unbebauten Grundstücksgrenzen mit Böschungen im Gefälle bis max. 1:1,5 auszubilden. Die Böschungsflächen sind zu begrünen oder mit Gehölzen zu bepflanzen. Eine Gliederung dieser Aussenböschungen durch Trockenmauern und Findlingsmauern ist möglich. Die Höhe darf jeweils max. 1,0 Meter betragen. Damit wird vermieden, dass die Außengrenze des Baugebiets durch großdimensionierte Stützmauern geprägt wird.

Es verbleiben Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

8.2.6 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter oder deren Wert- und Funktionselemente sind im anzunehmenden Wirkraum nicht bekannt (BayernAtlas 2019).

8.2.7 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Die Fläche wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich ein Schlehengebüsch und ein Feuchtbiotop.

Auswirkungen:

Vorhabens bedingt werden durch die Erweiterung ca. 3,4 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche durch Privatgrundstücke Erschließungsanlagen und Ausgleichsflächen in Anspruch genommen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Flächeneignung und der Verkehrsanbindung zur Entwicklung eines Wohngebiets bzw. eines Sondergebiets Energie geeignet.

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

8.2.8 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Südlich des Plangebiets liegt in ca. 500 m Entfernung die B85. Westlich des Plangebietes beginnt das Siedlungsgebiet von Frohnreuth (Allgemeines Wohngebiet). Nördlich und Östlich des Plangebiets

befindet sich weiteres landwirtschaftlich genutztes Grünland. Das Plangebiet an sich ist von geringer Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen:

Durch die südlich des Plangebiets in ca. 500 m Entfernung verlaufende B85 werden laut schalltechnischer Untersuchung vom 07.06.2021¹³ die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowie der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

8.2.9 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.

8.2.10 Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten dargelegt. Die Ausführungen stützen sich dabei auf 4 Begehungen zur Erfassung der Zauneidechse, 2 Begehungen zur Erfassung der Wiesenknopf-Ameisenbläulinge und eine Potenzialabschätzung. Eine ausführliche Darstellung findet sich im beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Reptilien

Die Zauneidechse ist eine wärmeliebende Art und besiedelt ein breites Spektrum von strukturreichen Flächen. Geeignete Lebensräume sind wärmebegünstigt (z.B. südexponierte Ranken und Säume) und bieten aber auch gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen. Im Rahmen der 4 Begehungen wurde ein gehäuftes Auftreten der Zauneidechse entlang des nördlich gelegenen Rankes festgestellt. Einzelnachweise erfolgten im Bereich eines Rankens westlich der Schlehenhecke sowie in der geschützten Hochstaudenflur in der Mitte des Bearbeitungsbereichs. In diese sowie in den nördlich gelegenen Ranken wird nicht eingegriffen. Der Ranken westlich der Schlehenhecke kann hingegen nicht gesichert werden. Da dieser mit dem Ranken im Norden über magere Krautfluren verbunden ist, kann hier von einem zusammenhängenden Habitat ausgegangen werden. Allerdings erfolgte auf diesem Ranken lediglich ein Einzelnachweis, so dass dieser Lebensraum nur eine untergeordnete Rolle darstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Hauptlebensraum der Zauneidechse entlang des nördlichen Rankens erstreckt.

Durch das geplante Vorhaben entfallen ca. 600m² an Zauneidechsenhabitat. Zur Vermeidung von Habitatverlusten wird ein Ersatzlebensraum für die Zauneidechse geschaffen. Dieser wird durch die Anlage von Trockenmauern oder Steinriegeln in Kombination mit Totholz- oder Reisighaufen realisiert. Darüber hinaus erfolgt die Baufeldfreimachung in Phasen hoher Mobilität der Zauneidechse (Maßnahmendurchführung im Zeitraum April bis Mai oder August bis September). Vor der Baufeldfreimachung erfolgt ein Vergrämen, Abfangen und Verlagern der Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich (mind. 6 Abfangtermine im Zeitraum April/Mai). Die abgefangenen Zauneidechsen werden in vor Eingriffsbereich beginn anzulegende Ausweichhabitate verlagert.

¹³ Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „WA Kirchenweg“, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 07.06.2021.

Unter Berücksichtigung der festgelegten Vermeidungsmaßnahmen sind bezüglich der Zauneidechse artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zu erwarten.

Für die Schlingnatter fehlen geeignete Habitate. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Quartiersbäume oder anderweitige Quartiersmöglichkeiten sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Leitstrukturen für strukturgebunden fliegende Arten werden nicht berührt. Eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Jagdhabitat ist möglich. Aufgrund der gegebenen intensiven Nutzung des Vorhabensbereichs kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essentielles Jagdhabitat für Fledermäuse handelt.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Fledermäusen kann damit ausgeschlossen werden.

Säugetiere ohne Fledermäuse

Für natürlicherweise vorkommende, europarechtlich geschützte Arten dieser Tiergruppe (Biber, Fischotter, Luchs, Wildkatze) fehlen im Vorhabenswirkraum geeignete Habitate. Ein Vorkommen von Haselmäusen in Hecken / Gebüsch ist potenziell möglich. Die vorhandenen Gehölzbiotope liegen isoliert in der Landschaft. Dadurch stellt sie keinen geeigneten Lebensraum für Haselmäuse dar. Eine vorhabensbezogene Betroffenheit für Säugetiere kann somit ausgeschlossen werden.

Lurche

Laichgewässer sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden. Überwinterungs- oder Sommerlebensräume werden nicht berührt. Die vorhandene Feuchtfläche bleibt erhalten.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit von Amphibien kann ausgeschlossen werden.

Fische, Libellen

Im Vorhabensbereich liegen keine geeigneten Habitatbedingungen vor. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit dieser Artengruppen kann ausgeschlossen werden.

Käfer

Im Vorhabenswirkraum liegen keine geeigneten Habitate. Damit kann eine vorhabensbedingte Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Tagfalter, Nachtfalter

Aus dieser Tiergruppe können aufgrund der natürlichen Verbreitungsgebiete nur Heller und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling sowie der Blauschillernde Feuerfalter im Vorhabenswirkraum auftreten. Die Wiesen im Vorhabensbereich werden intensiv genutzt ohne die essentiellen Nahrungspflanzen dieser Schmetterlingsarten. Der Ranken im Norden sowie im Südosten stellt ein Habitatpotenzial für den Dunklen und Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling dar. Der nördliche Ranken bleibt vollständig, der südöstliche überwiegend erhalten. Die potenziell möglichen Arten Dunkler und Heller Wiesenknopf-

Ameisenbläuling konnten hier nicht nachgewiesen werden. Für den Blauschillernden Feuerfalter liegen keine geeigneten Habitats vor.

Eine vorhabensbedingte Betroffenheit für die genannten Arten kann ausgeschlossen werden.

Schnecken und Muscheln

Für Schnecken und Muscheln fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitats. Eine vorhabensbedingte Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

Gefäßpflanzen

Die Auswertung der genannten Grundlagen erbrachte keine Hinweise auf Vorkommen relevanter Pflanzenarten nach Anhang IV b der FFH-Richtlinie im Wirkraum des Vorhabens. Die Wuchsorte der größtenteils sehr seltenen Arten sind gut dokumentiert. Aufgrund von Biotopstruktur und standörtlichen Gegebenheiten können Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Brutvögel

Aufgrund der vorliegenden Kulissenwirkung durch unmittelbar angrenzende Bebauung sowie Gehölzbestände und durch die intensive Grünlandnutzung ist eine Nutzung des Vorhabensbereichs als Brutrevier von bodenbrütenden Vogelarten der offenen Feldflur nicht zu erwarten.

Durch das Vorhaben entfallen keine potenziellen Quartierbäume für höhlenbrütende Vogelarten. Die vorhandene Hecke bleibt erhalten. Das zentrale Schlehengebüsch wird randlich in geringem Umfang beansprucht.

Eine signifikante Erhöhung von Störwirkungen ist nicht zu erwarten.

Durch zeitliche Vorgaben für Gehölzbeseitigungen werden direkte Tötungen vermieden. Das Schlehengebüsch wird qualitativ und quantitativ gleichwertig ersetzt (Gebüschpflanzung am Südrand der Ausgleichsfläche)

Im Rahmen von Eingrünungsmaßnahmen entsteht eine Streuobstwiese mit Heckenbereichen im Osten des geplanten Vorhabens. Dadurch entsteht neuer Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten. Es verbleibt kein dauerhafter Lebensraumverlust.

9 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden dem Markt Schönberg eine geeignete Fläche für Wohnbebauung verloren gehen, eine Siedlungserweiterung nicht umgesetzt und des Bevölkerungsrückgangs durch Ausweisung von Wohnbauflächen nicht entgegengewirkt werden (siehe Kapitel 3.2).

Die geplante Auslagerung von Anlagen der Energieversorgung aus dem Ortsbereich wäre nicht möglich.

10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

10.1 Vermeidung und Verringerung

- Erhalt der vorhandenen Nassflächen
- Sicherung und Aufwertung der Magerböschung im Nordteil des Geltungsbereiches
- Sicherung der Gehölze am Südrand und im Osten des Wohngebiets mit Einbindung in die neu zu schaffenden Grünstrukturen
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel und Anlage von vernetzenden Grünstreifen
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden
- vor Baufeldfreimachung Vergrämen, Abfangen und Verlagern der Zauneidechsen aus dem Eingriffsbereich (mind. 6 Begehungen im Zeitraum April/Mai) in vorgezogen angelegte Ausweichhabitate
- Baufeldfreimachung im Bereich der mageren Ranken in Phasen hoher Mobilität der Zauneidechse (Maßnahmendurchführung im Zeitraum April bis Mai oder August bis September)
- Anlage von Habitatbausteinen für die Zauneidechsen als Ausgleich von Habitatverlusten (Steinriegel, Trockenmauer, Sandlinsen, Totholzhaufen, Strauchgruppen)
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung für das Baugebiet durch Pflanzfestsetzungen
- Randeingrünung entlang dem Wirtschaftsweg
- Anlage einer Regenrückhalteeinrichtung mit gedrosselter Ableitung in den Frohnreuther Bach.

10.2 Ausgleich von Eingriffen, Bilanzierung

Das Ausgleichskonzept sieht die Anlage einer Streuobstwiese im Osten des geplanten Wohngebiets vor. Entlang dem Wirtschaftsweg wird eine Baum-Strauch-Hecke gepflanzt, die durch die Anlage von Reptilienhabitaten ergänzt wird.

Ein Teil der Reptilienhabitate wird als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme umgesetzt, um vor der Baufeldfreimachung ein funktionsfähiges Ersatzhabitat bereitstellen zu können. Es verbleibt kein dauerhafter Lebensraumverlust für die betroffene, europarechtlich geschützte Zauneidechse.

In geringem Umfang (241 m²) geht ein im Sinne von Art. 16 BayNatSchG geschützter Gehölzbestand verloren. Hier erfolgt eine funktional gleichartige Kompensation durch Gebüschpflanzungen am Südrand der Ausgleichsfläche (245 m²) sowie umfangreiche Heckenpflanzungen im öffentlichen Grün entlang dem Wirtschaftsweg (395 m²).

Mit der vorgelegten Planung wird ein vollständiger Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung erreicht (Kompensationsbedarf 24.839 Wertpunkte, vgl. Begründung Kapitel 4.3).

Bestand nach Bay-KompV	WP Bestand	Zieltyp	Zieltyp nach BayKompV	WP Zieltyp	Aufwertung	Fläche (m ²)	Kompensation (WP)
G11	3	Anlage Schlehengebüsch	B112-WH00BK	10	7	245	1.715
G11	3	Anlage Streuobstwiese	B432	10-1	6	52	312
K122	6	Anlage Streuobstwiese	B432	10-1	3	5	16
G11	3	Anlage Streuobstwiese	B432	10-1	6	12	70
G11	3	Anlage Streuobstwiese	B432	10-1	6	939	5.634
G11	3	Anlage Streuobstwiese	B432	10-1	6	2690	16.137
R31-GG00BK	10	Erhalt der vorhandenen Feuchtfäche	R31-GG00BK	10	0	119	0
K123-GH00BK	8	Erhalt der vorhandenen Feuchtfäche	K123-GH00BK	8	0	268	0
G11	3	Heckenpflanzung	B112-WH00BK	10	7	130	912
G11	3	Heckenpflanzung	B112-WH00BK	10	7	145	1.012
G11	3	Heckenpflanzung	B112-WH00BK	10	7	120	840
G11	3	Reptilienhabitat	O21	10	7	33	230
G11	3	Reptilienhabitat	O21	10	7	43	298
G11	3	Reptilienhabitat	O21	10	7	43	302
G11	3	Reptilienhabitat	O21	10	7	117	819
Kompensation gesamt							28.297

11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Grundsätzliche Standortalternativen werden auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans nicht geprüft. Im Hinblick auf die Erbringung des ermittelten Kompensationsbedarfs wurde die Verlagerung auf eine externe Ausgleichsfläche erwogen. Da die vorhabensnahe Lösung die gestalterische Einbindung verbessert und auch die artenschutzrechtlichen Belange (Ersatzlebensraum für die Zauneidechse unmittelbar anschließend an das bestehende Habitat) wurde diese Lösung favorisiert.

12 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte in 2019 eine Kartierung gemäß den Vorgaben der Bayerischen Biotopwertliste.

Zur Erfassung von Vorkommen der Zauneidechse wurden im Mai / Juni 2019 bei geeigneter Witterung 4 Begehungen durchgeführt.

Im Juli 2023 erfolgten bei geeigneter Witterung 2 Begehungen zur Erfassung möglicher Vorkommen von Hellem oder Dunklem Ameisenbläuling.

Weitergehende faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Situation ergeben sich daraus keine nennenswerten Unsicherheiten im Hinblick auf die Wirkungsabschätzung.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde ein Lärmgutachten erstellt.

13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Entwicklung der Ausgleichsfläche sowie die Funktionalität der festgelegten Reptilienhabitate ist in folgenden Abständen zu dokumentieren:

- Dokumentation der Anlage der Ersatzhabitate und der Vergrämung / Verlagerung der Zauneidechsen in die Ersatzhabitate nach Abschluss der Umsiedlung
- Herstellungskontrolle der festgelegten Maßnahmen nach Abschluss der Erstmaßnahmen
- Beurteilung der Entwicklung der Ausgleichs- und Grünflächen in 2-jährigen Abständen; insbesondere die angelegten Reptilienhabitate sind auf ggf. erforderliche Entbuschungs- / sonstige Pflegemaßnahmen hin zu begutachten

Die Ergebnisse des Monitorings werden jeweils bis Ende des Jahres an die Untere Naturschutzbehörde weitergeleitet.

14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Baugebietserweiterung wird die Neuschaffung eines allgemeinen Wohngebiets mit 19 Bauparzellen sowie die Schaffung eines Sondergebiets zur Energieversorgung angestrebt. Die Erschließung erfolgt über die Frohnreuther Straße.

Durch die Entwicklung eines strukturreichen Biotopkomplexes am Ostrand des Wohngebiets werden vorhabensbedingte Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensräume kompensiert. Pflanzfestsetzungen im öffentlichen und privaten Grün sichern eine ausreichende Ein- und Durchgrünung.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans erbracht.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichs- und Grünflächenentwicklung vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen
Arten und Lebensräume	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima, Luft	gering
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine
Fläche	mittel
Mensch	gering