

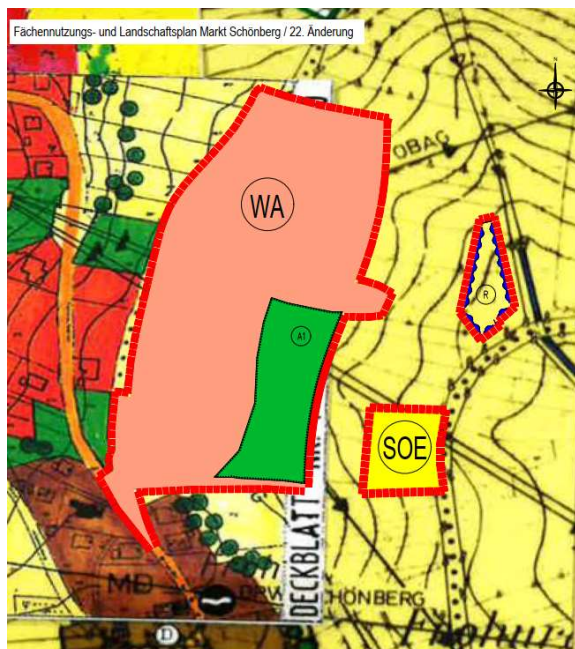


Markt Schönberg
Marktplatz 16
94513 Schönberg

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg Deckblattänderung Nr. 22


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	4
1	Anlass	4
2	Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete	4
2.1	Übergeordnete Planungsziele	4
2.2	Planungsziele und Baulandbedarf	5
2.3	Schutzgebiete	7
2.4	Altlasten	9
3	Beschreibung des Vorhabens	9
4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
4.1	Bestand	10
4.2	Beschreibung des Eingriffs	11
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	11
4.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	11
4.5	Ausgleichsmaßnahme	11
5	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	11
1	Einleitung	12
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	12
1.2	Wirkfaktoren der Planung	12
1.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens	12
1.4	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	12
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1	Naturräumliche Situation	13
2.2	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.2.1	Arten und Lebensräume	13
2.2.2	Schutzgut Boden	14
2.2.3	Schutzgut Wasser	15
2.2.4	Schutzgut Klima und Luft	15
2.2.5	Schutzgut Landschaftsbild	16
2.2.6	Kultur- und Sachgüter	16
2.2.7	Schutzgut Fläche	16
2.2.8	Schutzgut Mensch	17

2.2.9	Wechselwirkungen	17
2.2.10	Mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Arten	17
2.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.4.1	Vermeidung und Verringerung	20
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	20
2.5	Andere Planungsmöglichkeiten	20
3	Zusätzliche Angaben	20
3.1	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	21
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
III	Verfahrensvermerke	22
IV	Deckblatt	25

I Begründung

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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Grünfläche ausgewiesene Gebiet wird im Zuge der vorliegenden Deckblattänderung Nr. 22 im Parallelverfahren an die Bauleitplanung „Am Kirchenweg“ angepasst.

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

2 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete

2.1 Übergeordnete Planungsziele

Der Markt Schönberg gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) hinsichtlich der Raumstruktur zum allgemeinen ländlichen Raum in der Kreisregion Freyung-Grafenau mit besonderem Handlungsbedarf¹.

Im Regionalplan² 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 Regionalplan³ 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 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 wird in der vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert.

¹ LEP 2018, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

² Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte zur Raumstruktur, 08.04.2008

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

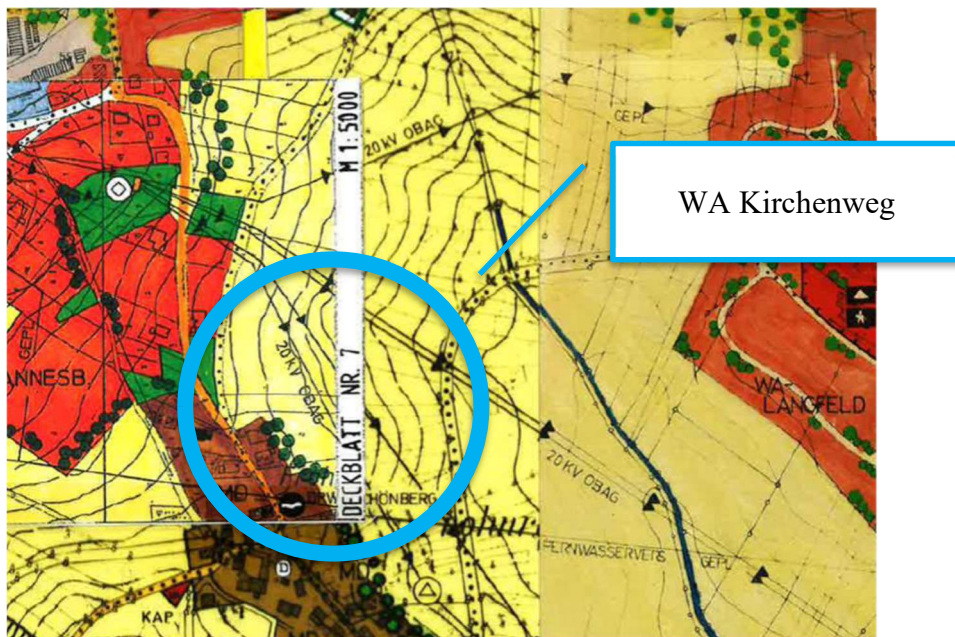


Abbildung 1: Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg, Ausschnitt Frohnreuth (o.M.)

2.2 Planungsziele und Baulandbedarf

Bedarf

Der Ortsteil Frohnreuth befindet sich im Wandel von einem ursprünglichen landwirtschaftlich geprägten Ort zu einem Stadtteil, der zunehmend durch reine Wohnnutzung bestimmt wird.

Entsprechend dieser Entwicklung beabsichtigt der Markt Schönberg aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans die planerischen Voraussetzungen für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen zu schaffen.

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

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 Gemeindegemeinden 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 ist 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 Untersuchung⁴ landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für den Markt Schönberg wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020⁵: 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 2040⁶ 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 Personen⁷ pro Haushalt (Wohneinheit (WE)) und einem durchschnittlichen Flächenbedarf von ca. 337 m² pro Einwohner⁸ (= 30 Einwohner/ha) auf mit einer durchschnittlichen gesamten Wohnbaufläche⁹ von 1048 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 (3.790 Einwohner/2,0 Personen pro WE – 3.790 Einwohner/2,1 Personen pro WE). Dies entspricht einem zusätzlichen Nettowohnflächenbedarf von 5,0 ha (48 WE x 1048 m²). Daraus ergibt sich eine zusätzliche Bruttobaufläche (Nettowohnbaufläche zzgl. 10% für Erschließung, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser) von ca. 5,5 ha.

Der gesamte Wohnbauflächenbedarf beträgt somit:

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

⁵ Statistik kommunal, Markt Schönberg, Bevölkerungsstand 31.12.2020.

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

⁷ Ermittelt aus Bevölkerungszahl und Wohnungen des Markt Schönberg (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

⁸ Ermittelt aus Wohnbaufläche / Gemische Fläche und Bevölkerung des Markt Schönberg (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

⁹ Ermittelt aus gesamter Wohnbaufläche (Wohnbaufläche und Gemischte Flächen) und Wohngebäude des Markt Schönberg (Bayerisches Landesamt für Statistik 2021).

Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung	-
Bruttowohnbauflächenbedarf aufgrund des Auflockerungsbedarfs der bestehenden Haushalte in ha	5,5
Σ in ha	5,5

Der ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt für den Planungszeitraum bis 2031 rund 5,5 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 Seifersreuth ist aus dem Jahre 2004.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes „WA Eberhardsreuth – am Schlossgarten“ wurde nur teilweise realisiert. Der südliche Teil des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplan“ weiter bzw. neu aufgestellt wird. Der Bereich dieses im Flächennutzungs- und Landschaftsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets wird wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt werden. Der Bereich dieses im Flächennutzungs- und Landschaftsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets wird wieder als ca. 1,3 ha große landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

Baulandreserven im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Flächen, die im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan 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 vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung 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.

2.3 Schutzgebiete

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 Waldsimenflur) von 389 m² als gesetzlich geschützte Fläche gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

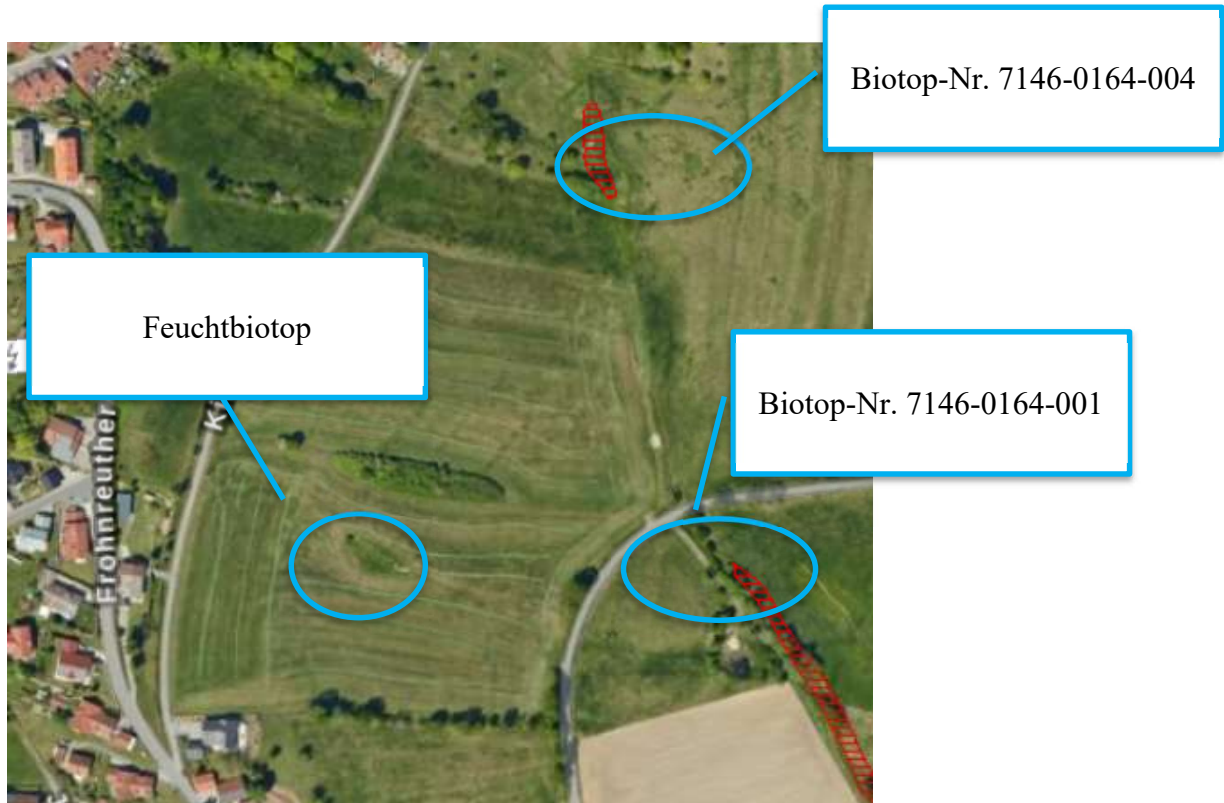


Abbildung 1: Biotope Quelle: BayernAtlas

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.

2.4 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 Landratsamts Regen sowie das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu benachrichtigen.

3 Beschreibung des Vorhabens

Standort und geplante Nutzung

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 Schönberg.

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.

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Am nördlichen, südlichen und östlichen Rand sind öffentliche Grünflächen vorgesehen bzw. werden bestehende Biotopstrukturen erhalten.

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.

Der Standort wurde leitungsbedingt und wegen der Topographie des Plangebiets südöstlich des Plangebiets gewählt. Das Sondergebiet Strom ist daher nicht direkt an das Allgemeine Wohngebiet angebunden, es besteht jedoch ein räumlicher Zusammenhang sowie eine direkte Anbindung an eine Straße (Flurnummer 892).

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.

Erschließung

Das Plangebiet 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.

Das Plangebiet 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.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Immissionen

Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten können.

Schallimmissionen

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

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.

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 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 Rauhaa-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

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden insbesondere durch die Versiegelung von Flächen durch geplante Verkehrsflächen und Wohnbebauung verursacht.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Strom vor.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

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

4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt im künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Kirchenweg gemäß dem überarbeiteten Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

4.5 Ausgleichsmaßnahme

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird in Abhängigkeit von den möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Kirchenweg festgelegt.

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.

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 bis Kap. 2 dargestellt.

1.2 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.

1.3 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 künftigen Grünordnungsplan WA Kirchenweg 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.

1.4 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Die für das Vorhaben wesentlichen Details der Schutzgebiete sind in Kapitel 2.3 der Begründung dargestellt.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Es sind öffentliche Grünflächen vorgesehen bzw. es werden bestehende Biotopstrukturen erhalten. Im Osten des Plangebiets ist eine Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 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.

2.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltgüter beschrieben und bewertet.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

2.2.1 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 Rauhaaar-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.

2.2.2 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.

2.2.3 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.

2.2.4 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.

2.2.5 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.

2.2.6 Kultur- und Sachgüter

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

2.2.7 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.

2.2.8 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 07.06.2021 die Orientierungswerte der DIN 18005-1 sowie der 16. BImSchV tags und nachts eingehalten.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.2.9 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.

2.2.10 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 anzulegende Ausweichhabitate verlagert.

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 Habitate vor.

Schnecken und Muscheln

Für Schnecken und Muscheln fehlen im Vorhabensbereich geeignete Habitate. 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.

2.3 Prognose 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.

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

2.4.1 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.

2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind in Kap. 4.4 der Begründung des Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Kirchenweg dargestellt.

2.5 Andere 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.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 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.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation erneut zu bewerten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beabsichtigt der Markt Schönberg im Osten des Ortsteils Frohnreuth südwestlich des Ortskerns von Schönberg die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie die Ausweisung eines Sondergebiets Strom ca. 50 m südöstlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets.

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 künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans WA Kirchenweg 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

III Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat 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 mit öffentlicher Darlegung und Anhörung 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 Marktrats 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.

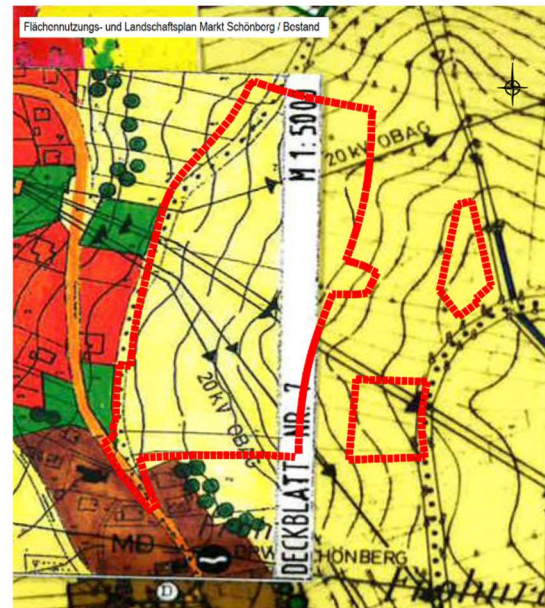
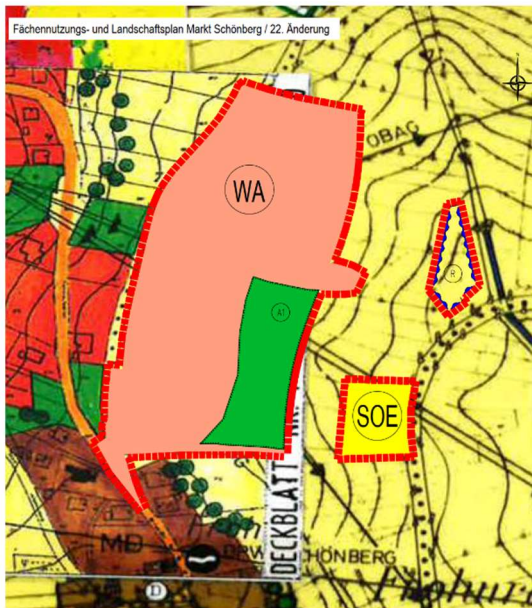
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schönberg, den






.....

Martin Pichler, Erster Bürgermeister

IV Deckblatt



Zeichenerklärung

-  Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
-  Sondergebiet Elektrizität SOE (§ 11 BauNVO)
-  Geltungsbereich der Änderung
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
-  Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
R: Rückhaltebecken für Niederschlagswasser

Die ständigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg

 Markt Schönberg
Landkreis Freyung-Grainau
Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg
22. Änderung
M 1:2.000
Ersauf: 05.09.2023
Planverfasser:

EBB