

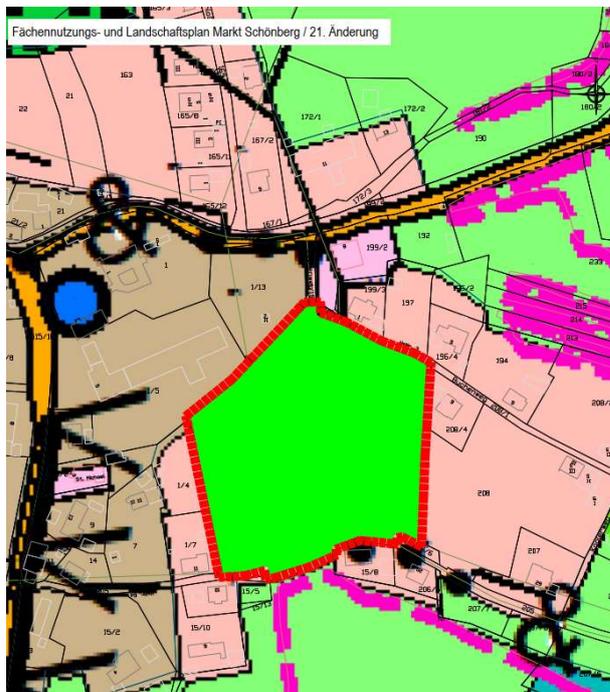


Markt Schönberg  
Marktplatz 16  
94513 Schönberg

# Flächennutzungsplan Markt Schönberg Deckblattänderung Nr. 21

## Begründung mit Umweltbericht

15.06.2021



PrNr. 644002

Verfasser:

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

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

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

# I N H A L T

I Begründung	3
1 Anlass	3
2 Übergeordnete Planungen / Planungskonzeption	3
2.1 Planungsziele	3
2.2 Schutzgebiete	4
3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	5
II Umweltbericht	6
1 Einleitung	6
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans	6
1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	6
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	6
2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	6
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	6
2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	6
3 Zusätzliche Angaben	7
3.1 Merkmale des Verfahrens	7
3.2 Monitoring	7
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	7
III Verfahrensvermerke	8
IV Deckblatt	10

# I Begründung

## 1 Anlass

Das Interesse an Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser im Markt Schönberg ist sehr hoch, der Markt kann aktuell jedoch keine ausreichenden Flächen dafür zur Verfügung stellen.

Um dem hohen Bedarf nachzukommen, beabsichtigt der Markt Schönberg gem. Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2019 südwestlich des Ortskerns von Schönberg im Ortsteil Frohnreuth, am Kirchenweg ein Allgemeines Wohngebiet „WA Kirchenweg“ mit einer Fläche von ca. 3 ha auszuweisen.

Die teilweise Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächenreserven und deren Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche im „WA Eberhardsreuth am Schlossgarten“ soll die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „WA Kirchenweg“ in Frohnreuth ermöglichen. Daher hat der Marktrat beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Schönberg mittels Deckblatt 21 durchzuführen und die betroffenen Flächen in Flächen für die Landwirtschaft umzuwidmen.

## 2 Übergeordnete Planungen / Planungskonzeption

### 2.1 Planungsziele

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

Im Regionalplan<sup>2</sup> der Region Donau-Wald (2008) wird der Markt Schönberg als 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 Regionalplan<sup>3</sup> ist der Markt Schönberg als Kleinzentrum im ländlichen 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 Eberhardsreuth als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Die Ausweisung des Bebauungsplanes „WA Eberhardsreuth – am Schlossgarten“ wurde jedoch nur teilweise realisiert. Der südliche Teil des Bebauungsplanes wurde rechtsgültig (Teilbereich I). Der nördliche Teil wurde nicht rechtsgültig. Diverse 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.

Nachdem der Markt mit Grund und Boden sparsam umgehen und nur so viel Fläche ausweisen soll, für die entsprechender Bedarf besteht, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes als erforderlich angesehen. Im Hinblick auf die Ausweisung des Baugebiet „Am Kirchenweg“, geht der Markt Schönberg

---

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

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

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

davon aus, dass der Bedarf an Wohnbauflächen aktuell gedeckt ist. Sollte zukünftig die Ausweisung von Wohnbauland erforderlich werden, sind Entwicklungsmöglichkeit der Gemeinde an anderer Stelle gegeben.

Der Markt Schönberg beabsichtigt aus den oben dargestellten Gründen, die Grundstücke der Flurnummern 1/2, 1/3, 1/6, 1/9, 1/10, 1/15 (Teilfläche) und 205 (Teilfläche) Gemarkung Eberhardsreuth im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans in Flächen für die Landwirtschaft umzuwidmen.

## 2.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischen Wald. Auf Flurnummer 1/2 befindet sich eine, im amtlichen Ökoflächenkataster als Ausgleichs- und Ersatzfläche gelistete Fläche mit der ID 184650 (siehe Abb. 1). Die Fläche war ursprünglich als einer der beiden Ausgleichsflächen des Bebauungsplans WA „Eberhardsreuth-Am Schlossgarten“ vorgesehen (siehe Abb. 2), jedoch wurde nur der südliche Teilbereich 1A ab 21.02.2008 rechtsgültig. Die Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ID 184650 ist folglich nicht mehr im Bebauungsplangebiet enthalten und kann aus dem amtlichen Ökoflächenkataster herausgenommen werden.



Abbildung 1: Plangebiet mit Ökofläche

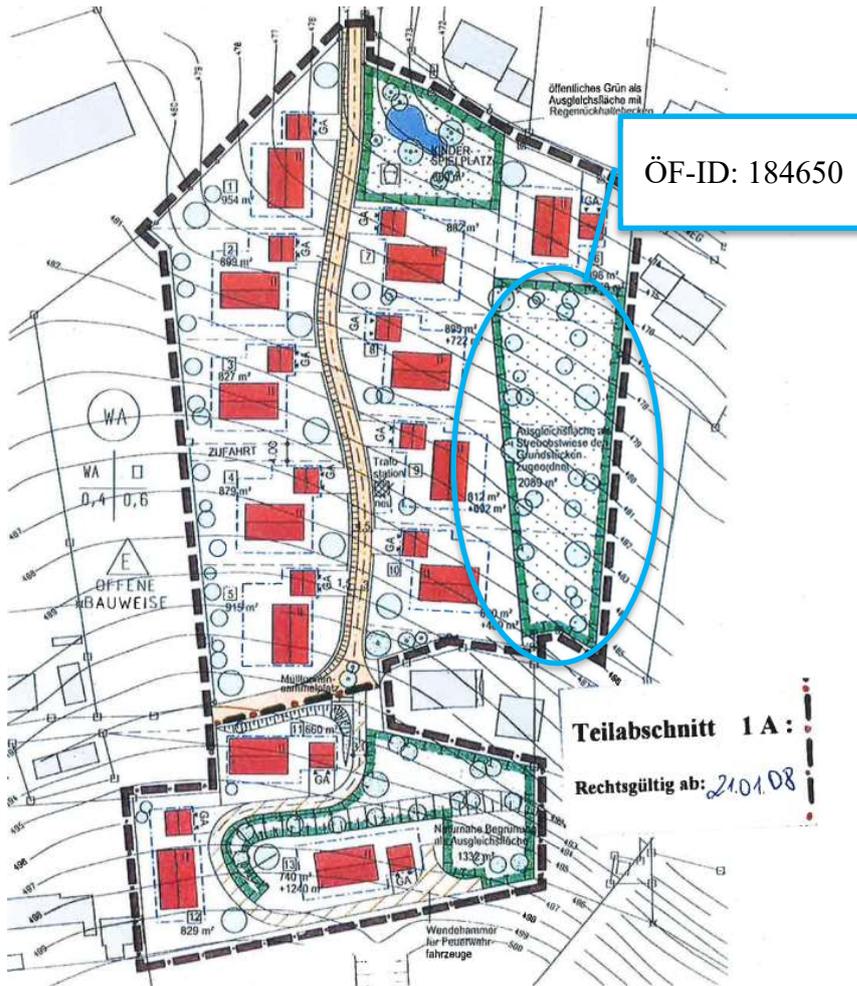


Abbildung 2: Bebauungsplan WA „Eberhardsreuth-Am Schlossgarten“.

### 3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine Rücknahme von Bauflächen. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sind nicht zu erwarten. Es entsteht kein Kompensationsbedarf.

## II Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans plant der Markt Schönberg in Eberhardsreuth eine Teilfläche von ca. 1,6 ha des dort im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiets „Am Schlossgarten“ zurückzunehmen und in Flächen für die Landwirtschaft umzuwidmen.

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

##### *Regional- und Landesplanung*

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

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

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischen Wald. Auf Flurnummer 1/2 befindet sich eine im amtlichen Ökoflächenkataster als Ausgleichs- und Ersatzfläche gelistete Fläche mit der ID 184650. Die Fläche war ursprünglich als einer der beiden Ausgleichsflächen des Bebauungsplans WA „Eberhardsreuth-Am Schlossgarten“ vorgesehen, jedoch wurde nur der südliche Teilbereich 1A ab 21.02.2008 rechts-gültig. Die Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ID 184650 ist folglich nicht mehr im Bebauungsplangebiet enthalten und kann aus dem amtlichen Ökoflächenkataster herausgenommen werden.

### 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine Rücknahme von Bauflächen. Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

#### 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet verändern, da Wohnbebauung entstehen würde.

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

Da durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

#### 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Änderung handelt es sich um eine notwendige Rücknahme eines Teils im Flächennutzungsplan des Marktes Schönberg in Eberhardsreuth dargestellten Allgemeinen Wohngebiets „Am Schlossgarten“ aufgrund mangelnder Umsetzbarkeit. Die notwendige Erschließung des Gebietes wurde beispielsweise durch den privaten Investor nicht umgesetzt. Planungsalternativen gibt es in diesem Fall nicht.

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des Flächennutzungsplans des Markt Schönberg sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

#### 3.2 Monitoring

Aufgrund der geplanten Rücknahme von Bauflächen ist ein Monitoring nicht erforderlich.

#### 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt der Markt Schönberg in Eberhardsreuth einen Teil des dort im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiets „Am Schlossweg“ zurückzunehmen und in Flächen für die Landwirtschaft umzuwidmen.

Beeinträchtigungen für die Umwelt sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

---

### III Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans 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 Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... festgestellt.

Schönberg, den .....

.....

Martin Pichler, Erster Bürgermeister

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

8. Ausgefertigt

Schönberg, den .....

.....

Martin Pichler, Erster Bürgermeister

---

---

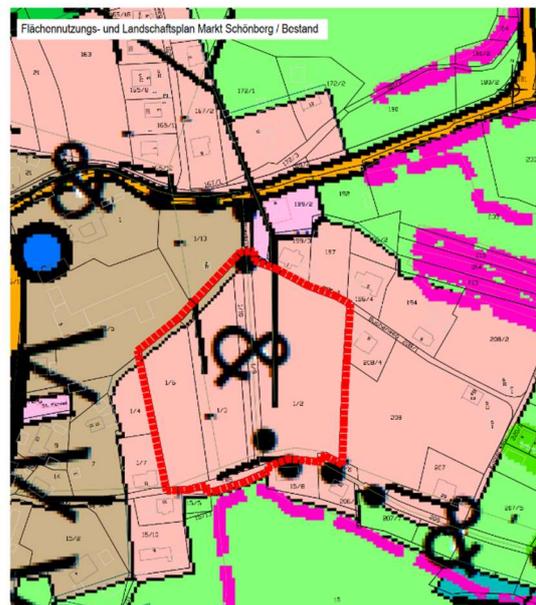
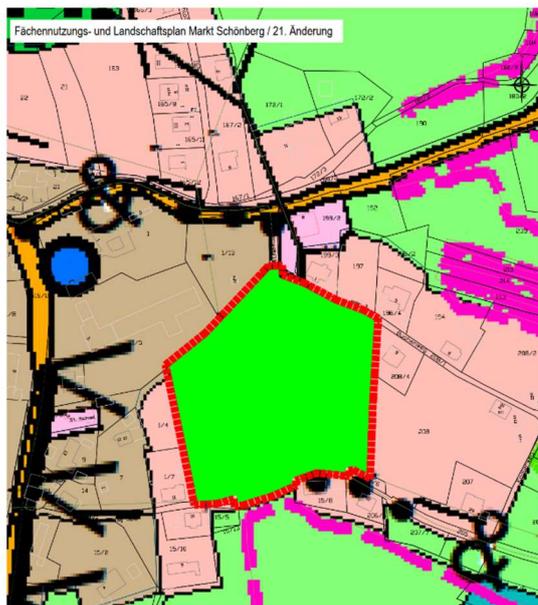
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ..... gemäß

§ 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam. Der Flächennutzungsplan 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 Flächennutzungsplan 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

-  Flächen für Landwirtschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
-  Geltungsbereich der Änderung

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



Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg  
21. Änderung

M 1:2.000

Vorbereitung 15.06.2021  
Planverfahren

