



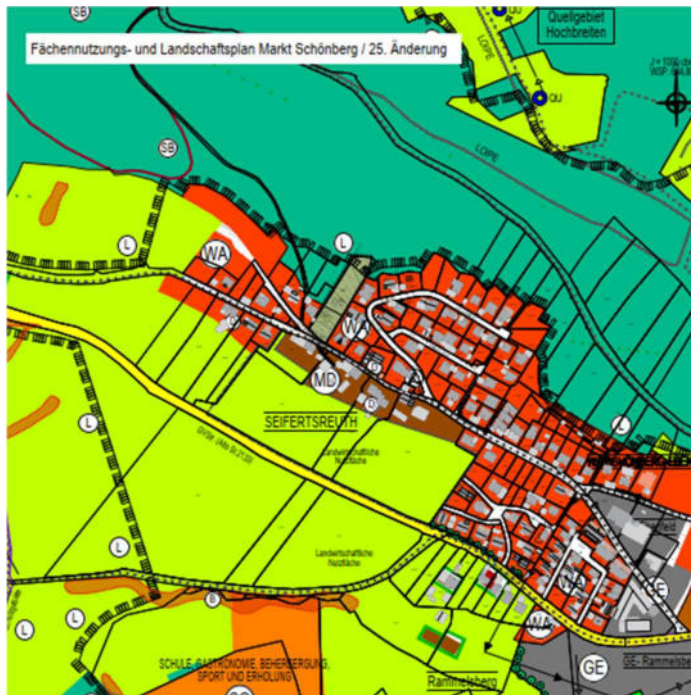
Markt Schönberg
Marktplatz 16
94513 Schönberg

Flächennutzungsplan Markt Schönberg Deckblattänderung Nr. 25

Begründung mit Umweltbericht


03.02.2026

Entwurf



PrNr. 644009

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Am Sandacker 2
93197 Zeitlarn

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-ingenieure.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	6
3.1 Merkmale des Verfahrens	6
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 hat der Markt Schönberg mit Satzungsbeschluss vom 06.05.2025 südwestlich des Ortskerns von Schönberg im Ortsteil Frohnreuth, am Kirchenweg ein Allgemeines Wohngebiet „WA Kirchenweg“ mit einer Fläche von ca. 3 ha ausgewiesen.

Die teilweise Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächenreserven und deren Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche im „WA Seifertsreuth II“ soll die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „WA Kirchenweg“ in Frohnreuth mit Deckblatt 22 ermöglichen.

Mit der Formulierung der Genehmigung des Deckblatt 22 unter der aufschiebenden Bedingung der Herausnahme der Siedlungsfläche „WA Seifertsreuth II“ wird deren Wirksamkeit auf den Zeitpunkt verschoben, an dem die Genehmigung der Herausnahme bekannt gegeben wird. Zeitgleich kann dann auch der Bebauungsplan „WA Kirchenweg“ in Kraft gesetzt werden, ohne dass hierfür eine Genehmigung erforderlich ist.

Daher hat der Marktrat beschlossen, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Schönberg mittels Deckblatt 25 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 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 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 Seifertsreuth als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Bei der Ausweisung des Bebauungsplanes „WA Seifertsreuth“ wurde jedoch nur der Teilabschnitt I realisiert. Der östliche Teil I des Bebauungsplanes wurde rechtsgültig (Teilbereich I). Der westliche Teil II wurde nicht rechtsgültig. Diverse Faktoren, die zum Abschluss des Verfahrens geführt hätten, konnten aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden. In der Sitzung vom 03.12.2024 hat der

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

Marktgemeinderat Schönberg beschlossen, dass eine weitere Umsetzung des Bebauungsplans „WA Seifertsreuth Teilbereich II“ nicht weiter verfolgt wird. Verträge mit den Grundstückseigentümern sind nicht zustande gekommen. Derzeit ist auch nicht damit zu rechnen, dass der Bebauungsplan „Seifertsreuth II“ 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 davon aus, dass der Bedarf an Wohnbauflächen aktuell gedeckt ist. Sollte zukünftig die Ausweisung von Wohnbau land erforderlich werden, sind Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde an anderer Stelle gegeben.

Der Markt Schönberg beabsichtigt aus den oben dargestellten Gründen, die Grundstücke der Flurnummern 1186 (Teilfläche), 1178 (Teilfläche), 1181 (Teilfläche), 1182 (Teilfläche) Gemarkung Mitternacht im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans in Flächen für die Landwirtschaft umzuwidmen.

2.2 Schutzgebiete

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

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

Das Plangebiet ist aufgrund eventuell auftretenden wildabfließenden Wassers entsprechend ausgewiesen.

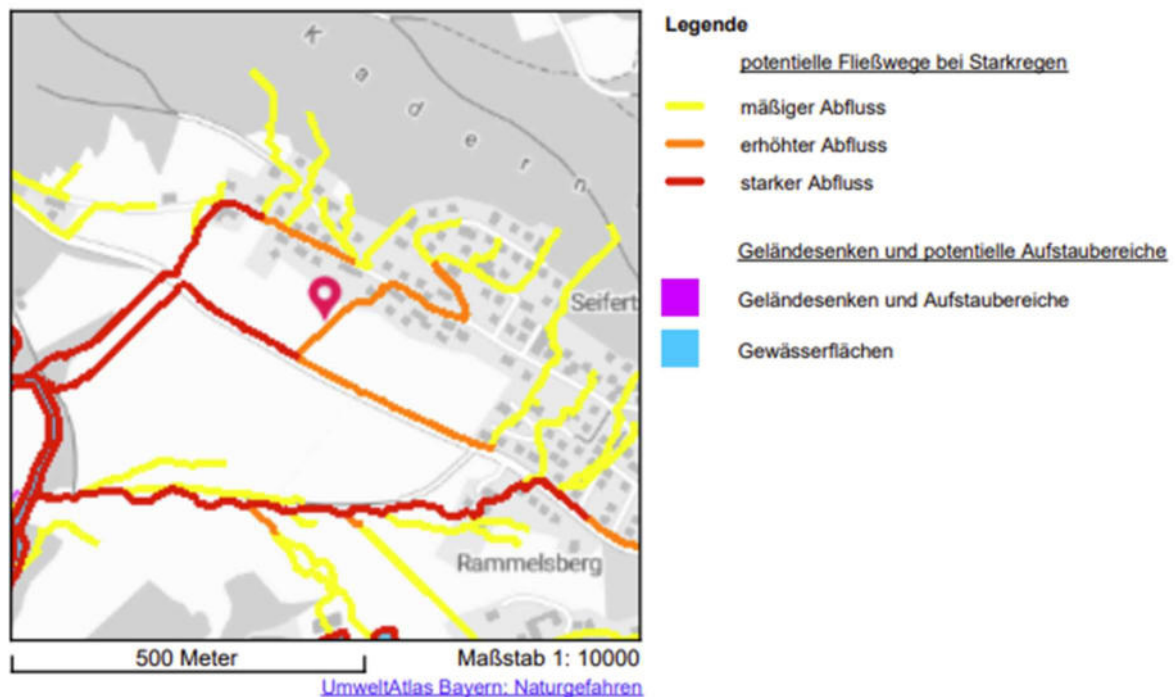


Abbildung 1: Wildabfließendes Wasser – Quelle: UmweltAtlasBayern

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 Seifertsreuth eine Teilfläche von ca. 3,2 ha des dort im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiets „Seifertsreuth II“ 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 Bayerischer Wald, aber nicht im Landschaftsschutzgebiet oder anderen Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

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 Seifertsreuth dargestellten Allgemeinen Wohngebiets „Seifertsreuth II“ 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 Seifertsreuth einen Teil des dort im Flächennutzungsplan dargestellten Allgemeinen Wohngebiets „Seifertsreuth II“ 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 Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.

-
7. Der Markt Schönberg hat mit Beschluss des Marktrats vom ... die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ... festgestellt.

Schönberg, den ...

.....
Martin Pichler, Erster Bürgermeister

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

9. Ausgefertigt

Schönberg, den

.....
Martin Pichler, Erster Bürgermeister

10. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am ... bis ... 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

