



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DECKBLATT NR. 13

GEMEINDE SCHÖFWEG
LANDKREIS FREYUNG/GRAFENAU

PLANFASSUNG VOM 30.01.2025



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 2

1. Plandarstellung

1.1 Übersichtskarte M = 1 : 200.000



Geodaten: Bayerische Landesvermessungsverwaltung



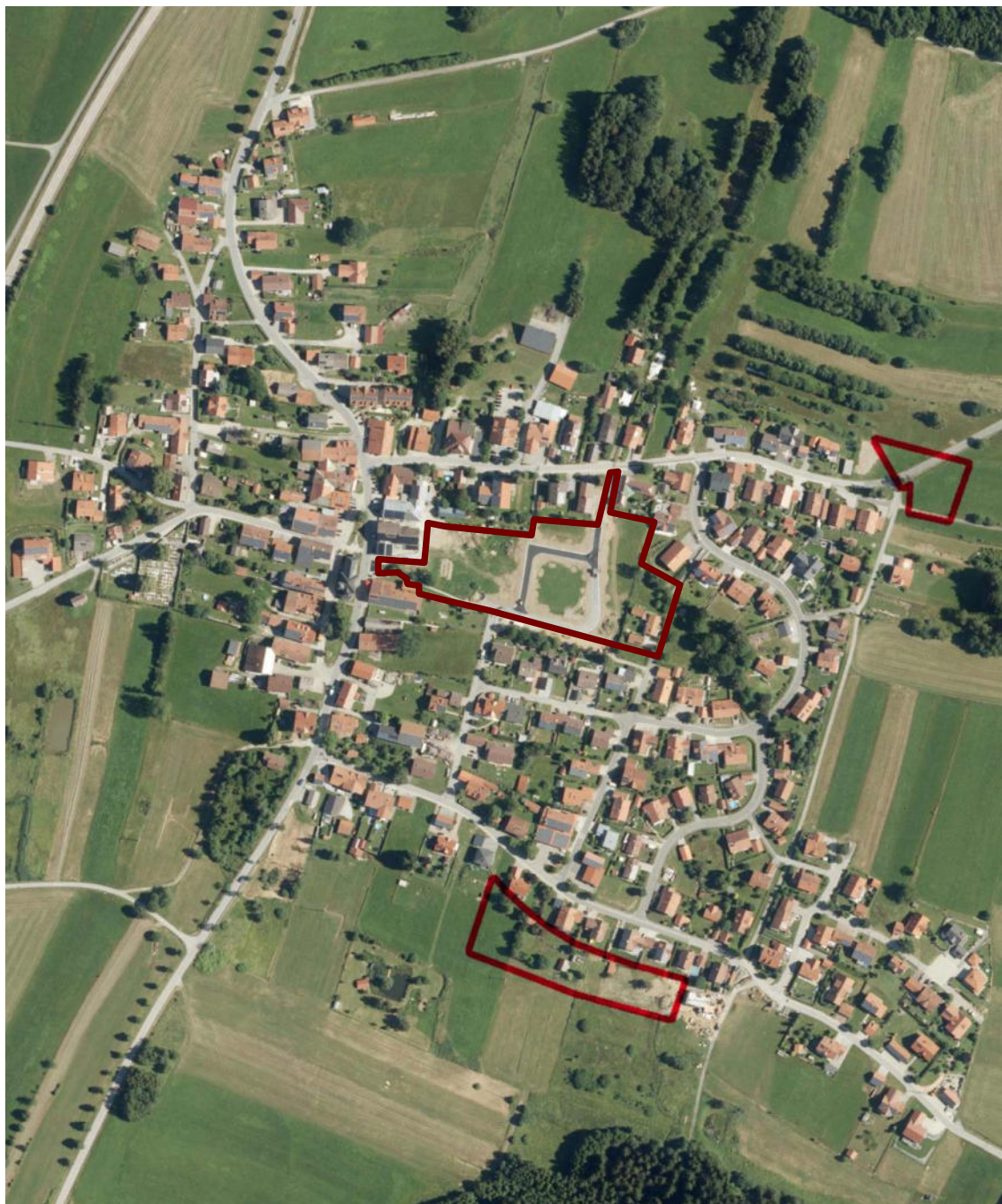
Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 3

1.2

Luftbild Ortslage Scheibenberg mit Änderungsbereichen M = 1 : 5.000



Geodaten: Bayerische Landesvermessungsverwaltung



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 4

1.3 Lageplan M 1 : 5.000 mit Änderungsbereichen des Flächennutzungsplanes



Geodaten: Bayerische Landesvermessungsverwaltung

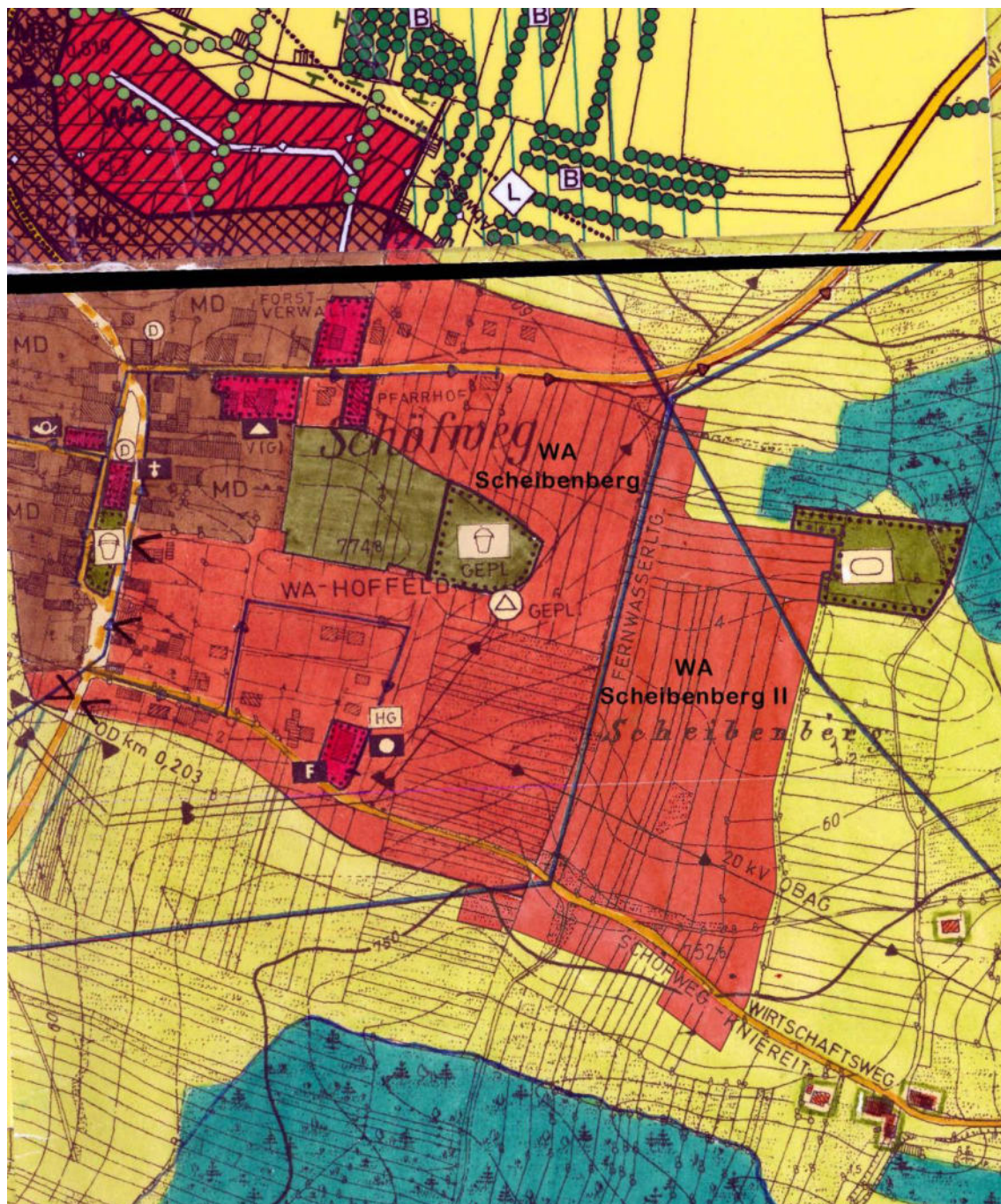


Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 5

**1.4 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg -
M 1 : 5.000**



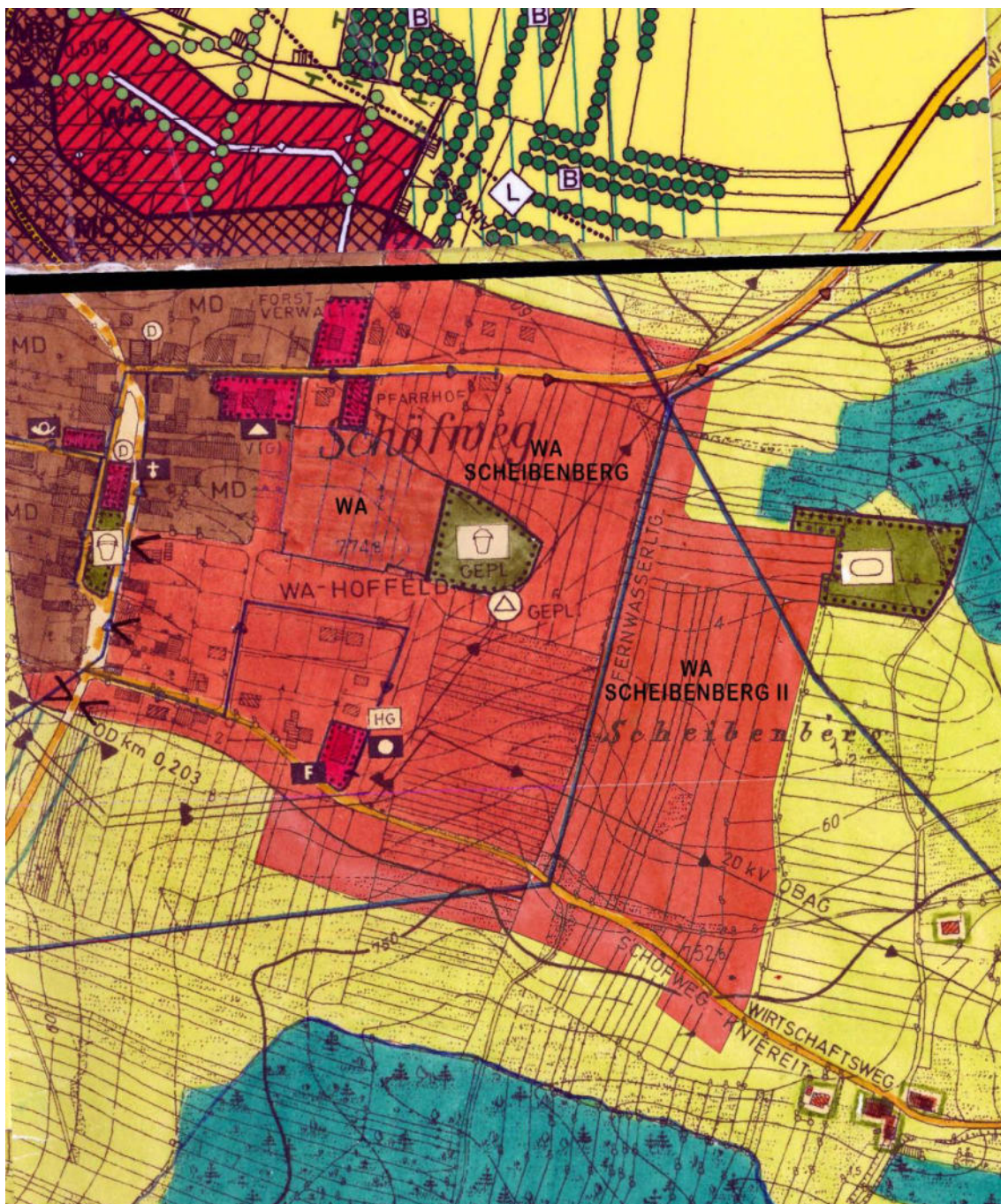


Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 6

1.5 Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 13 - M 1 : 5.000



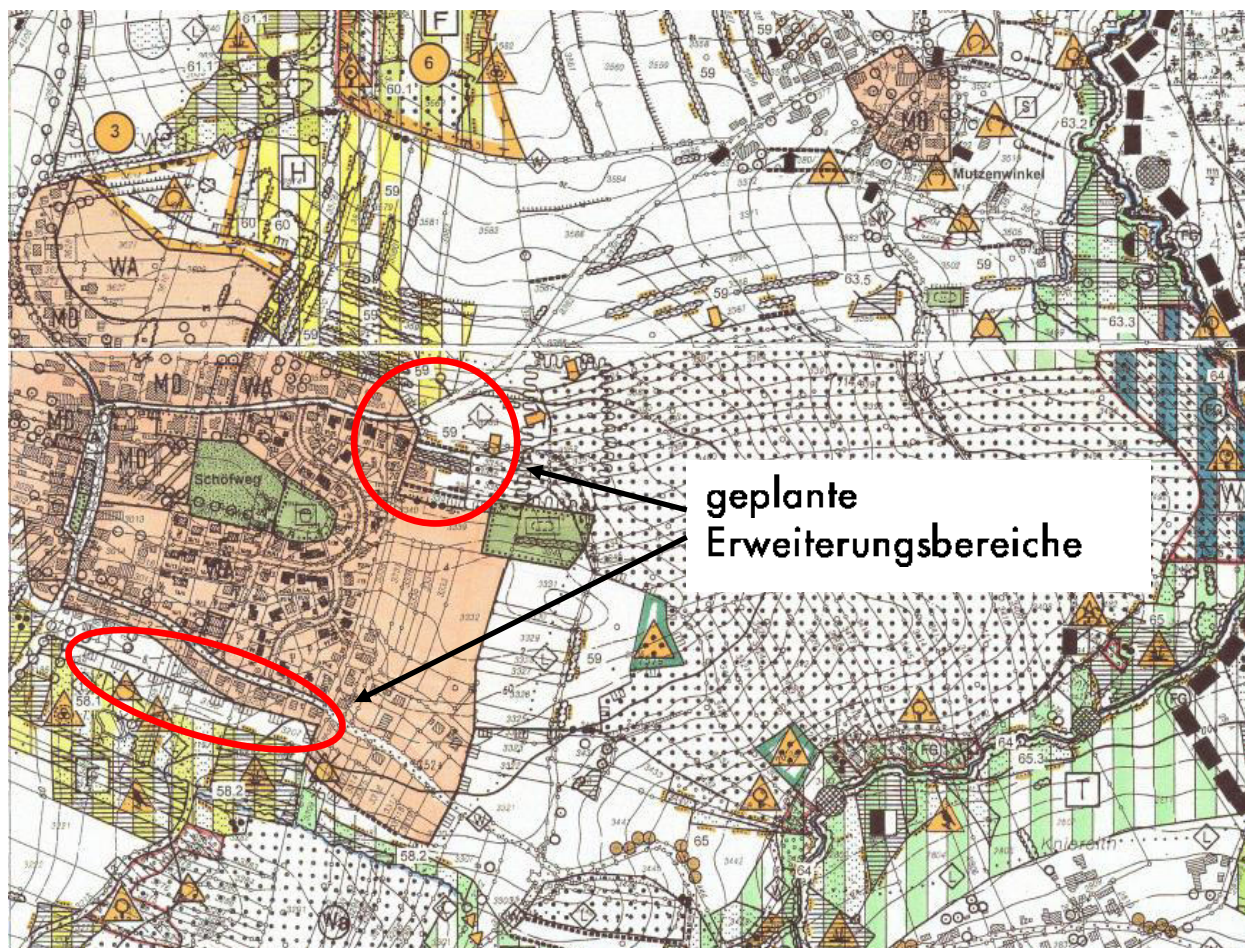


Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 7

1.6 Ziele und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan (unmaßstäblicher Ausschnitt)



Hecken- und Rankenlandschaft
Landschaftsräume mit geländebedingt hoher Dichte an gliedernden Hecken und Ranken auf Flurstücksgrenzen. Besondere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild als

- (potentieller) Lebensraum für typische Heckenbewohner
- Rückzugsbereich für Lebensgemeinschaften magerer Standorte
- Reste der historischen Kulturlandschaft
- Elemente für Erosionsschutz und Abflußverzögerung

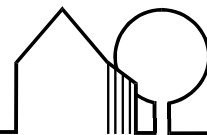


Quellfeuchte Hangbereiche und Geländerrinnen

- 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



Keine weitere Erstaufforstung, Grenze für die Waldentwicklung



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 8

2. Begründung

2.1 Planungsanlass

Im Bereich der Ortslage Schöfweg soll im östlichen Bereich der Flächennutzungsplan geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan „Scheibenberg“ zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür erfolgte der Sitzung vom 25.04.2019.

Ziel der Änderungen ist eine Angleichung der baulichen Festsetzungen im Baugebiet „Scheibenberg“ an das kürzlich verwirklichte Baugebiet „Bräugarten“ und dadurch bestehende Baulücken für Bauwerber attraktiver zu machen.

In diesem Zuge soll auch am nordöstlichen und südlichen Ortsrand bislang im Außenbereich befindliche Bebauung in die ausgewiesene Siedlungsfläche aufgenommen werden und eine Ortsrandabrundung erfolgen.

Mit dem Deckblatt sollen außerdem Anpassungen mehrerer Bereiche des Flächennutzungsplans an die aktuelle bauliche Entwicklung erfolgen:

- Das 2017 beschlossene Baugebiet „Bräugarten“, bestehend aus einem WA (östlicher Teil) und einem MD (westlicher Bereich) wird im Flächennutzungsplan statt der ehemaligen Grünfläche dargestellt.
- Östlich des WA Bräugarten wird eine als Grünfläche dargestellte Fläche auf Flurnummer 91/55 und Teilfläche der Flurnummer 91/30 gemäß der aktuellen Bebauung als WA dargestellt.
- Am nördlichen Ortsrand kann ein Wohngebäude, das bislang im Außenbereich liegt, in das Wohngebiet eingegliedert werden. Es handelt sich hierbei um das Anwesen auf Flur Nr. 3596.

2.2 Beteiligte Grundstücke

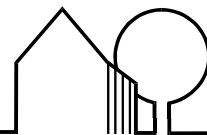
Der südliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 5.750m² und umfasst folgende Grundstücke und Teilflächen (TF) der Gemarkung Schöfweg:

3195 TF, 3196 TF, 3199/1 TF, 3200 TF, 3201 TF, 3198 TF, 3197 TF, 3202 TF, 3207 TF, 3207/1 TF und 3199 TF.

Der nördliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 2.000m² und umfasst folgende Grundstücke und Teilflächen (TF) der Gemarkung Schöfweg:

3595 TF, 3612 TF, 3363 TF, 3362 TF und 3359 TF.

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.750m².



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 9

2.3 Planung

Die Gemeinde ist bestrebt, ihre bauliche Entwicklung auf innerörtliche Flächen und freie Restgrundstücke zu lenken, um den Hauptort zu beleben und die Neuausweisung großflächiger Wohnbaugebiete in die freie Landschaft hinaus zu vermeiden.

Aus diesem Grund wurde im Jahr 2017 auf einer zentralen Freifläche das Wohngebiet „Bräugarten“ mit neuen Bauparzellen verwirklicht. Da die Nachfrage durch Bauwerber hierfür sehr groß ist, muss die Gemeinde bereits weitere Möglichkeiten für Wohnbebauung prüfen.

In den nordöstlichen und südlichen Randbereichen des Baugebietes Scheibenberg sieht die Gemeinde die Möglichkeit, den Ortsrand abzurunden und damit weitere einzelne Randgrundstücke für Wohnbebauung zu gewinnen.

2.4 Straßenerschließung

Die im Zuge der Ortsrandabrundung als Wohngebiet ausgewiesenen Randgrundstücke im Nordosten sind über die vorhandenen Ortsstraßen „Sonnenwaldstraße“ bzw. „Brauerriegel“ erschlossen.

Die südliche Erweiterungsfläche ist für die Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile gedacht, die sich im Familienbesitz der Bauwerber befinden. Sie können über das Privatgrundstück der Familienangehörigen von der Rothausstraße aus erschlossen werden.

2.5 Erschließung Wasser und Abwasser

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an das bestehenden gemeindliche Wasserversorgungsnetzes gewährleistet.

Die Schmutzwasserentsorgung kann an das öffentliche Kanalsystem der Gemeinde Schöfweg angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Hydrantensystem der Ortschaft Schöfweg gewährleistet.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist aus anderen Bauleitverfahren bekannt, dass die Versickerungsfähigkeit der Böden in Schöfweg oft eingeschränkt ist. Die Gemeinde legt dennoch Wert darauf, dass anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Zufahrtsflächen auf den Grundstücken zurückgehalten wird. Deshalb wird auf Ebene des Bebauungsplans in die Festsetzungen übernommen, dass zu diesem Zweck gegebenenfalls Zisternen, Regenrückhaltebecken oder Rigolen vorzusehen sind. Oberflächenwasser soll möglichst auf dem Grundstück selbst verrieselt oder als Brauchwasser verwendet werden. Überschüssiges abfließendes Niederschlagswasser kann, wo möglich, breitflächig in die südlich gelegenen Wiesenflächen abgeleitet werden.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 10

2.6 Folgeplanungen

Für den neu ausgewiesenen Bereich und den Bereich des Bebauungsplanes Scheibenberg wird ein Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Scheibenberg aufgestellt, der im Parallelverfahren zu diesem Flächennutzungsplandeckblatt durchgeführt wird.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 11

3. Umweltbericht

3.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Wie oben dargestellt soll das bestehende Wohngebiet in dem Ortsteil Scheibenberg am nordöstlichen Rand um drei und am südlichen Rand um eine Parzelle erweitert, und der Ortsrand damit abgerundet werden.

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).

Ferner sind die Zielaussagen des Landschaftsplans aufzugreifen (vgl. Auszug zu den überplanten Flächen unter 1.6).

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

Von der Planung betroffen sind überwiegend bereits bebaute Bereiche des bestehenden Wohngebietes Scheibenberg, auf denen durch die Planung keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft erfolgt.

Im Folgenden werden lediglich die bislang unbebauten Erweiterungsflächen untersucht, auf denen durch eine mögliche Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 12

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung: Die von der Änderung betroffenen Flächen sind geprägt von anthropogen überprägter Braunerde unter Dauerbewuchs (extensives Grünland im Nordosten, Gartenflächen im Süden).

Auswirkungen: Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ist in Folge von Überbauung (GRZ < 0,35) sowie der Anlage von Zufahrten von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades auszugehen. In den Festsetzungen, die von dem anschließenden WA übernommen werden, sind offenporigen Beläge für Zufahrt und andere befestigte Flächen, durch welche die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden können, nicht zwingend vorgeschrieben.

Ergebnis: Aufgrund des mittleren Versiegelungsgrades sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

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. Die südliche Erweiterung ragt in ein Gebiet mit hoher Kaltluftproduktion.

Auswirkungen: Da die betroffenen Flächen an bereits bestehende Bebauung grenzen, ist durch die Errichtung von Wohngebäuden im nordöstlichen Erweiterungsgebiet von einer lediglich geringen Beeinträchtigung der kleinklimatischen Funktionen auszugehen. Bei der südlichen Erweiterung ist von einer Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion auszugehen. Allerdings besteht auch eine gewisse Vorbelastung durch den bestehenden Neubau im Süd-Osten. Zur Minimierung der Auswirkungen auf Bebauungsebene soll ein besonderes Augenmerk auf die Ausgestaltung eines wirkungsvollen Ortsrandes gelegt werden.

Ergebnis: Insgesamt sind bei Berücksichtigung von Vorbelastungen und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf dieses Schutzgut daher Umweltauswirkungen geringerer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung: Oberflächengewässer wie Teiche oder Bäche sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Im südlichen Erweiterungsgebiet führt ein Graben von Westen her, der im Geltungsbereich in einer unterirdischen Rohrleitung in Richtung des nördlich anschließenden Wohngebiets entwässert.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 13

Baugrunduntersuchungen liegen keine vor, im südlichen Erweiterungsgebiet können aber Rückschlüsse auf Bodenbeschaffenheit und Grundwasserabstand aus der östlich bereits erfolgten Baumaßnahme geschlossen werden. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Baukörper den Grundwasserkörper nicht durchdringen werden.

Aus dem Verfahren zum Bebauungsplan „Bräugarten“ ist bekannt, dass die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser auf den Böden hier oft nur eingeschränkt ist. Die Gemeinde legt dennoch Wert darauf, dass anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Zufahrtsflächen auf den Grundstücken zurückgehalten wird. Deshalb wird auf Ebene des Bebauungsplans in die Festsetzungen übernommen, dass zu diesem Zweck gegebenenfalls Zisternen, Regenrückhaltebecken oder Rigolen vorzusehen sind.

Im östlichen Randbereich der überplanten Grundstücke der nordöstlichen Erweiterungsfläche befindet sich das Wasserschutzgebiet der Wassergemeinschaft Mutzenwinkel. Eine Betroffenheit der geplanten Gebäude ist jedoch nicht gegeben.

Auf der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind in den überplanten Erweiterungsbereichen keine potentiellen Fließwege mit erhöhtem oder starkem Abfluss verzeichnet.

Grundsätzlich muss bei Geländeanschnitten mit Hang- und Schichtwasseraustritten gerechnet werden.

Auswirkungen: Das Grundwasser wird durch die geplante Bebauung nur geringfügig beeinträchtigt.

Ergebnis: In Bezug auf dieses Schutzgut sind daher Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA

Beschreibung: Schöfweg liegt in der naturräumlichen Untereinheit „Regensenke“. Auf den im Zuge der Ortsabrundung geplanten Erweiterungsflächen sind die Flurnummern 3596, 3357 im Norden sowie 3207/1 im Südosten bereits bebaut. Die neu als Bauplatz ausgewiesenen Flächen stellen sich im Bestand als intensiv genutztes Grünland bzw. intensiv genutzte Garten- und Grünflächen dar. Letztere weisen teils intensive Nutzungsspuren (Befahren mit Traktoren, Holzschneiden, Holzlagerplatz) auf.

Auf Flurnummer 3595 im Norden befindet sich auf ansonsten intensiv genutztem Grünland eine größerflächige Aufschüttung.

Im nordöstlichen Erweiterungsgebiet sind in der Biotopkartierung 3 streifenförmige Feldhecken kartiert, die als „dicht stehende Feldhecken auf Lesesteinen und kleinen Terrassenkanten im intensiv genutzten Grünland“ beschrieben sind (gesetzlicher Schutzstatus 6d).



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 14

Die 1986 kartierten Feldgehölze sind jedoch nur noch auf Restabschnitten, und zwar überwiegend östlich in Richtung Wald vorhanden. Die von der Erweiterungsfläche betroffenen Abschnitte in Straßennähe sind seit vielen Jahren nicht mehr mit Gehölzen bestockt.

Flurnummer 3198 ist an den südwestlichen Grundstücksrändern mit einer einreihigen Feldgehölzreihe und einem älteren Laubbaum bestockt.

Südlich grenzt an das Erweiterungsgebiet an ein als Biotop eingetragener und naturschutzrechtlich geschützter Bereich an, der als binsen- und seggenreichen Nasswiese beschrieben ist (Biotopnummer 7145-0058-002) und im Rahmen des Vertragsnaturschutzes gepflegt wird.

Ein Vorkommen landkreisbedeutsame Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt und aufgrund der Nähe zu Straßen- und Siedlungsbereichen nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Die Ausweisung als Wohngebiet bedeutet in Folge der Überbauung den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen, wobei die anschließenden Flächen Ausweichräume für Arten bieten. Für die Feldgehölzstreifen im Südwesten sowie für die verschwundenen Heckenbiotope im Nordosten wird auf Bebauungsplanebene ersatzweise eine Ortsrandeingrünung aus Laubgehölzen oder Obstbäumen festgesetzt. Auch im südlichen Erweiterungsbereich werden in Form einer wirkungsvollen Ortsrandeingrünung neue Lebensräume geschaffen, die angrenzende Biotopflächen werden durch die Heckenstrukturen von den Wohngärten abgeschirmt.

Ergebnis: Insgesamt sind bei Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahme in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG, LÄRM)

Erholung: Der Planbereich liegt in einer Region mit hoher Bedeutung für eine Erholungsnutzung. Ein dichtes Wander- und Radwegenetz erschließt die reizvolle Kulturlandschaft um Schöfweg und rund um den Ausflugsberg Brotjacklriegel. Die Funktion für Erholung und Tourismus wird durch den doch sehr geringen Umfang der geplanten Erweiterung nicht beeinträchtigt.

Immissionen aus der Landwirtschaft: Unmittelbar an das Plangebiet grenzt kein landwirtschaftlicher Betrieb, Beeinträchtigungen aus Mistlagerstätten und Stallungen können somit ausgeschlossen werden. Auch Immissionen aus Feldbewirtschaftung sind bei der extensiven Wiesenmahd der angrenzenden Flächen nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Gewerbelärm/Luftreinhaltung: In dem angrenzenden MD befinden sich aktuell keine Anlagen oder Gewerbebetriebe in Nachbarschaft zu den geplanten Erweiterungsflächen. Somit können zum derzeitigen Stand Immissionskonflikte ausgeschlossen werden.

Straßenverkehrslärm: An den geplanten und vorhandenen Wohngebäuden im nordöstlichen Erweiterungsbereich sind durch Verkehrslärm der angrenzenden Ge-



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 15

meindeverbindungstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA einzuhalten. Es handelt sich um eine schwach befahrene schmale Gemeindeverbindungstraße ohne Mittelstreifen, die hier im Ortsbereich mit max. 50 km/h befahren wird. Die Gemeinde geht in ihrer Abwägung davon aus, dass auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens keine erhebliche Lärmbelastung zu erwarten ist und die Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden. Sie sieht daher keinen weiteren Handlungsbedarf. Die Gemeinde weist darauf hin, dass eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen, einschließlich Lärmberechnung im Zusammenhang mit der Gemeindeverbindungstraße auf Kosten der Bauwerber durchzuführen sind.

Elektromagnetische Felder: Hochfrequenzanlagen: Gemäß Informationsportal der Bundesnetzagentur (Geobasis-DE / BKD 2017) befinden sich die nächsten Mobilfunkanlagen am westlichen Ortsrand von Schöfweg in einer Entfernung von über 500 m zu den Erweiterungsflächen.

Niederfrequenzanlagen: laut Auskunft des Versorgungsträgers verlaufen Erdkabel im Bereich der Erschließungsstraße sowie der Sonnwaldstraße in einer Entfernung von über 10 m zur Lage der neuen Wohnbebauung (gemäß Bebauungsplan).

Die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder werden somit nicht überschritten.

Altlasten: Im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Depositionsinformationssystem) liegen für den Planungsbereich keine Eintragungen vor. Es bestehen auch sonst keine Anhaltspunkte für das Auftreten von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Satzungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung.

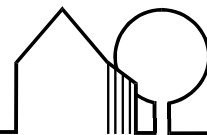
Ergebnis: In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung: Die Erweiterungsfläche liegt im Naturpark Bayerischer Wald, jedoch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Die flache Hangmulde im Süden und der schwach geneigte Nordhang im Nordwesten sind Bestandteil einer kleinteiligen, mit Feldgehölzen, Nasswiesen und Gräben reich strukturierten Kulturlandschaft am Fuße der dicht bewaldeten Bergflanke des Brotjacklriegel.

Die Eingrünung des bestehenden Wohngebietes zur Landschaft hin ist nur lückig vorhanden und zudem nicht selten in Form von geschnittenen Zierhecken ausgebildet.

Auswirkungen: Die Errichtung von Wohngebäuden im Außenbereich stellt grundsätzlich eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar (Zersiedelung der Landschaft). Zur Abmilderung ist auf Ebene des Bebauungsplanes (der im Parallelverfahren



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 16

ren erstellt wird) eine Eingrünung der neu entstandenen Ortsränder mit heimischen Laubgehölzen oder Streuobstbäumen festgesetzt, die die Bebauung zur freien Landschaft hin optisch abgrenzt.

Ergebnis: Aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterung, der in diesem Bereich defizitären Ortsrandeingrünung und der geplanten Eingrünungsmaßnahmen sind in Bezug auf dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur- und Sachgüter sind auf der Erweiterungsfläche nicht betroffen.

3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Erweiterung des Wohngebietes würden die betroffene Fläche weiterhin landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden. Die Defizite im Bereich der Eingrünung zur Landschaft hin blieben bestehen. Die Bauwerber würden auf Baugrundstücke ausweichen müssen, die unter Umständen weniger gut an den bestehenden Siedlungsbereich angebunden wären.

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

Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt üblicherweise lediglich eine vorausschauende Abschätzung des Ausgleichsflächenbedarfs. Vermeidungsstrategien zur Verminderung des Eingriffs sowie darauf aufbauend eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind erst auf Ebene des Bebauungsplanes möglich.

3.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Aufwertung des Ortsrandes und Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft hin wird auf Bebauungsplanebene eine Eingrünung der neu entstandenen Siedlungsränder mit heimischen Feldgehölzen oder Streuobstbäumen festgesetzt.

3.4.2 Ausgleich

Als Ausgleich plant die Gemeinde eine entsprechende Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme auf Flur-Nr. 3823 Gemarkung Schöfweg, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Bräugarten“ festgelegt wurde.

Die detaillierte Berechnung des Ausgleichserfordernisses sowie die planliche Ab-



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 17

grenzung der Ausgleichsfläche erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

3.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im ländlichen Raum gilt es generell die Gefahr der Abwanderung junger Familien in zentrale Orte und der damit verbundenen Überalterung entgegenzuwirken. Das Angebot neuer Wohnmöglichkeiten hier im Hauptort stärkt den Gemeindegemeinschaft und dessen Infrastruktureinrichtungen, vermeidet Individualfahrten und vermindert den Druck auf eventuell naturschutzfachlich noch sensiblere Bereiche in Weilern oder Außendörfern.

Daher möchte die Gemeinde mit dem vorliegenden Deckblatt erreichen, die Nachfrage an Baugrundstücken innerhalb des Kernortes zu erfüllen. Die Entstehung von größeren Neubaugebieten soll damit verhindert werden.

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. 13 zum Flächennutzungsplan beabsichtigt die Gemeinde Schöfweg, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan „Scheibenberg“ zu schaffen.

Ziel der Gemeinde ist es hierbei, die baulichen Festsetzungen an die des benachbarten Bebauungsplanes „Bräugarten“ anzupassen, um unbebaute Restgrundstücke für Bauwerber attraktiver zu machen. Desweiteren soll der Siedlungsrand im Nordosten und Südwesten abgerundet werden, wodurch einzelne Randbereiche ressourcenschonend für eine Wohnbebauung erschlossen werden können.

Die Auswirkungen des geplanten Eingriffs in dem bislang unbebauten Außenbereich auf Natur und Landschaft sind aufgrund der Bestandsvorgaben insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Der erforderliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes ermittelt. Als Maßnahme ist eine Erweiterung der Ausgleichsfläche des Baugebiets „Bräugarten“ geplant.



Flächennutzungsplan:
Gemeinde:
Landkreis:

Deckblatt Nr. 13
Schöfweg
Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 18

4. Verfahren

Änderungsbeschluss	am	29.11.2018	
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom	24.05.2019	bis 28.06.2019
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom	16.05.2019	bis 26.06.2019
Öffentliche Auslegung	vom	13.08.2019	bis 16.09.2019
Behördenbeteiligung	vom	05.08.2019	bis 16.09.2019
Erneute Auslegung	vom	13.12.2024	bis 13.01.2025
Feststellungsbeschluss	am	30.01.2025	

Schönberg, 10. Feb. 2025

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister (Martin Geier)

Genehmigung:

Das Landratsamt Freyung/Grafenau hat den Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 13) mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Freyung/Grafenau, 18.02.2025

[Handwritten signature]



Bekanntmachung:

Die Gemeinde Schöfweg hat am 03.03.25 die Genehmigung des Flächennutzungsplanes (Deckblatt Nr. 13) nach § 6 Abs. 5 BauGB durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan (Deckblatt Nr. 13) wird mit der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB wirksam.

Schönberg, 03. März 2025

[Handwritten signature]

1. Bürgermeister (Martin Geier)



Planungsablauf:

Vorentwurfsfassung:	Kirchdorf i. Wald, 25.04.2019
Entwurfsfassung:	Kirchdorf i. Wald, 25.07.2019
2. Entwurfsfassung:	Kirchdorf i. Wald, 16.09.2019
Planfassung:	Kirchdorf i. Wald, 30.01.2025

Planung:

ARCHITEKTURSCHMIEDE
Büro für Hochbau und Städtebau
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Telefon 09928/9400-0

[Handwritten signature]
G. Oswald Dipl. Ing. Univ.

 ARCHITEKTEN
INGENIEURE
WEBER
ARCHITEKTURSCHMIEDE 2.0

planschmiede gmbh
Marienbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald

Telefon: 09928 / 9400-0 E-Mail: info@architekturschmiede.com
Web: www.architekturschmiede.com

GEMEINDE SCHÖFWEG
LANDKREIS FREYUNG/GRAFENAU

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
DECKBLATT NR. 13



Zusammenfassende Erklärung
nach § 6a Abs. 1 BauGB



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 2

1. Anlass und Ziel

Im Bereich der Ortslage Schöfweg soll im östlichen Bereich der Flächennutzungsplan geändert werden. Anlass war, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigung des Deckblattes Nr. 5 zum Bebauungsplan „Scheibenberg“ zu schaffen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür erfolgte der Sitzung vom 25.04.2019.

In diesem Zuge soll auch am nordöstlichen und südlichen Ortsrand bislang im Außenbereich befindliche Bebauung in die ausgewiesene Siedlungsfläche aufgenommen werden und eine Ortsrandabrundung erfolgen.

Mit dem Deckblatt sollen außerdem Anpassungen mehrerer Bereiche des Flächennutzungsplans an die aktuelle bauliche Entwicklung erfolgen:

- Das 2017 beschlossene Baugebiet „Bräugarten“, bestehend aus einem WA (östlicher Teil) und einem MD (westlicher Bereich), wird im Flächennutzungsplan statt der ehemaligen Grünfläche dargestellt.
- Östlich des WA Bräugarten wird eine als Grünfläche dargestellte Fläche auf Flurnummer 91/55 und Teilfläche der Flurnummer 91/30 gemäß der aktuellen Bebauung als WA dargestellt.
- Am nördlichen Ortsrand kann ein Wohngebäude, das bislang im Außenbereich liegt, in das Wohngebiet eingegliedert werden. Es handelt sich hierbei um das Anwesen auf Flur Nr. 3596.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht einschließlich Umweltprüfung durch das Büro Architekturschmiede Oswald, Kirchdorf i. Wald, erstellt und ist in den Planunterlagen als Teil 3 enthalten.

Die Bestandsbewertung ergibt in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Arten/Lebensräume und Mensch eine überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Durch das Vorhaben sind in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Flora und Fauna überwiegend Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Durch folgende Vermeidungsmaßnahmen, die auf Ebene der Aufstellung des Bebauungsplans (im Parallelverfahren) verbindlich festzusetzen sind, können die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verringert werden:

- Zur Aufwertung des Ortsrandes und Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft hin wird auf Bebauungsebene eine Eingrünung der neu entstandenen Siedlungsränder mit heimischen Feldgehölzen oder Streuobstbäumen festgesetzt.



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 3

Als Ausgleich plant die Gemeinde eine entsprechende Erweiterung der Ausgleichsmaßnahme auf Flur-Nr. 3823 Gemarkung Schöfweg, die im Rahmen des Bebauungsplanes „Bräugarten“ festgelegt wurde.

Die detaillierte Berechnung des Ausgleichserfordernisses sowie die planliche Abgrenzung der Ausgleichsfläche erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Im Zuge des Verfahrens bestand für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit, ihre jeweiligen Belange in die Planung einzubringen. Die während des Verfahrens vorgetragenen Umweltbelange und maßgeblichen Stellungnahmen sind wie folgt berücksichtigt worden:

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden nach BauGB wurden bei beiden Verfahrensschritten keine Einwendungen erhoben von:

- Bayernwerk Netz GmbH
- Bund Naturschutz
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
- Untere Bauaufsichtsbehörde
- Kreisbaumeisterin
- Regionaler Planungsverband Donau-Wald
- Regierung von Niederbayern
- Telekom
- ZAW

Von folgenden beteiligten Fachstellen wurden Einwände erhoben und von der Gemeinde wie folgt abgewogen:

- **Untere Naturschutzbehörde**

Einwand:

Das 1993 ausgewiesene Baugebiet Scheibenberg II ist zu zweidrittel unbebaut.

Abwägung der Gemeinde:

Der nördliche, bisher unbebaute Teil des Baugebiets Scheibenberg II besitzt keine Rechtskraft und kann daher nicht bebaut werden.

Einwand:



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 4

Die Entwicklung des Baugebietes Scheibenberg im Süden zur freien Landschaft stellt eine Fehlentwicklung dar. Der Offenlandcharakter der quellfeuchten Geländeerinne mit Gräben entlang des südlichen Ortsrandes von Schöfweg wird zunehmend durch die fortschreitende Bebauung beeinträchtigt.

Abwägung der Gemeinde:

Mit der Entwicklung des Baugebietes Scheibenberg nach Süden soll ein städtebaulich harmonischer Abschluss des Siedlungsrandes erreicht werden. Auf Bebauungsplanebene soll ein besonderes Augenmerk auf die Ausgestaltung eines wirkungsvollen Ortsrandes als Übergang zu den sensiblen angrenzenden Landschaftsbereichen gelegt werden. Damit soll auch für die Zukunft ein weiteres „Ausfransen“ des Siedlungsbereichs in die freie Landschaft verhindert werden.

- **Technischer Umweltschutz**

Einwand:

Gewerbelärm: Es fehlt der Nachweis der schallschutztechnischen Unbedenklichkeit zu den geplanten und vorhandenen Wohngebäuden im nordöstlichen Erweiterungsbereich des BP Scheibenberg und BP Scheibenberg II hinsichtlich der in den angrenzenden MD vorhandenen Anlagen und Betrieben.“

Luftreinhaltung: Es fehlt der Nachweis der lufthygienischen Unbedenklichkeit (insbesondere zu Geruch) zu den geplanten und vorhandenen Wohngebäuden im nordöstlichen Erweiterungsbereich des BP Scheibenberg und BP Scheibenberg II hinsichtlich der in den angrenzenden MD vorhandenen Anlagen und Betrieben.

Planungsrecht: Durch die Ausweisung eines WA in unmittelbarer Nachbarschaft eines MD, können Nachteile für Betriebe im MD nicht ausgeschlossen werden.

Abwägung der Gemeinde:

Im Ursprungsplan Scheibenberg sind die Parzellen nördlich und südlich der Sonnenwaldstraße als Mischgebiet Dorf (MD) ausgewiesen. Da aktuell keine Anlagen oder Gewerbebetriebe in diesem Bereich vorhanden sind wird im Zuge dieses Deckblattes die Nutzung entsprechend der aktuellen Situation in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert.

Somit entfällt die Notwendigkeit, die schallschutztechnische und lufthygienische Unbedenklichkeit nachzuweisen sowie Nachteile für Betriebe auszuschließen.

Einwand:

Elektromagnetische Felder: Zu Niederfrequenzanlagen und Hochfrequenzanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen) sind ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden. Dies ist vom Planungsträger sicherzustellen.

Abwägung der Gemeinde:



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 5

Hochfrequenzanlagen: Gemäß Informationsportal der Bundesnetzagentur (Geobasis-DE / BKD 2017) befinden sich die nächsten Mobilfunkanlagen am westlichen Ortsrand von Schöfweg in einer Entfernung von über 500 m zu den Erweiterungsflächen.

Niederfrequenzanlagen: laut Auskunft des Versorgungsträgers verlaufen Erdkabel im Bereich der Erschließungsstraße sowie der Sonnwaldstraße in einer Entfernung von über 10 m zur Lage der neuen Wohnbebauung (gemäß Bebauungsplan).

Die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder werden somit nicht überschritten.

Einwand:

Altlasten: Eine Bestätigung des Planungsträgers ist vorzulegen, dass im Satzungsbereich und der unmittelbaren Umgebung keine Altlasten und schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Abwägung der Gemeinde:

Im Altlastenverzeichnis von ABuDIS (Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem) liegen für den Planungsbereich keine Eintragungen vor. Es bestehen auch sonst keine Anhaltspunkte für das Auftreten von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Satzungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Einwand:

Straßenverkehrslärm: An den geplanten und vorhandenen Wohngebäuden im nordöstlichen Erweiterungsbereich sind durch Verkehrslärm der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA einzuhalten. Der Nachweis fehlt.

Abwägung der Gemeinde:

Es handelt sich um eine schwach befahrene schmale Gemeindeverbindungsstraße ohne Mittelstreifen, die hier im Ortsbereich mit max. 50 km/h befahren wird. Aus Sicht der Gemeinde stellt der Verkehrslärm somit kein Planungshindernis dar.

Die Gemeinde geht in ihrer Abwägung davon aus, dass auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens keine erhebliche Lärmbelastung zu erwarten ist und die Bestimmungen der Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten werden. Sie sieht daher keinen weiteren Handlungsbedarf. Die Gemeinde weist darauf hin, dass eventuell notwendige Schallschutzmaßnahmen, einschließlich Lärmberechnung im Zusammenhang mit der Gemeindeverbindungsstraße auf Kosten der Bauwerber durchzuführen sind.

- **Zweckverband Wasserversorgung Bayerischer Wald**

Einwand:



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 6

im Planungsbereich verläuft eine Wasserleitung (DN 200 GGG) samt Steuerkabel des Zweckverbandes Wasserversorgung Bayerischer Wald.

Die Anlagen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit dinglich gesichert. Nach dem Inhalt der Dienstbarkeit sind alle Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen gefährden können, innerhalb des Schutzstreifens von jeweils 3 m beidseits der Rohrleitungsmitte zu unterlassen.

Abwägung der Gemeinde:

Die Wasserleitung sowie der Schutzstreifen beidseits der Rohrleitungsmitte wird in die Plandarstellung aufgenommen als Bereich, der freizuhalten ist von Gebäuden und tiefwurzelnden Bäumen.

Im Laufe des Verfahrens beabsichtigte die Gemeinde im Stadium der Entwurfsfassung vom 25.07.2019 die Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich an der Sonnenwaldstraße in ein Dorfgebiet (MD) zu ändern mit folgender Begründung:

- Die Parzellen nördlich und südlich der Sonnenwaldstraße sind im Bereich des Bebauungsplans Scheibenberg als MD ausgewiesen. Dies steht im Widerspruch zu der Darstellung zum aktuell gültigen Flächennutzungsplan, der hier ein WA ausweist. Auch wenn mittlerweile alle diese Parzellen mit Wohnhäusern bebaut sind und aktuell weder land- oder forstwirtschaftliche noch gewerbliche Nutzung stattfindet, möchte die Gemeinde die Nutzungsausweisung eines MD beibehalten. Das MD wird somit auch im Flächennutzungsplan dargestellt.



Abbildung: in der Entwurfsfassung geplante Änderung der Darstellung von einem WA in ein MD

Dagegen erhob jedoch in der Beteiligung die Untere Bauaufsichtsbehörde folgenden Einwand:



Flächennutzungsplan: Deckblatt Nr. 13
Gemeinde: Schöfweg
Landkreis: Freyung/Grafenau

Bl.
Nr. 7

Von der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird bezüglich der Änderung an der Sonnenwaldstraße (WA zum MD) festgestellt, dass für den Baubestand, der weder eine land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung aufweist oder eine entsprechende frühere Nutzung noch erkennen lässt und dafür auch nicht das nötige Potential besitzt, die Darstellung als Dorfgebiet nicht sachgerecht wäre. Entscheidend ist hier die „Insellage“ inmitten eines WA. Die Hinzunahme angrenzender Flächen zu einem bestehenden MD ist grundsätzlich möglich, soweit dadurch das gesamte MD nicht gefährdet wird. So können auch Flächen, die nur der Wohnnutzung dienen, in einem MD liegen, solange noch eine ausreichende Prägung durch die Landwirtschaft vorliegt. In einem Dorfgebiet wird ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in einer land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung gesehen (vgl. § 5 Abs. 1 BauNVO). In einem MD wird ihr ein Vorrang eingeräumt. In der Rechtsprechung wurde die Festsetzung eines MD in einem dafür nicht entwickelbaren Gebiet als rechtswidrig festgestellt und der Bebauungsplan aufgehoben.

Anders verhält es sich mit der Darstellung eines MI. Hier sind das Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe grundsätzlich nebeneinander zulässig (vgl. § 6 BauNVO). Dies würde dem Baubestand bzw. einer Entwicklungsmöglichkeit für das Gewerbe am ehesten entsprechen, wenngleich durch die „Insellage“ inmitten eines WA grundsätzlich mit Einschränkungen zu rechnen ist und eine geordnete städtebaulichen Entwicklung nur bedingt vorliegt. Eine gewerbliche Nutzung müsste dafür noch nicht

vorhanden sein. Die Möglichkeit für deren Ansiedlung im Bestand oder auch im Neubau ist jedoch weitaus realistischer zu sehen, als die Umsetzung eines MD.

Abwägung:

Die Gemeinde folgt der Argumentation der Unteren Bauaufsichtsbehörde und verzichtet in diesem Verfahren auf eine Angleichung des F-Plans an den B-Plan, welcher im betreffenden Bereich ein MD ausweist. Die Darstellung als WA im F-Plan bleibt somit bestehen.

Nachdem die Änderung der Gebietsdarstellung in den Planunterlagen wieder zurückgenommen wurde, war gemäß §4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen.

In der erneuten Auslegung bzw. Fachstellenbeteiligung wurden keine Einwände mehr vorgebracht.

Hinweise der beteiligten Fachstellen und Träger öffentlicher Belange wurden weitestgehend in die Planunterlagen aufgenommen.

Gemeinde Schöfweg, den 03. März 2025

Martin Geier, erster Bürgermeister

