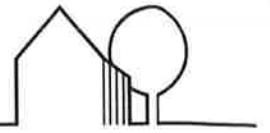




BEBAUUNGSPLAN  
GE „SCHÖFWEG“  
DECKBLATT NR. 3

GEMEINDE SCHÖFWEG  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

PLANFASSUNG VOM 28.09.2023



---

Bebauungsplan:	GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3	Bl.
Gemeinde:	Schöfweg	Nr. 2
Landkreis:	Freyung-Grafenau	

**ARCHITEKTURSCHMIEDE**  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Telefon 09928/94000

Dipl. Ing. Univ. Georg Oswald, Architekt und Stadtplaner  
Dipl. Ing. Univ. Nicole Nicklas, Landschaftsarchitektin



Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Schöfweg  
Freyung-Grafenau

Bl.  
Nr. 3

## INHALTSVERZEICHNIS

**1. Planliche Übersicht**



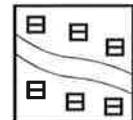
**2. Begründung**



**3. Umweltbericht**



**4. Bebauungsplan mit Festsetzungen**



**5. Verfahren**





Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

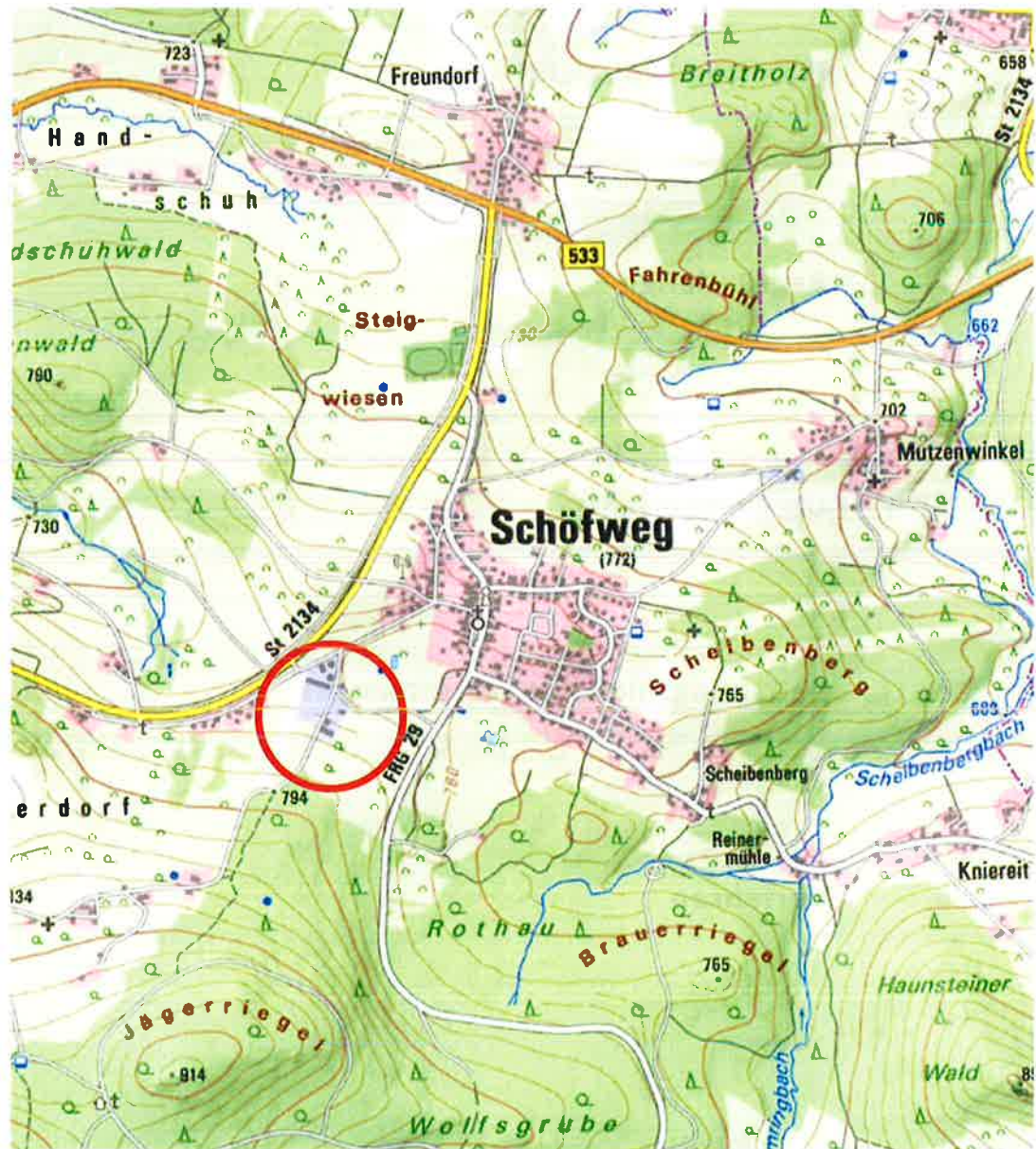
GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Schöfweg  
Freyung-Grafenau

Bl.  
Nr. 4



## 1. PLANLICHE ÜBERSICHT

### 1.1 Ortslage in Schöfweg



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



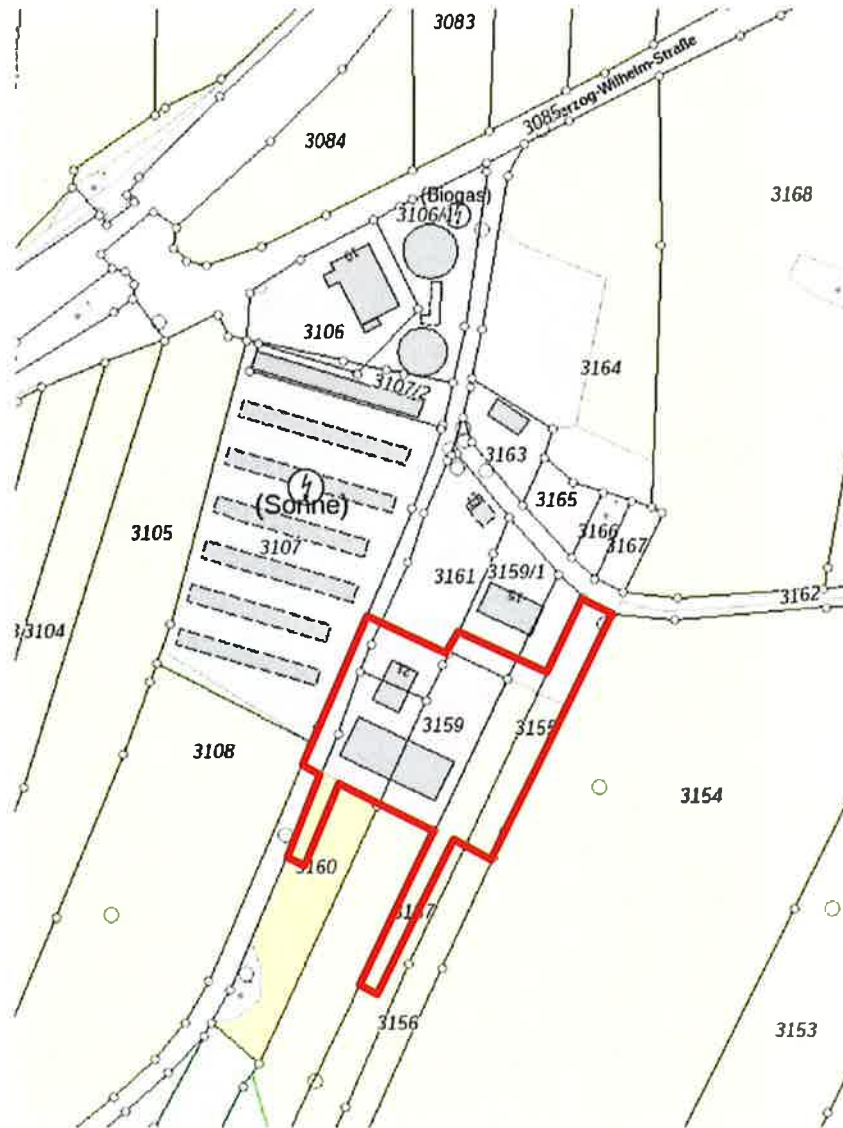
Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Schöfweg  
Freyung-Grafenau

Bl.  
Nr. 5



## 1.2 Lage mit Änderungsbereich (M = 1 : 2.500)



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)



Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Schöfweg  
Freyung-Grafenau

Bl.  
Nr. 6



**1.3 Änderungsbereich im Luftbild (M = 1 : 2500)  
mit eingetragenen Biotopen**



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayemAtlas-plus)



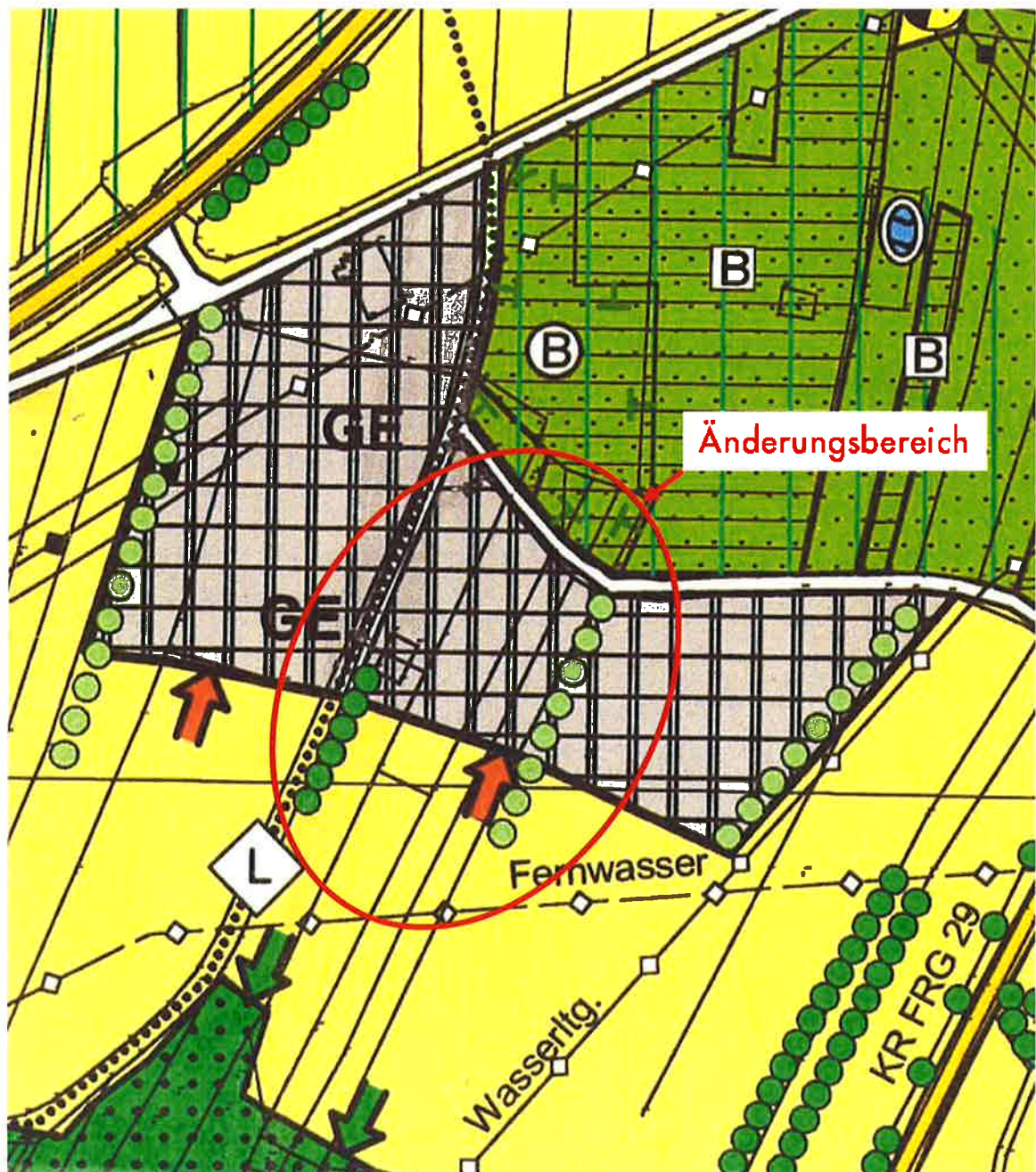
Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Schöfweg  
Freyung-Grafenau

Bl.  
Nr. 7



#### 1.4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan





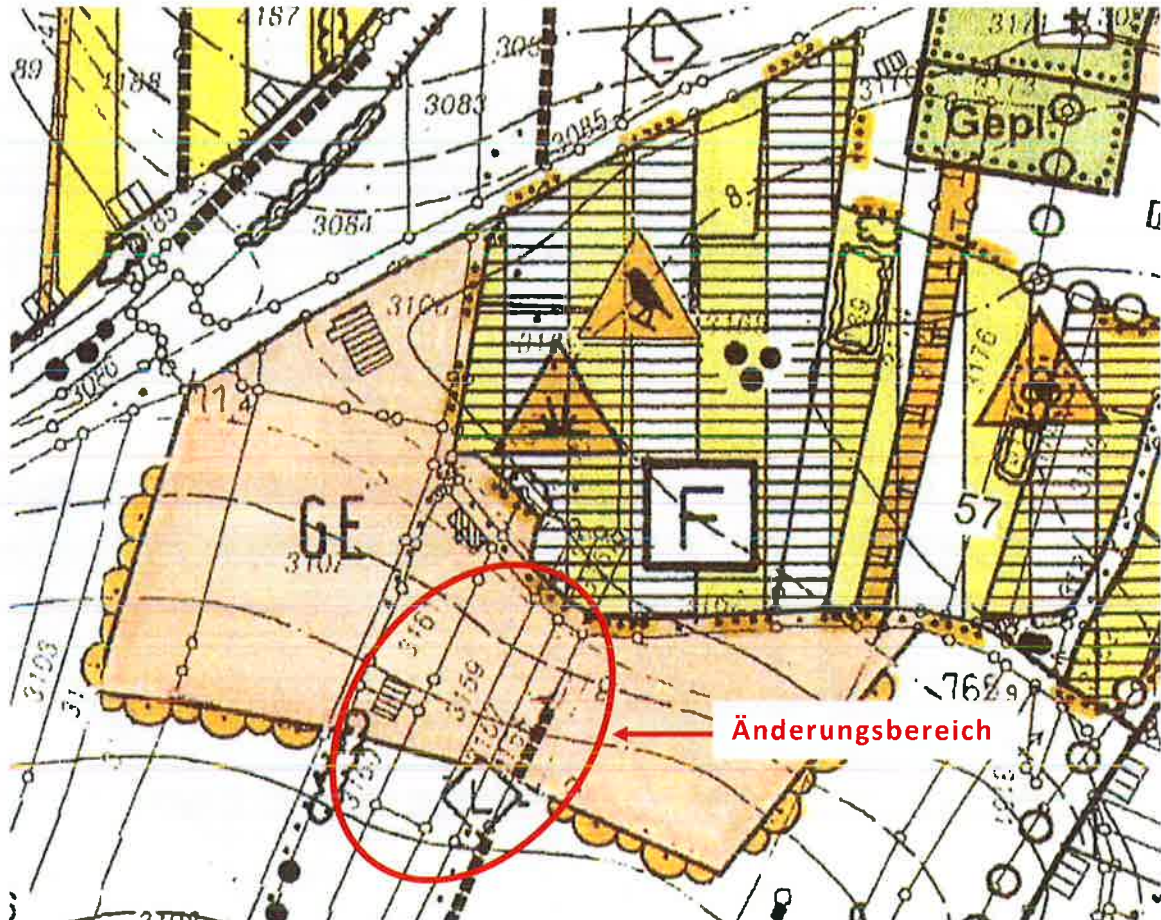
Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Schöfweg  
Freyung-Grafenau

Bl.  
Nr. 8




### 1.5 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (unmaßstäblich)







Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3 Bl.   
 Gemeinde: Schöfweg Nr. 9  
 Landkreis: Freyung-Grafenau

**Planungsrelevante Aussagen aus den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsplans:**



**Quellfeuchte Hangbereiche und Geländerrinnen**

- zum größten Teil unbewaldet
  - Grundwasseraustritte- und abflüsse und damit verbundene Vernässungen und Vermoorungen
  - ökologisch sensibel als Quellzone und Zuflußbereich zu den Bächen
  - Vorkommen verschiedener schützenswerter und geschützter Feuchtlebensräume
  - Ökologische Anbindung an Bachtäler: somit Bestandteil einer großräumigen Vernetzung von Feuchtlebensräumen
- Schutz vor Einträgen
  - Erhaltung bzw. Schaffung der standörtlichen und nutzungsbedingten Voraussetzungen zur Entwicklung landschaftsraumgemäßer Feuchtwiesen
  - Erhaltung bzw. Entwicklung eines Mosaiks verschiedener Feuchtlebensräume mit Feuchtwiesen, Brachen sowie Feuchtgebüsch/wald
  - Offenhaltung durch extensive Bewirtschaftung, keine Aufforstungen
  - Freihalten von Bebauung



Wiedereinführung biotoperhaltender Pflege auf verbrachten Flächen



Wiesenbrüterlebensraum erhalten und entwickeln:

Ideal: Feuchtwiesen mit heterogener, lückiger Struktur ergänzt durch einzelne Büsche, kleine Schilfflächen; erster Schnitt ab Juli;

In Flächen mit überwiegend intensiver Wiesennutzung sollte zumindest ein Mindestanteil kleinerer Brachflächen angestrebt werden (entlang von Bächen, Gräben, Rainen etc.)



Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung erforderlich



Hecke, gesetzlich geschützt nach Artikel 13e BayNatSchG



magere Gras- und Krautflur (Rain, Saum)

(stellenweise können nach §13d BayNatSchG geschützte Bereiche eingestreut sein)



Erfassung im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern



W Wanderwege  
L Loipen



Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Schöfweg  
Freyung-Grafenau

Bl.  
Nr. 10



### 1.6 Rechtskräftiger Bebauungsplan (Deckblatt Nr. 2) M 1:1000





Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3 Blatt  
Gemeinde: Schöfweg Nr. 11  
Landkreis: Freyung-Grafenau

## 2. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 2.1 Zweck und Ziel der Planung

Mit dem vorliegenden Deckblatt Nr. 3 beabsichtigt die Gemeinde, das bestehende Gewerbegebiet geringfügig nach Südosten zu erweitern. Damit handelt es sich zum einen um eine nachträgliche Anpassung des Bebauungsplans an bereits erfolgte und genehmigte Bebauung. Zum anderen soll eine zusätzliche geringfügige Erweiterung einem bestehenden Betrieb die Errichtung zusätzlicher Lagerhallen ermöglichen.

Auf eine Eingrünung der Bebauung zur freien Landschaft nach Süden und Osten hin wird in der Planung Wert gelegt. Städtebaulich wird damit in diesem Bereich eine Abrundung des Siedlungsrandes erreicht.

Im Rahmen einer detaillierten Untersuchung der Umweltauswirkungen sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung soll sichergestellt werden, dass ein Mindestmaß an Eingrünung des GE sichergestellt werden kann und dass ein angemessener Ausgleich für neu überbaute Flächen erbracht wird.

### 2.2 Planungserläuterung

Überplant wird ein relativ kleines Gewerbegebiet südwestlich des Hauptortes Schöfweg. Bestand sind ein Recyclinghof mit kommunaler Bauhofhalle, eine PV-Anlage auf überdachten Stellplätzen, eine Biogasanlage sowie ein Hackschnitzellager.

Am 01.06.2011 wurde im Bereich des kommunalen Recyclinghofs eine Baugenehmigung erteilt für den Neubau einer Bauhofhalle auf den Flur-Nr(n). 3160 und 3159 der Gemarkung Schöfweg. Die Lagerhalle liegt innerhalb der Gebietsausweisung als GE im Flächennutzungsplan aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Außerdem beabsichtigt der Betrieb auf den Flur-Nr(n) 3159/1, 3157 und 3155 eine Erweiterung nach Süden mit der Errichtung von Gebäuden bis auf Höhe der bestehenden Lagerhalle auf Flur-Nr. 3159. Geplant ist eine Nutzung der Gebäude als Maschinenhalle, Aufenthaltsraum und Hackschnitzellager für den Stammbetrieb (Bäckerei).

Mit dem vorliegenden Deckblatt soll der Bebauungsplan an die erfolgten und geplanten Betriebserweiterungen angepasst werden.

Die Gemeinde erachtet die Entwicklung des Gewerbegebietes an diesem Standort damit als abgeschlossen. Der Standort wird wegen der Wohnbebauung im Nordwesten sowie des schützenswerten Landschaftsbildes in diesem Bereich als nicht entwicklungsfähig erachtet. Künftige gewerbliche



---

Bebauungsplan:	GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3	Blatt
Gemeinde:	Schöfweg	Nr. 12
Landkreis:	Freyung-Grafenau	



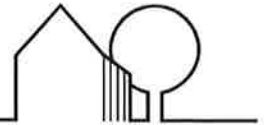
Entwicklung soll im Norden von Schöfweg an der B 533 stattfinden, wo die Gemeinde aktuell ein neues Gewerbegebiet plant.

Auf eine Eingrünung der Bebauung zur freien Landschaft nach Süden und Osten hin wird in der Planung Wert gelegt. Dabei wird das Grünordnungskonzept aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen, der eine wirkungsvolle Randeingrünung des Gewerbegebiets zur freien Landschaft hin vorsieht.

Allerdings hat sich ein Teil des entlang der Erschließungsstraße vorgesehenen Grünstreifens mit Baumreihe auf Höhe der bereits bestehenden Salzhalle auf der Grenze zwischen Flurstück 3160 und 3161 als nicht umsetzbar erwiesen. Die Flächen werden als Zufahrt ins Salzlager benötigt. Aus diesem Grund wird in der südlichen Verlängerung der Erschließungsstraße ersatzweise ein Grünstreifen gleicher Flächengröße festgesetzt und die grünordnerische Konzeption einer Baumreihe hier fortgeführt.

Um die geplante Betriebserweiterung auf dem langgezogenen und ca. 22 m schmalen Baufeld auf den Flur-Nr(n) 3157 und 3155 zu ermöglichen wird der Eingrünungsstreifen auf der Ostseite im vorliegenden Deckblatt in einer Breite von 6 m dargestellt und damit 3 m schmaler als in Deckblatt Nr. 2. Benötigt wird hier Raum für Betriebshallen (Tiefe mind. 10 m) und die notwendige Erschließung (Breite mind. 6-7 m). Durch eine Anordnung der Gebäude auf der Ostseite des Baufeldes kann auf der Westseite der einzuhaltende Grenzabstand von 3 m für die Erschließungsflächen ausgenutzt werden. Damit kann im Osten ein 6 m breiter Streifen für die Eingrünung des Gewerbegebietes zur Landschaft hin eingehalten werden.

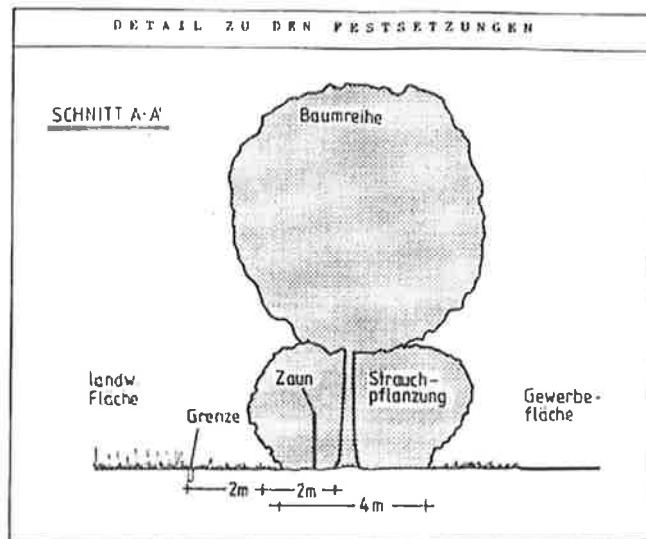
Der Eingrünungsstreifen erfüllt damit nach wie vor sowohl den grünordnerischen Festsetzung aus dem Urplan (s.u.; der hier dargestellte Systemschnitt für die Bepflanzung misst eine Breite von mind. 6 m) als auch den vorgeschriebenen Pflanzaufgaben aus der aktuellsten bauaufsichtlichen Genehmigung für die Bauhofhalle (Pflanzung einer mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecke im Pflanzabstand von 1,2 – 1,5 m).



Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Schöfweg  
Freyung-Grafenau

Blatt  
Nr. 13



**Systemschnitt zur Bepflanzung der Randeingrünung  
aus den grünordnerischen Festsetzungen des Urplans**

## 2.3

### Planungsvorgaben

#### Regionalplan

Im Regionalplan Donau-Wald sind für den Änderungsbereich keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete verzeichnet.

#### Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg ist der überwiegende Flächenanteil der Erweiterung als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Ein schmaler Streifen im Süden ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan angepasst werden. Die Grenze des Gewerbegebietes soll deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorliegenden Deckblatts dargestellt und dafür geringfügig (14 bis 26 m in Nord-Süd-Richtung, insg. 1480 m<sup>2</sup>) nach Süden verschoben werden. Die Gemeinde plant, die bislang unbebaute und als nicht entwicklungswürdig erachtete GE-Fläche im östlichen Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der nächsten Anpassung aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Baumreihen zur Randeingrünung sowie entlang der Gemeindestraße werden im Grünordnungskonzept des Bebauungsplans umgesetzt.

Die im Flächennutzungsplan eingetragene Fernwasserleitung wird von dem Gewerbegebiet nicht tangiert.

#### Landschaftsplan



Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3 Blatt  
Gemeinde: Schöfweg Nr. 14  
Landkreis: Freyung-Grafenau



Der Landschaftsplan trifft keine planungsrelevante Zielaussagen zu dem Änderungsbereich. Die als Bestand eingetragenen Grünstrukturen (Hecke entlang der Gemeindestraße) sind in der Realität nicht mehr existent.

### **Bestehende Bebauungspläne und Baugenehmigungen**

Der Urplan aus dem Jahr 1997 weist im Südwesten des Hauptortes Schöfweg an der Staatsstraße 2134 ein GE mit zwei Baufeldern und einer Ausgleichsfläche aus. Im 1. Deckblatt wurde 2004 im Bereich der heutigen Flurnummer 3162 ein weiteres Baufeld ausgewiesen. Mit Deckblatt 2 wurde das GE 2011 westlich der Erschließungsstraße um 2770 m<sup>2</sup> nach Süden erweitert um ein Baufeld für ein Hackschnitzellager zu ermöglichen. Die Erweiterungsfläche lag dabei innerhalb der Ausweisung als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan.

Am 01.06.2011 wurde eine Baugenehmigung erteilt für den Neubau einer Bauhofhalle auf den Flur-Nr(n). 3160 und 3159 der Gemarkung Schöfweg.

Am 11.08.2021 wurde eine Baugenehmigung für eine Anbau an die bestehende Lagerhalle und Neubau eine Carports auf Flur-Nd(n). 3159/1, 3155, 3157 der Gemarkung Schöfweg erteilt.

### **Naturschutzgesetz**

Im Änderungsbereich befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder Wasserschutzgebiete. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7145-0057 „Borstgrasrasen und Nasswiesen südl. von Schöfweg“.

## **2.4 Beschreibung des Plangebietes**

### **2.4.1 Lage des Plangebiets**

Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarem Anschluss an das GE Schöfweg südwestlich des Hauptortes Schöfweg an einem nach Süden ansteigenden Hang. Es besteht keine unmittelbar angrenzende Wohnbebauung.

### **2.4.2 Grundstücke**

Überplant werden Teilflächen der Flurnummern 3155, 3157, 3159, 3160 und 3161 der Gemarkung Schöfweg.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von insgesamt ca. 5.138 m<sup>2</sup>.

## **2.5 Erschließung**

### **Verkehrerschließung**

Die geplante Erschließung verläuft von der nördlich vorbeiführende Umgehungsstraße ST 2134 her über die bestehende Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets.



---

Bebauungsplan:	GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3	Blatt
Gemeinde:	Schöfweg	Nr. 15
Landkreis:	Freyung-Grafenau	

### **Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs (Wasser, Abwasser, Löschwasser, Strom) kann über die vorhandene Infrastruktur des Gewerbegebiets gewährleistet werden.

### **Oberflächenwasser**

Der Bebauungsplan sieht vor, nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser so weit wie möglich auf den Grundstücken zu versickern. Verunreinigtes und überschüssiges Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Eine Belastung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit zusätzlichem Oberflächenwasser kann aufgrund der vorliegenden Topographie / Fließrichtung ausgeschlossen werden.

## **2.6 Hinweise**

### **2.6.1 Brandschutzhinweise**

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so ausulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein.

### **2.6.2 Hinweise zu Kabelanschlüssen**

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

### **2.6.3 Landwirtschaftliche Hinweise**

Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden.



Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Gemeinde: Schöfweg  
Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt  
Nr. 16



### **3 UMWELTBERICHT**

#### **3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele**

Wie oben dargestellt sollen mit vorliegendem Deckblatt der Bebauungsplan an bekannte und geplante Erweiterungen des bestehenden Gewerbegebietes angepasst werden. Dabei behalten die Festsetzungen des Bebauungsplans und Grünordnungsplans auch im Erweiterungsbereich Gültigkeit.

Der nachfolgende Umweltbericht untersucht lediglich die Auswirkungen des Vorhabens im östlichen Änderungsbereichs.

**Begründung:**

Bei der südwestlichen Teilfläche des Änderungsbereiches handelt es sich um bereits genehmigte und erfolgte Bebauung (inclusive grünordnerischen Auflagen und Auflagen zum Ausgleich). Hier entsteht damit kein ausgleichspflichtiger Eingriff.

Auf der östlichen Teilfläche des Änderungsbereiches entsteht durch die Erweiterung des Baufeldes die Möglichkeit für neue Bebauung. Dabei werden Grünland- und Ackerflächen beansprucht. Außerdem wird der zur Einbindung ins Landschaftsbild festgesetzte Grünstreifen in der Breite reduziert (von ca. 9 m auf 6 m). Diese Änderungen sind mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Daher ist auf der Grundlage einer naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Kompensationsbedarf zu ermitteln. Die mit den Veränderungen verbundenen Eingriffe sind zu bilanzieren und entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen.

#### **Darstellung umweltrelevanter Ziele in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen**

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Die Zielaussagen der Landes- und Regionalplanung zur Siedlungsentwicklung lassen sich zusammenfassen in einer flächensparenden, nachhaltigen Siedlungsplanung unter besonderer Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und des demographischen Wandels (vgl. LEP 3.1 G).

Des Weiteren sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden. Daher sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).





---

Bebauungsplan:	GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3	Blatt
Gemeinde:	Schöfweg	Nr. 17
Landkreis:	Freyung-Grafenau	



Nach Regionalplan Donau-Wald B 2.1.3 (Grundsatz) sollen die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Ferner sind die Zielaussagen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplans aufzugreifen (vgl. Planauszüge in Kap. 1).

### 3.2 **Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Dabei werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren wie folgt unterschieden:

➤ **Baubedingte Auswirkungen:**

Vom Baufeld und Baubetrieb ausgehende Einflüsse (temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustraße und Abstellflächen; Lärm, Staub u. Erschütterungen durch Baustellenfahrzeuge; Unfälle während der Bauarbeiten durch z.B. Leckagen von Tanks oder Verkehrsunfälle mit Baustellenfahrzeugen)

➤ **Anlagebedingte Auswirkungen:**

Dauerhafte Auswirkungen (durch Flächenumwandlung, Bodenverdichtung und -versiegelung, Zerschneidung von Lebensraumgefügen)

➤ **Betriebsbedingte Auswirkungen:**

Wirkfaktoren, die durch den Betrieb der Anlage entstehen (Lärm, Erschütterung, Emissionen, Elektromagnetische Felder, Unfälle im Betrieb, Pflegemaßnahmen wie Unkrautbeseitigung, Gehölzarbeiten)

#### 3.2.1 **SCHUTZGUT BODEN**

**Beschreibung:** Baugrunduntersuchungen liegen für das überplante Gebiet keine vor. Das überplante Gebiet ist geprägt von Braunerde. Laut Bodenschätzung handelt es sich um lehmigen Sandboden der Wasserstufe 2. Der Boden ist anthropogen überprägt, im Bereich der Flur-Nr. 3155 unter Dauerbewuchs (intensives Grünland), im Bereich der Flur-Nr. 3157 unter Ackernutzung. Es liegt weder eine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen noch eine sehr hohe Ertragsfunktion vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Auftreten von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Satzungsbereich und der unmittelbaren Umgebung. Naturschutzfachlich handelt es sich um Böden mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.



Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3 Blatt  
Gemeinde: Schöfweg Nr. 18  
Landkreis: Freyung-Grafenau



Bekannt ist eine ehemalige Mülldeponie im nordöstlichen Anschluss an den Geltungsbereich. Betroffen sind Teilbereiche der Fl.Nrn 3165, 3166, 3167 und 3164. Hierzu liegt der Gemeinde eine orientierende Untersuchung aus dem Jahr 2011 vor. Die Flächen sind heute mit Nasswiesen bewachsen und als eingetragenes Biotop geschützt (Biotopteilflächen Nr. 7145-0057-001).

**Auswirkungen:** Durch die bei einer GRZ von 0,8 zu erwartende dichte Überbauung sowie die Anlage von Zufahrten ist von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit von einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen. Baubedingt kommt es zu Belastungen durch Verdichtung und Lagerung. Minderungsmaßnahmen wie offenporige Beläge für Zufahrten und andere befestigte Flächen sind in den Festsetzungen nicht enthalten. Zu berücksichtigen sind bestehende Vorbelastungen durch eine Nutzung der Flächen als Lagerflächen. Von den bekannten Altlasten durch die ehemalige Mülldeponie ist der Geltungsbereich nicht betroffen.

#### **Ergebnis:**

##### **Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden**

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
mittel	mittel	gering

### **3.2.2**

#### **SCHUTZGUT WASSER**

**Beschreibung:** Oberflächengewässer wie Teiche oder Bäche sind in dem Erweiterungsbereich selbst nicht vorhanden. Auch Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Im näheren Umfeld befinden sich in der nördlich angrenzenden biotopkartierten nassen Wiesenmulde mehrere Gräben sowie ein eingewachsenes Regenrückhaltebecken.

**Auswirkungen:** Aus den Erdarbeiten für die bestehenden Gebäude kann darauf geschlossen werden, dass auch die geplanten Baukörper den Grundwasserkörper nicht durchdringen werden. Potentielle bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen könne Stoffeinträge in das Grundwasser oder die nördlich angrenzende Biotopfläche durch Fahrzeuge und Maschinen darstellen. Aufgrund der Geringfügigkeit der Erweiterung von Gewerbeflächen ist allerdings keine signifikante Erhöhung von Einträgen gegenüber dem Istzustand zu erwarten.

#### **Ergebnis:**

##### **Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Wasser**

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering



Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3 Blatt  
Gemeinde: Schöfweg Nr. 19  
Landkreis: Freyung-Grafenau



### 3.2.3 SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

**Beschreibung:** Das Klima in Schöfweg ist kalt und gemäßigt. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 6,0 °C, die reichhaltigen Niederschläge umfassen jährlich im Schnitt 1040 mm. Kleinklimatisch handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet jedoch ohne nennenswerte Funktion als Luftaustauschbahn.

**Auswirkungen:** Da die betroffene Fläche an bereits bestehende Bebauung grenzt, ist durch die Errichtung von Gebäuden auf dem Grundstück von einer lediglich geringen Beeinträchtigung der kleinklimatische Funktion auszugehen.

#### **Ergebnis:**

#### **Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Klima/Luft**

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

### 3.2.4 SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

#### **Beschreibung:**

Schöfweg liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Regensenke“ innerhalb des Naturparks Bayerischer Wald. Der untersuchte Eingriffsbereich (Teilflächen der Flurnummern 3155 Und 3157) unterliegen aktuell intensiver Grünlandnutzung mit 3- bis 4-maliger Mahd und Gülleaufbringung. Auf der östlichen Flurgrenze im Randbereich des geplanten Gewerbegebietes stockt eine mehrmals unterbrochene, einreihige Strauchhecke aus 5 bis 8 m hohen Feldgehölzen.

Das Umfeld des Eingriffsbereichs ist im Osten und Süden geprägt von intensiver Grünlandbewirtschaftung, wobei in Richtung Süden hangaufwärts zwischen den Streifenfluren zunehmend Feldhecken auf Lesesteinriegeln stocken. Im Westen schließt sich das bestehende Gewerbegebiet mit dem Recyclinghof und der Bauhofhalle in unmittelbarer Nachbarschaft an.

Nördlich des Plangebietes befindet sich das Biotop Nr. 7145-0057 „Borstgrasrasen und Naßwiesen südl. von Schöfweg“. Als Biotoptyp sind seggen- oder binsenreiche Nasswiesen und Sümpfe beschrieben. Die Fläche ist somit nach §30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt.

Im Eingriffsbereich selbst sind keine Biotope kartiert. Ein Vorkommen landkreisbedeutsame Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt und aufgrund der Lage zwischen Gewerbegebiet und intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten.



Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Schöfweg  
Freyung-Grafenau

Blatt  
Nr. 20



Die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß Leitfaden ist als gering (Kategorie I, Oberer Wert) einzustufen.

**Auswirkungen:** Die Überbauung und Anlage von Verkehrsflächen bedeutet den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Auf der anderen Seite entstehen neue Lebensräume mit der in den grünordnerischen Festsetzungen vorgeschriebene Anlage einer Randeingrünung (durch Auffüllen der bestehenden bzw. Neupflanzung einer zweireihigen Feldhecke aus heimischen Arten). Mit erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen ist nicht zu rechnen angesichts der geplanten Nutzung durch Lagerhallen, einer festgesetzten Gebäudehöhe von max. zwei Vollgeschossen sowie der maximalen Lärmkontingente.

#### **Ergebnis:**

#### **Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Flora und Fauna**

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

### **3.2.5**

#### **SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRM)**

##### **Erholung:**

Der Planbereich liegt in einer Region mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung. Ein dichtes Wander- und Radwegenetz erschließt die reizvolle Kulturlandschaft um Schöfweg und rund um den Gebirgsstock des Brotjackkriegl. Ein Wanderweg, der den Ausflugsberg mit dem Ortskern verbindet, verläuft auf der geplanten Erschließungsstraße. Die Funktion für Naherholung und Tourismus wird durch den doch sehr geringen Umfang der geplanten Erweiterung jedoch nicht beeinträchtigt.

##### **Gewerbelärm:**

In der Bestandssituation besteht eine Vorbelastung aus der gewerblichen Nutzung sowie aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Staatsstraße. In dem Gewerbegebiet befinden sich keine lärmintensiven Betriebe: ein Hackschnitzzellager mit PV-Anlage, der kommunale Recyclinghof mit Lagerhalle, eine Baufirma mit Biogasanlage, ein Hackschnitzzellager sowie ein Bäckereibetrieb mit Maschinen- und Lagerhallen.

Im Flächennutzungsplan mit Deckblatt 7 wurden für einen Teil des vorliegenden Geltungsbereichs Emissionskontingente nach der Din 45691 vergeben. Auf Empfehlung der Fachbehörde (Technischer Umweltschutz) am Landratsamt Freyung-Grafenau werden die Emissionskontingente LEK tags von 65 dB(A) und LEK von 45 dB(A) für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan übernommen.



Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3 Blatt  
Gemeinde: Schöfweg Nr. 21  
Landkreis: Freyung-Grafenau



Die nächstgelegene Wohnnutzung befindet sich in einem Abstand von 250 m zum Änderungsbereich. Gegenüber der bestehenden gewerbliche Bebauung rückt die geplante Bebauung im Erweiterungsbereich nicht näher an die Wohnbebauung im Nordosten heran. Es ist davon auszugehen, dass die hier festgesetzten Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) an den im Nordwesten nächstgelegenen Wohngebäuden nicht überschritten werden. Auch hinsichtlich der bau- und anlagebedingten Auswirkungen entstehen aus der geplanten, gegenüber dem Istzustand geringfügigen Erweiterung des Gewerbegebiets keine unzulässigen Belastungen.

#### **Elektromagnetische Felder:**

Gemäß Informationsportal der Bundesnetzagentur (Geobasis-DE / BKD 2017) befindet sich nordwestlich des Planbereichs in einer Entfernung von ca. 350 m eine ortsfeste Funkanlage. Im Untersuchungsbereich ist keine Wohnnutzung vorgesehen. Die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder werden somit nicht überschritten. Eine 20 kV Mittelspannungsdoppelfreileitung verläuft nordöstlich des Gewerbegebietes in einem Abstand von mind. 150m. Das Untersuchungsgebiet wird von dem zu berücksichtigen Sicherheitsbereich nicht tangiert.

#### **Ergebnis:**

##### **Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch:**

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

### **3.2.6**

#### **SCHUTZGUT LANDSCHAFT**

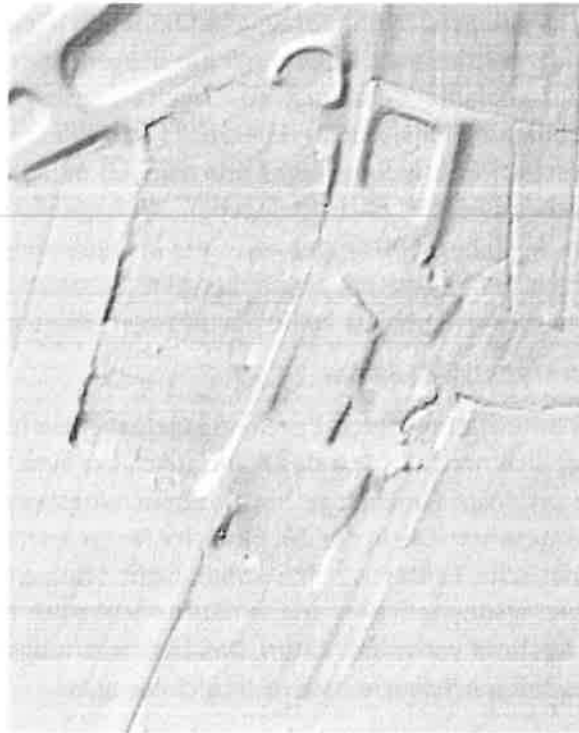
Das Plangebiet liegt südwestlich des Hauptortes Schöfweg am Fuß des Hausberges „Brotjacklriegl“ an einem nach nordexponierten Hang. Vom Waldrand im Norden sowie vom Ortsrand im Nordosten aus ist das Gewerbegebiet einsehbar. Das bestehenden Gewerbebetriebe stellt durchaus eine Vorbelastung in Bezug auf die umgebende strukturreiche kleinteilige Kulturlandschaft dar.



Bebauungsplan:  
Gemeinde:  
Landkreis:

GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Schöfweg  
Freyung-Grafenau

Blatt  
Nr. 22



©Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlas-plus)

Das Gelände ist im bebauten Bereich terrassenförmig überformt. Die entstandenen Böschungen von bis zu 2,5 m Höhe im Übergang zur freien Landschaft sind gemäß grünordnerischer Festsetzungen mit heimischen Gehölzen zu begrünen.

**Auswirkungen:** Die Flächeninanspruchnahme durch die geplante Erweiterung ist relativ gering, die Fläche wird mit maximal zweigeschoßigen Lagerhallen bebaut. Mit der festgesetzten mind. zweireihigen Feldhecke wird eine wirkungsvolle Eingrünung des Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft erreicht.

**Ergebnis:**

**Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild:**

baubedingt:

gering

anlagebedingt:

gering

betriebsbedingt:

gering

### 3.2.7

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind im Vorhabengebiet nicht betroffen.

### 3.3.8

#### WECHSELWIRKUNGEN

Die oben beschriebenen Schutzgüter befinden sich naturgemäß untereinander in einem stark vernetzten Wirkungsgefüge und beeinflussen sich auf komplexe Weise gegenseitig. Im Wesentlichen ergeben sich aus der Überbauung und der daraus resultierenden Bodenzerstörung Auswirkungen auf



Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3 Blatt  
Gemeinde: Schöfweg Nr. 23  
Landkreis: Freyung-Grafenau



den Wasserhaushalt, auf Lebensräume von Flora und Fauna sowie auf das lokale Klima. Die Pflanzung von Gehölzstrukturen zur Eingrünung des Gewerbegebietes (Schutzgut Landschaft) schafft gleichzeitig neue Lebensräume und ergänzt idealerweise den Biotopverbund in der Umgebung vorkommender Feldgehölze (Schutzgut Tiere und Pflanzen). Insgesamt sind die Belastungen durch Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs als gering zu bewerten.

### **3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Erweiterung des Baugebietes würden die betroffene Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das bestehende Gewerbegebiet bliebe bestehen. Der erweiterungswillige Betrieb würde auf Baugrundstücke ausweichen müssen, die unter Umständen weniger gut an bestehende Bebauung angebunden wäre.

### **3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)**

#### **3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen**

Für das geplante Erweiterungsgebiet werden die Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebietes übernommen. Darin enthalten sind folgende Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung der Schutzgüter und der Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Schutzgut Boden:

- Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme abzuschieben, in Mieten zu lagern und mit einer Zwischenbegrünung einzusäen (Festsetzung 5.7 im Urplan)

Schutzgut Wasser:

- Zur Befestigung der Stell- und Parkflächen sind wasserdurchlässige Decken festgesetzt (Festsetzung 5.4 im Urplan)

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Die Verbreiterung vorhandener bzw. Pflanzung neuer Gehölzstreifen schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie Verbundstrukturen in dem umgebenden Biotopkomplex aus Streifenfluren, Feldhecken, Wald- und Naßwiesenflächen. (Festsetzung als Planzeichen im Urplan)



Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3 Blatt  
Gemeinde: Schöfweg Nr. 24  
Landkreis: Freyung-Grafenau



- Im Gewerbegebiet ist die Verwendung ausschließlich heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher erlaubt. (Festsetzung als Pflanzliste 5.6.1 bis 5.6.4 im Urplan)

#### Schutzgut Landschaftsbild:

- Zur besseren Einbindung in die Landschaft ist eine wirkungsvolle Randeingrünung in Form von Baumreihen oder mindestens zweireihigen frei wachsenden Feldhecken aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. (Festsetzung als Planzeichen im Urplan)
- Zum Erhalt des dörflichen Charakters im Übergang zur Kulturlandschaft ist im GE die Verwendung ausschließlich heimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher erlaubt. (Festsetzung als Pflanzliste 5.6.1 bis 5.6.4 im Urplan)
- Die Gestaltung der Gebäude ist in Bezug auf Baukörper, Material und Farbgebung an das Orts- und Landschaftsbild anzupassen (Festsetzung 3.7 im Urplan).

#### Schutzgut Klima:

- Senkung der Temperatur im Bereich des Gewerbegebietes durch Festsetzung von Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen: Baumreihe entlang Erschließungsstraße (Festsetzung durch Planzeichen), in den Parzellen für jeweils 4 zu erstellende Parkplätze 1 standortgerechter Großbaum. (Festsetzung 5.4 im Urplan)

### **3.4.2 Ausgleich**

#### **3.4.2.1 Flächenermittlung Eingriffsbereich**

Die Erweiterungsfläche im Bereich des kommunalen Bauhofs (Flur-Nrn 3160, 3161 und 3159) besitzt durch die 2011 erteilte Baugenehmigung bereits Rechtskraft. In diesem Bereich erfolgt lediglich eine nachträgliche Anpassung des Bebauungsplans.

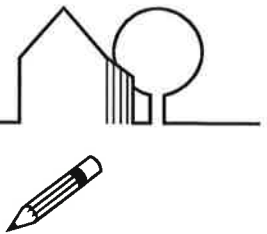
-> keine Ausgleich erforderlich

Die im rechtskräftigen Deckblatt Nr. 2 als Randeingrünung nach Süden (und teilweise nach Osten) festgesetzte Grünfläche (Flur-Nrn 3161, 3159/1, 3157 und 3155) wird in vollem Umfang durch die neu festgesetzte Randeingrünung ersetzt.

-> keine Ausgleich erforderlich

Ein Ausgleichserfordernis entsteht auf den Teilflächen der Flur-Nrn 3157 und 3155, wo durch die Erweiterung des Baufeldes die Möglichkeit für neue gewerbliche Bebauung mit den einhergehenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild entsteht. Die neu festgesetzten Eingrünungsflächen im





Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3 Blatt  
Gemeinde: Schöfweg Nr. 25  
Landkreis: Freyung-Grafenau

Süden (175 m<sup>2</sup> = Ersatz für südliche Eingrünung des alten Geltungsbereichs) und Osten (330 m<sup>2</sup>) werden nicht zum Eingriffsbereich gerechnet. Dafür werden sie auch nicht als Vermeidungsmaßnahme zur Minderung des Kompensationsfaktors angesetzt.

-> Baufeld auf bisherigem Außenbereich: **Eingriffsfläche 857 m<sup>2</sup>**



### 3.4.2.1 Ermittlung des Ausgleichserfordernisses

Eingriffsbereich (857 m<sup>2</sup>) auf intensiv bewirtschaftetem Grünland (Kat. I, Typ A, keine Vermeidungsmaßnahmen)

-> Kompensationsfaktor 0,6

$$857 \text{ m}^2 \times 0,6 = 514 \text{ m}^2$$

### 3.4.2.2 Ausgleich:

**Pflanzung einer Feldhecke entlang der westlichen Grundstücksgrenze von Flurnummer 3157**

Die Maßnahmen zur Pflanzung und Pflege der Hecke sind unter 4.2.2 detailliert festgesetzt.

Anerkennungsfaktor: 1,5 (Aufwertung durch Pflanzung einer Feldhecke auf Intensivgrünland)

$$\text{Zu erbringender Ausgleich: } 514 \text{ m}^2 : 1,5 = 343 \text{ m}^2$$

Tatsächliche Größe der Ausgleichsfläche (Hecke): 60 m x 6 m = **360 m<sup>2</sup>**



Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Gemeinde: Schöfweg  
Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt  
Nr. 26



#### 3.4.3.4 Lage der Ausgleichsfläche auf Flurnr. 3157 Gemarkung Schöfweg



### 3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits beschrieben sieht die Gemeinde am überplanten Standort für die Zukunft keine Entwicklungsmöglichkeit. Die geplante geringfügige Erweiterung des bestehenden Betriebes um wenige Lagerhallen stellt eine Abrundung des Siedlungsrandes dar und soll zugleich den Abschluss der gewerblichen Entwicklung an diesem Standort bilden. Für die Ansiedlung neuer und auch störender Betriebe plant die Gemeinde eine Gewerbegebiet im Norden an der Bundesstraße B533.

Im Erweiterungsbereich war zunächst eine Anordnung der Gebäude entlang der westlichen Grenze mit Erschließungsstraße im Osten geplant. Um trotz des relativ schmalen Zuschnitts eine ausreichend breite Eingrünung von 6 m zur freien Landschaft zu ermöglichen, werden die benötigten Hallen jetzt entlang der Ostgrenze angeordnet. Dadurch kann die notwendige Erschließungsstraße im Bereich des von Bebauung freizuhaltenen 3 m breiten Grenzstreifen zum Bauhof hin erfolgen.



---

Bebauungsplan:	GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3	Blatt
Gemeinde:	Schöfweg	Nr. 27
Landkreis:	Freyung-Grafenau	



### **3.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Abschätzung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen stehen nur eingeschränkt Informationen zur Verfügung. Zurückgegriffen werden kann auf das FIN-Web (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz), die Aussagen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsplanes der Gemeinde Schöfweg. Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

### **3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit dem Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Schöfweg“ erweitert die Gemeinde den Geltungsbereich des bestehenden Gewerbegebietes südwestlich des Hauptortes. Damit soll einerseits die bereits erfolgte und genehmigte Erweiterung des kommunalen Bauhofs in den Bebauungsplan aufgenommen werden, andererseits soll einem bestehenden Betrieb eine Erweiterung um Lagerhallen ermöglicht werden. Insgesamt handelt es sich um ein relativ kleines Gewerbegebiet mit wenig störenden Nutzungen.

Städtebaulich wird durch die Erweiterung eine Abrundung des Siedlungsrandes erreicht. Die Gemeinde sieht die gewerbliche Entwicklung an diesem Standort mit Blick auf die benachbarte Wohnbebauung sowie die Erholungsfunktion der umgebenden Kulturlandschaft damit als abgeschlossen. Weitere im Flächennutzungsplan noch dargestellte unbebaute Gewerbeflächen im östlichen und westlichen Anschluss will die Gemeinde zeitnah herausnehmen.

In dem östlichen Teilbereich des Geltungsbereichs entsteht durch das Deckblatt neues Baurecht auf bislang intensiv bewirtschaftetem Grünland. Dies stellt einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar.

Die Umweltauswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter werden gemäß nachfolgender Zusammenfassung als insgesamt gering bewertet:



Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Gemeinde: Schöfweg  
Landkreis: Freyung-Grafenau

Blatt  
Nr. 28



<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingte Auswirkungen</b>	<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>Betriebsbedingt Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit</b>
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Flora und Fauna	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter			nicht betroffen	

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt insg. 360 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich ist die Pflanzung, Entwicklung und Pflege eines Feldheckenbiotops in südwestlicher Verlängerung des und damit eine Aufwertung des aktuell intensiv bewirtschafteten Grünlands geplant.



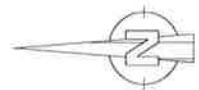
LAGEPLAN  
M 1 : 25000

**A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN**

- GRENZ DES BAUMLICHIEN GELTUNGSBEREICHS
- GRNZE DfS GELTUNGSBEREICH BPL GE "SCHOFWEG" DECKBLATT NR 2
- ⊙ (GE) ALLEMEINES WOHNCEBET (S 4 BAUNVO)
- - - BAUGRENZE
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE STRASSENBEGLEITENDE GRÜNFLÄCHE
- GEHÖLZPFLANZUNG GEMASS PFLANZLISTE FÜR BAUMHECKEN
- STRAUCHPFLANZUNG GEMASS PFLANZLISTE ZUR ERGÄNZUNG BESTEHENDER HILFENGEHÖLZ
- ANPFLANZEN VON KLEINBÄUMEN
- AUSGLEICHFLÄCHE GEM. TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

**B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE**

- BESITZENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRUNDORDNUNGSPLAN "GE SCHOFWEG"

DECKBLATT NR 3

GEMEINDE SCHÖFWEG  
LANDKREIS FREYUNG-GRAFENAU

FLURNUMMERN 3155, 3157, 3159, 3160, 3161  
GEMÄRKUNG SCHOFWEG

4 | FESTLEITUNGSPLAN M | 1000  
PLANFASSUNG VOM 28.09.2023

PLANVERFASSEN ARCHITEKTURSCHMIEDE  
GEOORG. OSWALD  
94261 KIRCHDORF | WALD

REGISTRIERUNGSNUMMER 24.09.2023



Bebauungsplan: GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3 Bl.  
Gemeinde: Schöfweg Nr. 30  
Landkreis: Freyung-Grafenau



#### 4.2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Planzeichen sowie die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnungsplans „GE-Schöfweg“ vom 04.08.1997 mit den Änderungen durch Deckblatt 1 vom 07.12.2004 und Deckblatt 2 vom 31.03.2011 bleiben unverändert in Kraft.

##### Zusätzlich gelten folgende Festsetzungen:

3.10.1 Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsstandorte folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Zulässiges Lärmkontingent:	( $L_{EK}$ -tags)	( $L_{EK}$ -nachts)
GE BBPL Deckbl. 3	65 dB(A)	45 dB(A)

#### 4.2.1 Eingrünung

Zur Einbindung des Vorhabens in die freie Landschaft sind Pflanzmaßnahmen entlang der Süd- und Ostgrenze durchzuführen. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen und mit Gehölzgruppen aus Baum- und Straucharten aus unter b. aufgeführter Artenliste zu ergänzen.

Geeignete Maßnahmen sind:

- Die Pflanzung von mindestens 1 Reihe Obstbaumhoch- oder Obstbaumhalbstämmen (alternativ standortheimische Laubbäume) im Pflanzabstand von jeweils 5 bis 10 m oder
- die Pflanzung einer mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus mindestens 3 verschiedenen standortheimischen Laubgehölzen im Pflanzabstand von jeweils 1,2 bis 1,5 m (geeignete Gehölze sind: Heckenkirsche, Liguster, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Gemeiner Schneeball als Sträucher und Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche als Bäume) oder
- die Pflanzung von Gehölzgruppen aus standortheimischen Laubgehölzen (Gehölze siehe oben).

Bei den Pflanzungen sind zu den Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Ablagerungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen getätigt werden. Bestehende Ablagerungen sind zu entfernen.

Pflege: Die Grünflächen sind als solche dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Ausfälle sind entsprechend art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

#### 4.2.2 Festsetzungen für die Ausgleichsfläche

- Entlang der westlichen Grenze der Flurnummer 3157 der Gemarkung



---

Bebauungsplan:	GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3	Bl.
Gemeinde:	Schöfweg	Nr. 31
Landkreis:	Freyung-Grafenau	



Schöfweg ist gemäß Plandarstellung ein 6 m breiter Randstreifen aus mindestens 6 verschiedenen standortheimischen Feldgehölzarten zu pflanzen, davon mind. 10% Bäume 1. Ordnung. Geeignete Gehölze sind: Heckenkirsche, Liguster, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Gemeinde Schneeball als Sträucher und Eberesche, Hainbuche, Vogelkirsche; geeignete Bäume 1. Ordnung sind: Hainbuche, Bergahorn, Eiche, Linde).

- Der gesetzliche Mindestpflanzabstand von 4m gilt für baumartige Anpflanzungen, für den Sträucherrandstreifen ist nur ein gesetzlicher Mindestabstand von 2m einzuhalten.
- Pflanzqualitäten: Sträucher, 5 Triebe, Höhe 60-100cm oder Heister, mit Ballen, Höhe 150-175 cm. Pflanzabstand jeweils 1,2 bis 1,5 m.
- Pflege: regelmäßig, in Zeitintervallen von 7 bis 10 Jahren ist die Hecke zurückzuschneiden. Liegendes Totholz, Stümpfe sowie Gesteinsbrocken können erhalten bleiben. Pflege- und Rückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.
- Die Ausgleichsfläche ist spätestens in der Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme/-beginn des Bauvorhabens herzustellen, vor Wildverbiss zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.
- Die Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde zur Aufnahme in das Ökokataster an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.



Bebauungsplan GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Gemeinde: Schöfweg  
Landkreis: Freyung-Grafenau

Bl.  
Nr. 32



## 5. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Schöfweg hat in der Sitzung vom 26.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes GE Schöfweg durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblatts zum Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.2022 hat in der Zeit vom 10.05.2023 bis 23.06.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblatts zum Bebauungsplan in der Fassung vom 31.03.2022 hat in der Zeit vom 15.05.2023 bis 16.06.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Deckblatts zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.06.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.08.2023 bis 22.09.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Deckblatts zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.06.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 22.09.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Schöfweg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.09.2023 das Deckblatt Nr. 3 zum Bebauungsplan GE Schöfweg gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.09.2023 als Satzung beschlossen.

Schöfweg, den 13.11.2023

  
Martin Geier  
Erster Bürgermeister







Bebauungsplan GE „Schöfweg“ Deckblatt Nr. 3  
Gemeinde: Schöfweg  
Landkreis: Freyung-Grafenau

Bl.  
Nr. 33



7. Ausgefertigt

Schöfweg, den 13.11.2023

  
Martin Geier  
Erster Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan WA „Am Kirchanger“ wurde am 15.11.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Schöfweg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schöfweg, den 15.11.2023

  
Martin Geier  
Erster Bürgermeister



Planung: ARCHITEKTURSCHMIEDE  
Marienbergstraße 6  
94261 Kirchdorf i. Wald  
Info&architekturschmiede.com  
Telefon: 09928/9400-0

.....  
G. Oswald Dipl. Ing. Univ.

