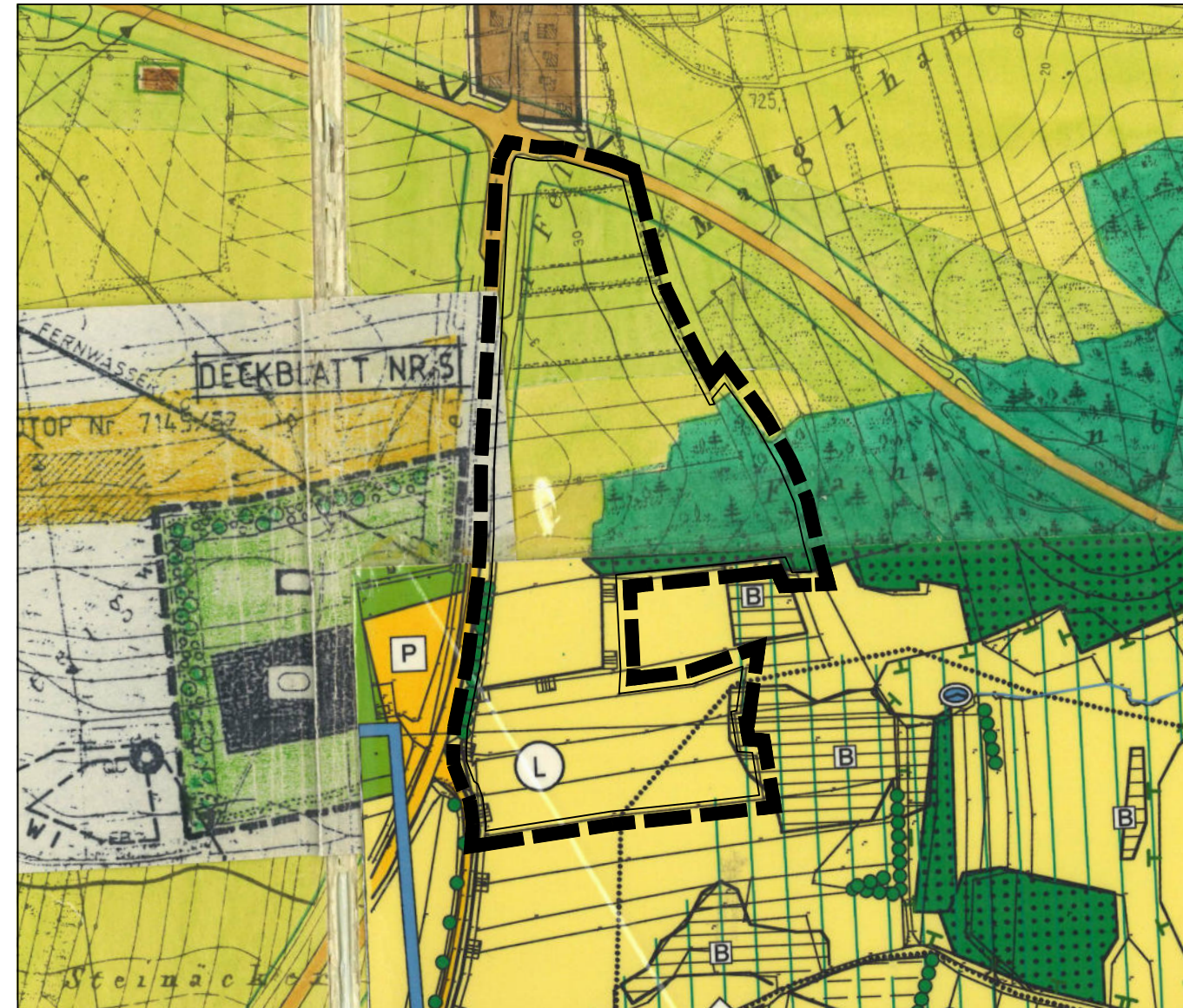
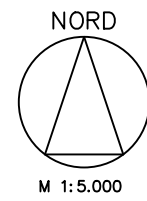


Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg

Bestand:



Legende Bestand

- Änderungsbereich Deckblatt Nr. 21
- landwirtschaftliche Nutzfläche
- Wald
- Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"
- Anbauverbotszone
- Wanderwege

Gemarkung Schöfweg
Gemeinde Schöfweg

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

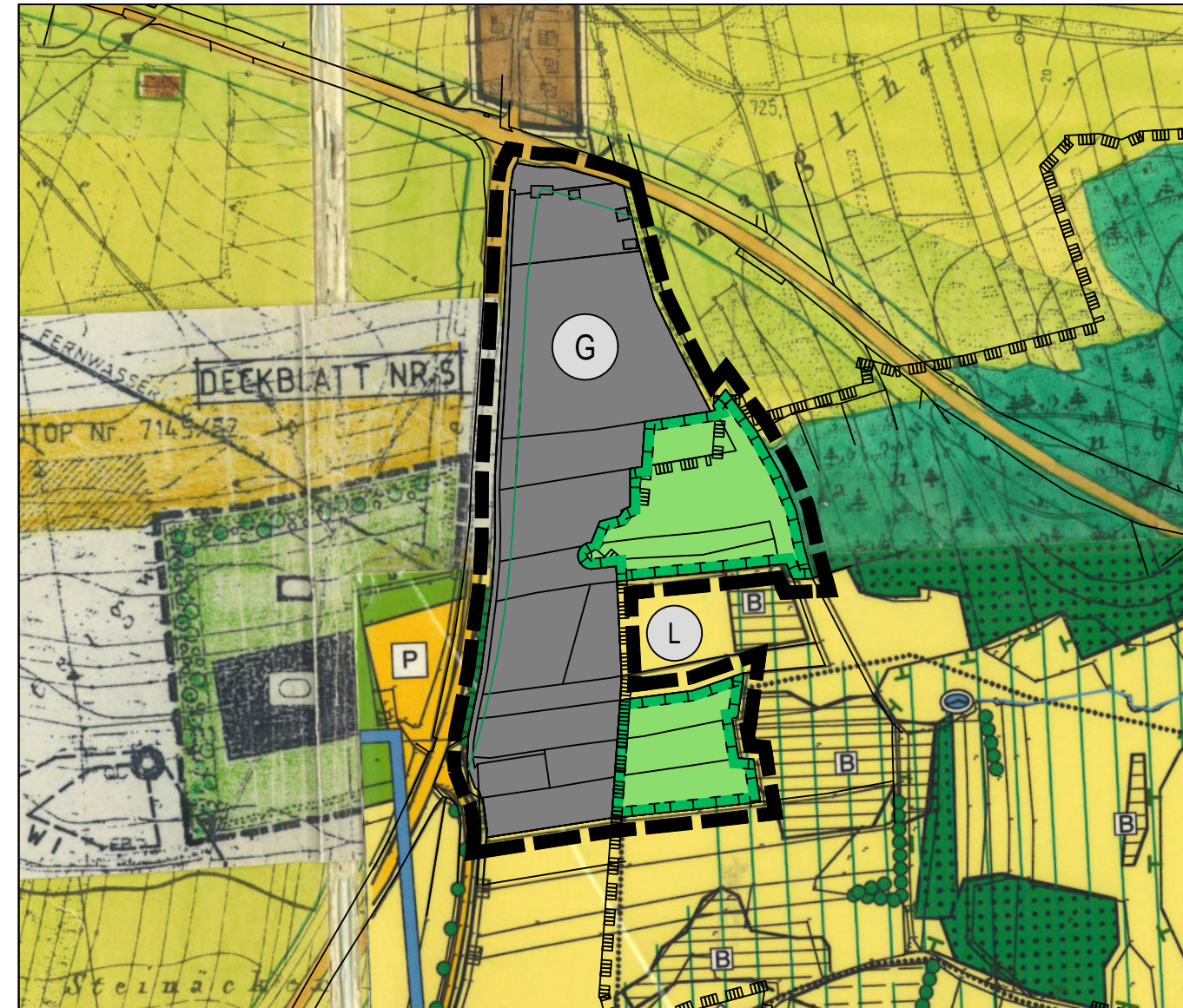
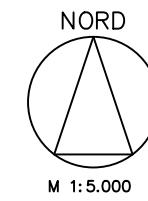
Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg

**JOCHAM
KESSLER
KELLHUBER**

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Josef-Straubinger-Weg 3 b
94547 Iggensbach 84571 Reischach
09903 20 141 0 08670 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg

Änderung: **Deckblatt Nr. 21**



Legende Änderung

- Änderungsbereich Deckblatt Nr. 21
- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Ausgleichsfläche
- Anbauverbotszone
- Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald"

Gemarkung Schöfweg
Gemeinde Schöfweg

Stand: 26.02.2026

Alle Planzeichen, die von der Deckblattänderung unberührt bleiben, sind der Legende des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes zu entnehmen.

Kartengrundlage: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg

**JOCHAM
KESSLER
KELLHUBER**

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7 Josef-Straubinger-Weg 3 b
94547 Iggensbach 84571 Reischach
09903 20 141 0 08670 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de

Verfahrensvermerke

- a) Der Gemeinderat von Schöfweg hat in der Sitzung vom _____ die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 21 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Deckblattes Nr. 21 der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____ hat mit Schreiben vom _____ stattgefunden.
- d) Der Entwurf des Deckblattes Nr. 21 der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Rathaus während der üblichen Öffnungszeiten vorgehalten bzw. bereitgestellt.
- e) Zu dem Entwurf des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- f) Der Gemeinderat von Schöfweg hat mit Beschluss vom _____ das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom _____ festgestellt.

Schöfweg, _____
Gemeinde Schöfweg

(Siegel)

Martin Geier
Erster Bürgermeister

- g) Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom _____ AZ. _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

h) Ausgefertigt

Schöfweg, _____
Gemeinde Schöfweg

(Siegel)

Martin Geier
Erster Bürgermeister

- i) Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Deckblattes Nr. 36 zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schöfweg, _____
Gemeinde Schöfweg

(Siegel)

Martin Geier
Erster Bürgermeister

GEMEINDE SCHÖFWEG



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Änderung durch Deckblatt Nr. 21

**B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M**

**DECKBLATT Nr. 21
ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
UND ZUM
DECKBLATT Nr. 1
ZUM LANDSCHAFTSPLAN**

DER GEMEINDE SCHÖFWEG

**Gemarkung Schöfweg
Gemeinde Schöfweg**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Freyung-Grafenau
Niederbayern**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	4
2.	Lage	5
3.	Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung.....	7
3.1	Vorgaben aus der Raumordnung.....	7
3.2	Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000).....	12
3.3	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	13
3.4	Biotopkartierung Bayern	15
3.5	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	16
3.6	Überschwemmungsgebiete	17
3.7	Wassersensibler Bereich	19
3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.....	20
3.9	Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz.....	21
3.10	Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes.....	22
4.	Anlass der Planung.....	25
4.1	Planungserfordernis.....	25
5.	Planung	26
5.1	Planungsumfang.....	26
5.2	Planung und grünordnerische Maßnahmen	26
6.	Erschließung.....	28
6.1	Straßen und Wegeanbindungen	28
6.2	Wasserversorgung	28
6.3	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung.....	29
6.4	Abwasserbeseitigung.....	29
6.5	Bestehende Leitungen.....	29
6.6	Stromversorgung	29
6.7	Erneuerbare Energien	30
6.8	Telekommunikation	30

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

6.9	Abfallentsorgung.....	30
6.10	Altlasten.....	30
6.11	Aushubarbeiten	30
7.	Immissionsschutz	31
7.1	Lärm	31
7.2	Staub / Geruch	31
7.3	Lichtemissionen.....	31
7.4	Elektromagnetische Felder	32
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung	32
9.	Grünordnerische Maßnahmen	33
10.	Umweltbericht.....	34
10.1	Allgemeines.....	34
10.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden	35
10.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	40
10.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands).....	47
10.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung der Deckblätter zum gültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	64
10.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	64
10.6.1	Anlass der alternativen Standortprüfung.....	64
10.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	73
10.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	73
10.9	Zusammenfassung	73
	Literaturverzeichnis	75
	Abbildungsverzeichnis.....	76

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

1. Allgemeines

Die Gemeinde Schöfweg beabsichtigt den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan im Bereich der Ortschaft Freundorf, Gemarkung Schöfweg, durch das Deckblatt Nr. 21 und parallel dazu den Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 1 zu ändern und die Flächen zukünftig als Gewerbegebiet (gewerbliche Baufläche) und naturschutzfachliche Ausgleichsflächen darzustellen. Damit soll der Planungsfläche eine städtebauliche, geordnete Richtung gegeben werden.

Die Begründung mit Umweltbericht umfasst sowohl das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und das Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg, da diese Verfahren im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Ziel dieser parallelen Deckblattänderungen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Es soll damit das notwendige Angebot zur Gewerbeansiedlung geschaffen werden. Die Gemeinde erwartet durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes eine positive Entwicklung der lokalen Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen und somit die Vermeidung von Abwanderung.

Um den voraussichtlichen Bedarf der Gemeinde Schöfweg nach mittleren und großflächigen Baugrundstücken für Betriebe decken zu können, sind neue Flächenausweisungen von Gewerbeflächen im Gemeindebereich erforderlich, da kaum mehr unbebaute Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Um geeignete Flächen im Gemeindegebiet herauszufinden, die sich als Gewerbebestandort eignen, wurde im Rahmen des Deckblattes Nr. 21 eine Alternativenprüfung verschiedener Standorte im Gemeindegebiet durchgeführt (siehe Umweltbericht Punkt 8.6).

Auf Grund der verkehrstechnisch günstigen Lage direkt an der Staatsstraße St 2134 im Nahbereich der Bundesstraße B 533 und der ausreichenden Entfernung zu Wohnbebauung hinsichtlich des Immissionsschutzes kann der vorgesehene Standort positiv bewertet werden.

Nach Osten hin, zu den bestehenden Gehölz- und Waldstrukturen sollen Ausgleichsflächen naturschutzfachlich angelegt werden.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich bereits eine als gewerblich einzustufende Bebauung. Die Planungsfläche schließt direkt an den Ort Freundorf, der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist, an.

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die beanspruchten Flächen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten ist eine Waldfläche dargestellt. Dieser ehemalige Fichtenholzforst ist jedoch im tatsächlichen Bestand dort nicht mehr vorhanden. Hier erfolgte vor mehreren Jahren ein Kahlschlag, somit handelt es sich bei der Fläche um eine Kahlschlagfläche mit der typischen Kahlschlagflur.

Der rechtswirksame Landschaftsplan beinhaltet die Karte Bestand und Bewertung und die Karte Ziele und Maßnahmen. In der Bestandskarte ist die Planungsfläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland, Acker) dargestellt. Die westliche Fläche ist als Mischwald (MW) dargestellt. Im Bereich der bestehenden Bebauung im Norden findet sich die Darstellung von lockerem Gehölzbewuchs. Auf der Flur-Nr. 3644 Gemarkung Schöfweg sind Einzelbäume und Obstbäume verzeichnet. Zwischen den Feldflächen sind linienförmige magere Gras- und Krautflure dargestellt. Im Südosten ist durch ein Planzeichen im Bestand eine Verbrachung mit dem Entwicklungsziel der Wiedereinführung biotoprägender Nutzung und Pflege markiert. In der Karte Ziele und Maßnahmen ist der Rand des Waldbereiches als

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Vorrangbereich für die Erhaltung und Entwicklung gestufter Waldränder mit Krautsaum, Strauchmantel und Traufbestand vorgeschlagen. Durch einen Pfeil wird dargestellt, dass die Waldfläche sich nicht mehr weiter nach Westen entwickeln soll.

Zusätzlich ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan dargestellt. Der aktuelle Grenzverlauf gem. BayernAtlas wird im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und im Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan dargestellt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Freundorf“ aufgestellt. Hierin werden einerseits Flächen des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet und andererseits Fläche als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen festgesetzt.

2. Lage

Die Planungsfläche liegt ca. 700 m nördlich vom Hauptort Schöfweg und unmittelbar südlich der Ortschaft Freundorf. Das geplante Gewerbegebiet wird im Norden durch die Bundesstraße B 533 mit der direkt an die Straße angrenzenden Bebauung der Ortschaft Freundorf und im Westen durch die Staatsstraße St 2134 und einem landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Südlich und östlich schließen teilweise landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen und zum Teil eine Waldfläche.

Die nähere Umgebung ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Waldflächen und der Bebauung in den angrenzenden Ortsteilen geprägt.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Schöfweg in der Region 12 – Donau-Wald. Schöfweg ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.¹

Das Planungsgebiet fällt von Südwesten von ca. 744,0 m ü. NHN nach Osten auf ca. 725,0 m ü. NHN ab. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

¹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Übersichtslageplan, ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Gemeinde Schöfweg als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) eingestuft.² Das sind Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen, bzw. Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist. Sie sind vorrangig zu entwickeln.

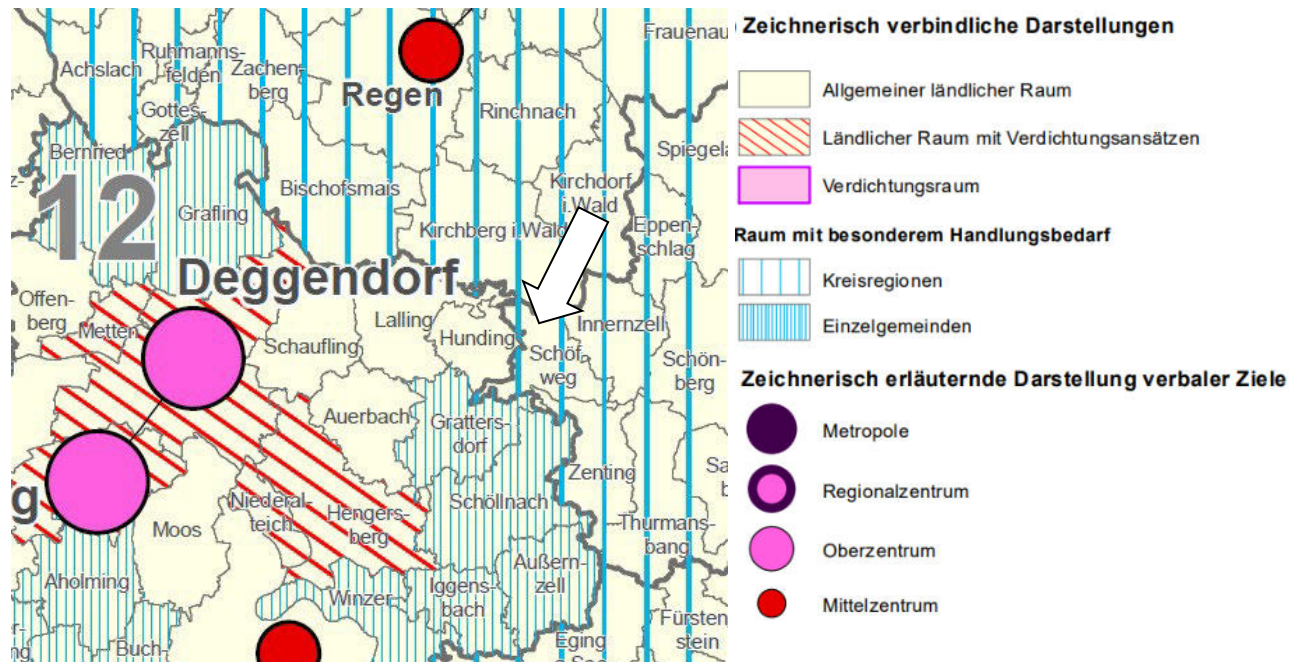


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2 (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

2. Raumstruktur

2.2 Gebietskategorien

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) *Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.*

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*
- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.*

3. Siedlungsentwicklung

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

(G) *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

(Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Schöfweg in der Region 12 – Donau-Wald. Schöfweg ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.³

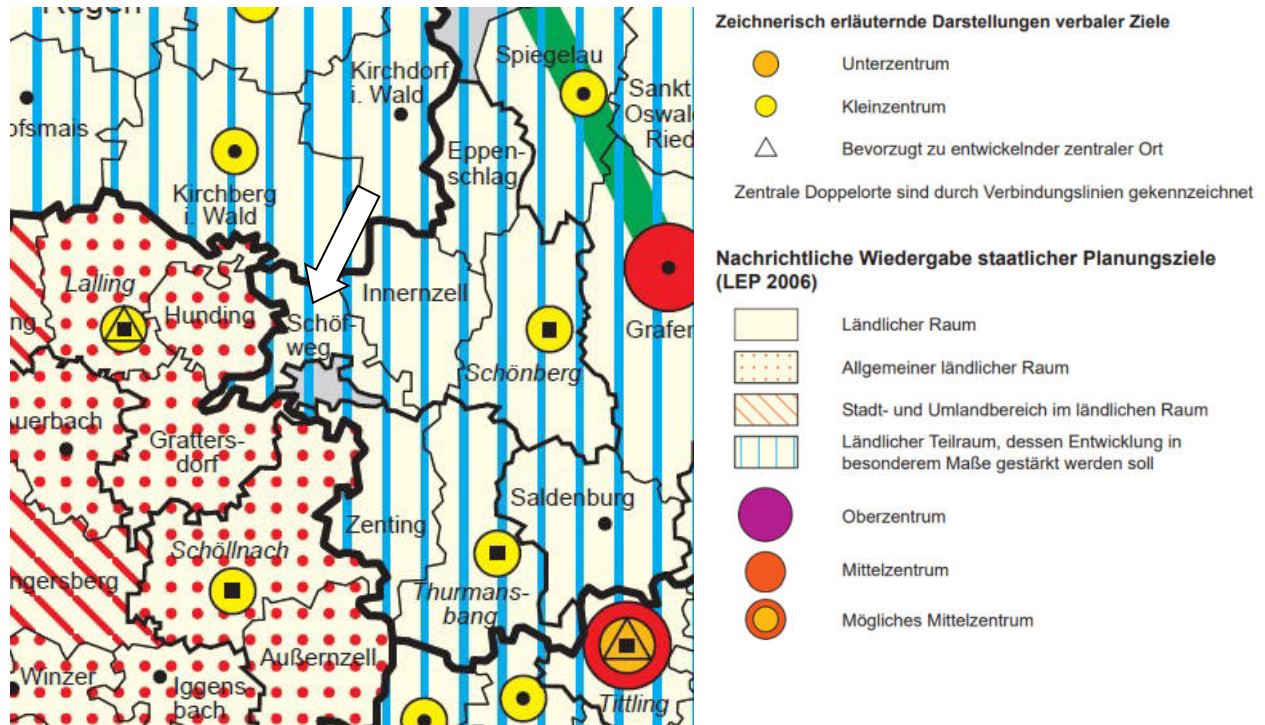


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

- Erhalt und Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Erhaltung bestehender und verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (Z)
- Ausbau und Nutzung standortspezifischer Stärken (Z)
- Entwicklung des Umlandbereichs Passau als regionaler Wirtschaftsschwerpunkt der ländlichen Region (G)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk, besondere Bedeutung: Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur, zur Verfügung stellen von Gewerbe- und Industriegebieten an geeigneten Standorten (G)

Ziel dieser Deckblattänderungen zum Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Es soll damit das notwendige Angebot zur Gewerbeansiedlung geschaffen werden. Die Gemeinde erwartet durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes eine positive Entwicklung der lokalen Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen und somit die Vermeidung von Abwanderung.

Die Zielvorgaben des Regionalplans berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Schöfweg für den hier in Frage stehenden Raum, das als nötig erachtete Angebot an Gewerbegebietsflächen bereit zu stellen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als

³ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und gleichzeitig leistungsfähige Wirtschaftsstandorte zu entwickeln. Diese Stärkung und Sicherung des Wirtschaftsraums kann nur durch Bestandspflege und Neuansiedlung von Betrieben an wirtschaftlich attraktiven und verkehrstechnisch leistungsstarken Standorten im Gemeindebereich von Schöfweg erfolgen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Gewerbegebietsausweisung erfüllt werden können. Nachdem innerhalb der Ortschaft Schöfweg und den Ortsteilen keine größeren zusammenhängenden Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung stehen, bestehen keine Potentiale für die Innenentwicklung. Dem Ziel des Landesentwicklungsprogrammes zur Siedlungsentwicklung (Z 3.3) eine Zersiedelung zu vermeiden, wird mit der Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die Ortschaft Freundorf nachgekommen.

Somit werden die Ziele der Landesplanung zur Siedlungsentwicklung eingehalten. Zum Nachweis wurde im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanänderung und der Landschaftsplanänderung eine umfangreiche Alternativenprüfung durchgeführt (sh. Punkt 8.6).

Im Bereich des Planungsgebiets oder angrenzend verläuft gemäß Regionalplan kein regionaler Grünzug. Auch Vorbehaltsgebiete befinden sich nicht in unmittelbarer Umgebung.

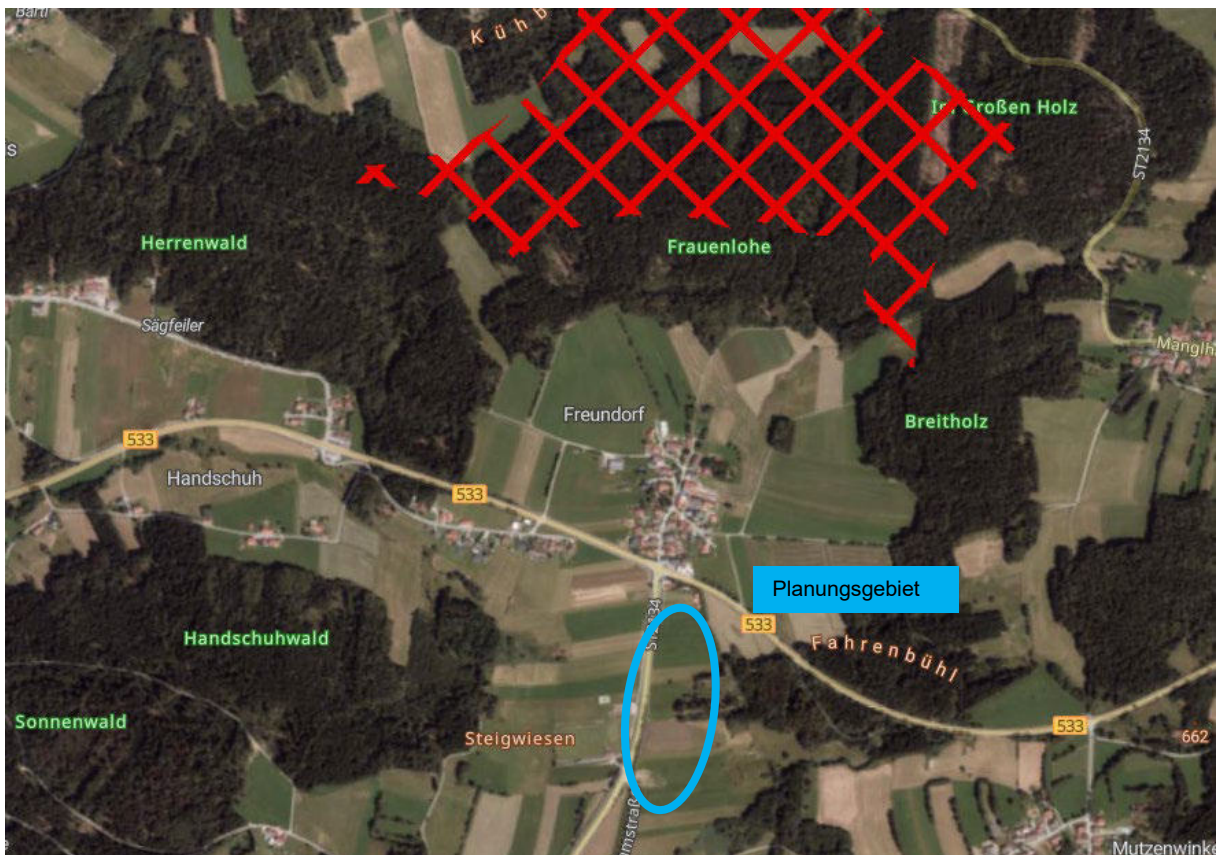


Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Regionalplanung; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot kariert: Vorranggebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Schlussfolgerungen

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Schöfweg, weitere Gewerbeflächen im Gemeindegebiet bereitzustellen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch unterschiedliche Maßnahmen entsprechend gewichtet und sind in den Planungen berücksichtigt. Naturschutzfachliche Maßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung benannt und umgesetzt.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Gewerbegebietsausweisung erfüllt werden können.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).⁴

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden.

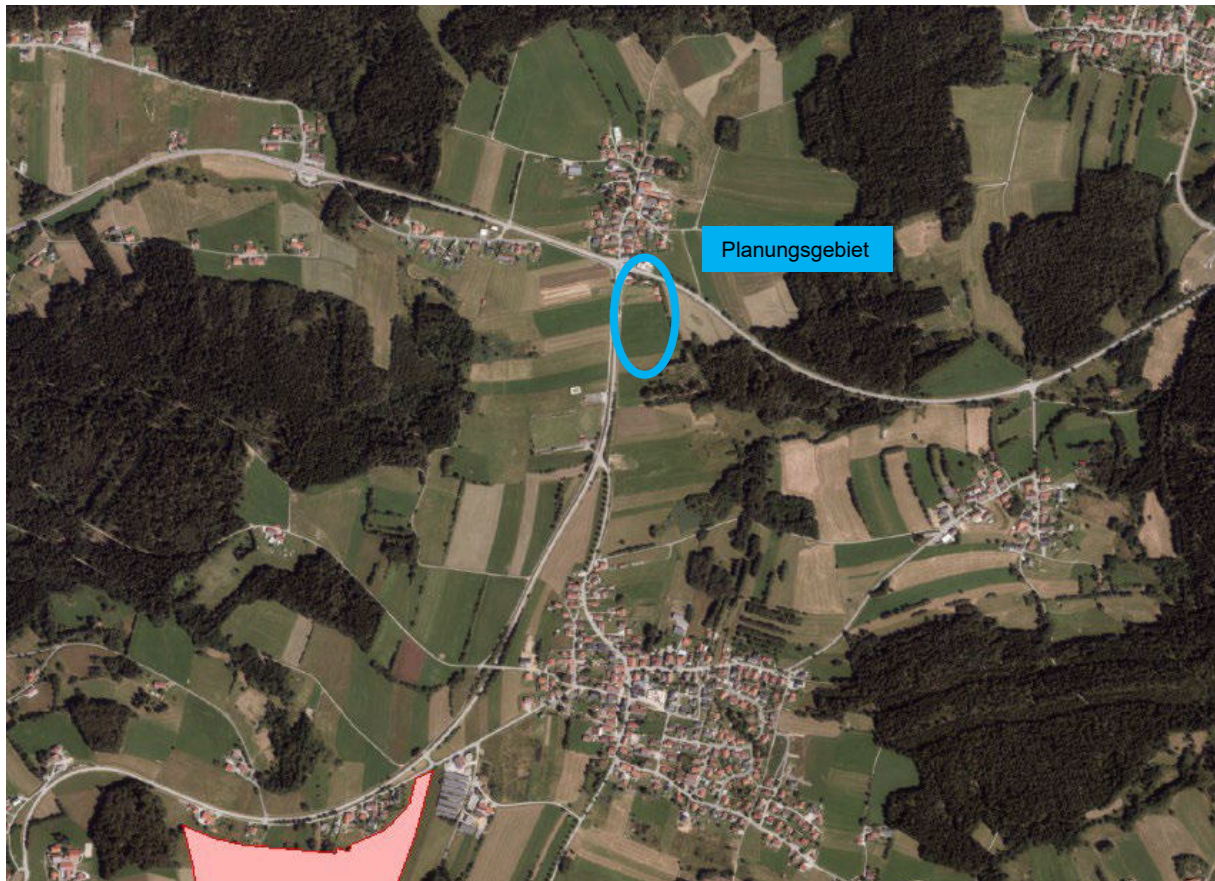


Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet 7145-371.01 „Wiesengebiet und Wälder um die Brotjackelriegel“

⁴ (FINWeb, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Die gesamte Gemeinde Schöfweg liegt im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Im und in direkter Umgebung des Planungsgebietes befindet sich weder ein Nationalpark noch ein Naturschutzgebiet.

Im bestehenden Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ dargestellt, die aber nicht der aktuellen Kartierung entspricht. Der aktuelle Grenzverlauf wird im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und im Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan gemäß der aktuellen Veröffentlichung im Bayern Atlas korrigiert.

Lt. FinWeb schließt östlich der Planungsfläche das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, welches in diesem Bereich Wald und Heckenstrukturen umfasst, unmittelbar an.⁵ Die gewerblichen Bauflächen reichen nicht in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Die Flächen, die sich im Landschaftsschutzgebiet befinden, werden als naturschutzfachliche Ausgleichsflächen aufgewertet. In die östlich des Geltungsbereich gelegenen Gehölzstrukturen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Bei der Aufwertung der Flächen werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Der Charakter des Landschaftsschutzgebietes bleibt unverändert. Daher kann eine Beeinflussung des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen werden.

Das Trinkwasserschutzgebiet WG Freundorf (Steinacker, Nr. 2210714500087) südwestlich der Planungsfläche befindet sich ca. 250 m entfernt. Die beiden Trinkwasserschutzgebiete Innernzell-Mangelham/Hilgenreith Q1 Lendberg und Q2 Lendberg liegen in einem Abstand von ca. 550 m bis 600 m im Norden. Durch diese ausreichenden Abstände kann hier von keiner Beeinflussung der Schutzgebiete ausgegangen werden.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben ist somit auszuschließen.

⁵ (FINWeb, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

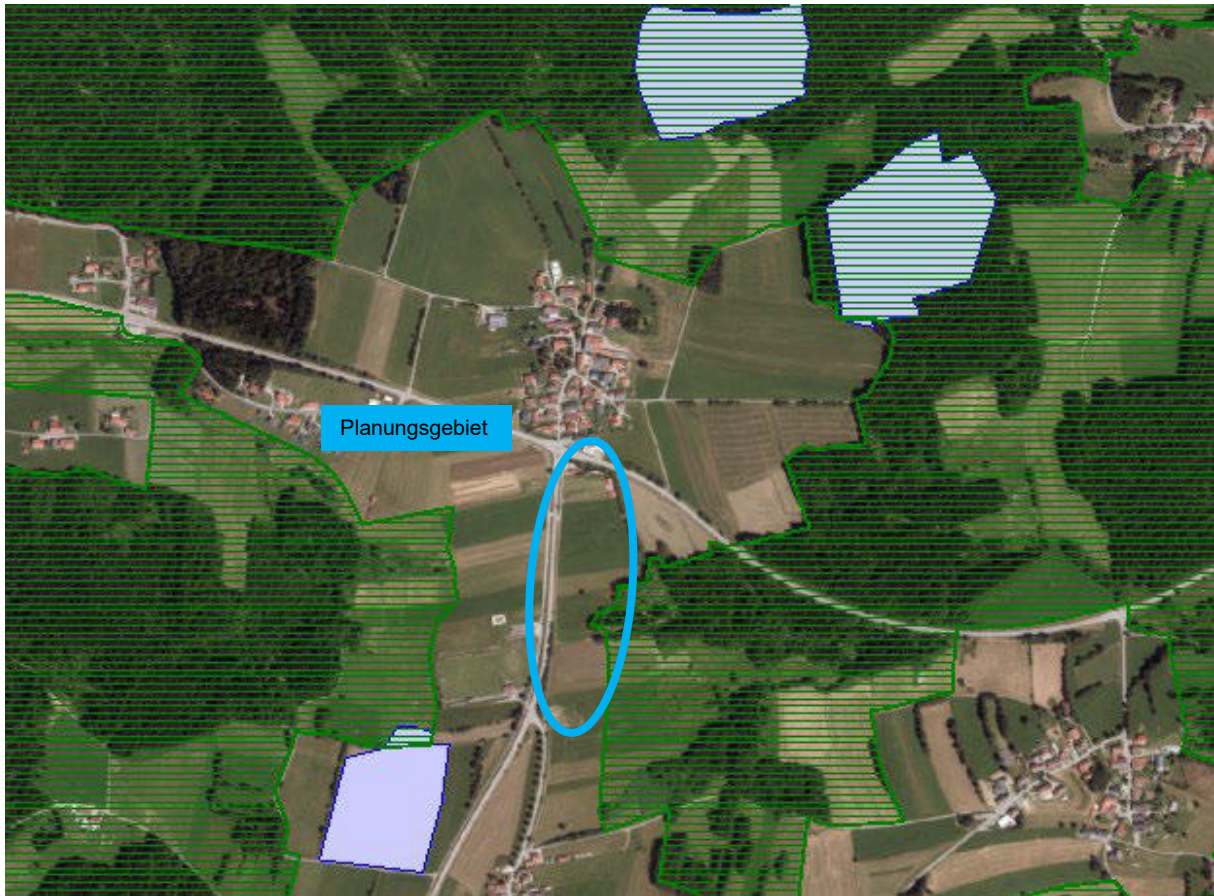


Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestreift:

Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

Lila:

Trinkwasserschutzgebiete

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

3.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.⁶ Nordöstlich des Geltungsbereiches befinden sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7145-1425 „Hecken bei Freundorf“, welches auch als Ökokontofläche Nr. 63312 kartiert ist. In diesen Gehölzstreifen wird durch die Planung nicht eingegriffen. Um eine Beeinflussung des benachbarten Biotops auszuschließen, wird auf Bebauungsplanebene eine Festsetzung zum Schutz des Biotops getroffen.

Die weiteren östlich gelegenen Biotope mit größerem Abstand zum Geltungsbereich werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese Biotope auszugehen.

Somit kann eine Beeinflussung von Biotopen und Ökokontoflächen ausgeschlossen werden



Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökokontoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün und Lila gestreift: Ökokontofläche

⁶ (FINWeb, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen⁷:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer*
2. *einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
3. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
4. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
5. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
6. *offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
7. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schlickgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und des Deckblattes Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten⁸:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

⁷ (BNatSchG, 2024)

⁸ (BayNatSchG, 2024)

3.6 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern ist die Lage und Ausdehnung von Schutzgebieten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten im Gemeindegebiet von Schöfweg erkennbar.⁹ Das Bauvorhaben berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch Hochwassergefahrenflächen und ist somit frei von deren Restriktionen.

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregeneignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden. Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Im UmweltAtlas Bayern sind in der Karte Überschwemmungsgefahren – Oberflächenabfluss und Sturzflut die potentiellen Fließwege bei Starkregen und die Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche dargestellt.¹⁰

Das Planungsgebiet fällt von Südwesten von ca. 744,0 m ü. NHN nach Osten auf ca. 725,0 m ü. NHN ab. Trotz des starken Gefälles sind jedoch im UmweltAtlas keine potentiellen Fließwege verzeichnet. Es ist jedoch mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen auf Grund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

⁹ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

¹⁰ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

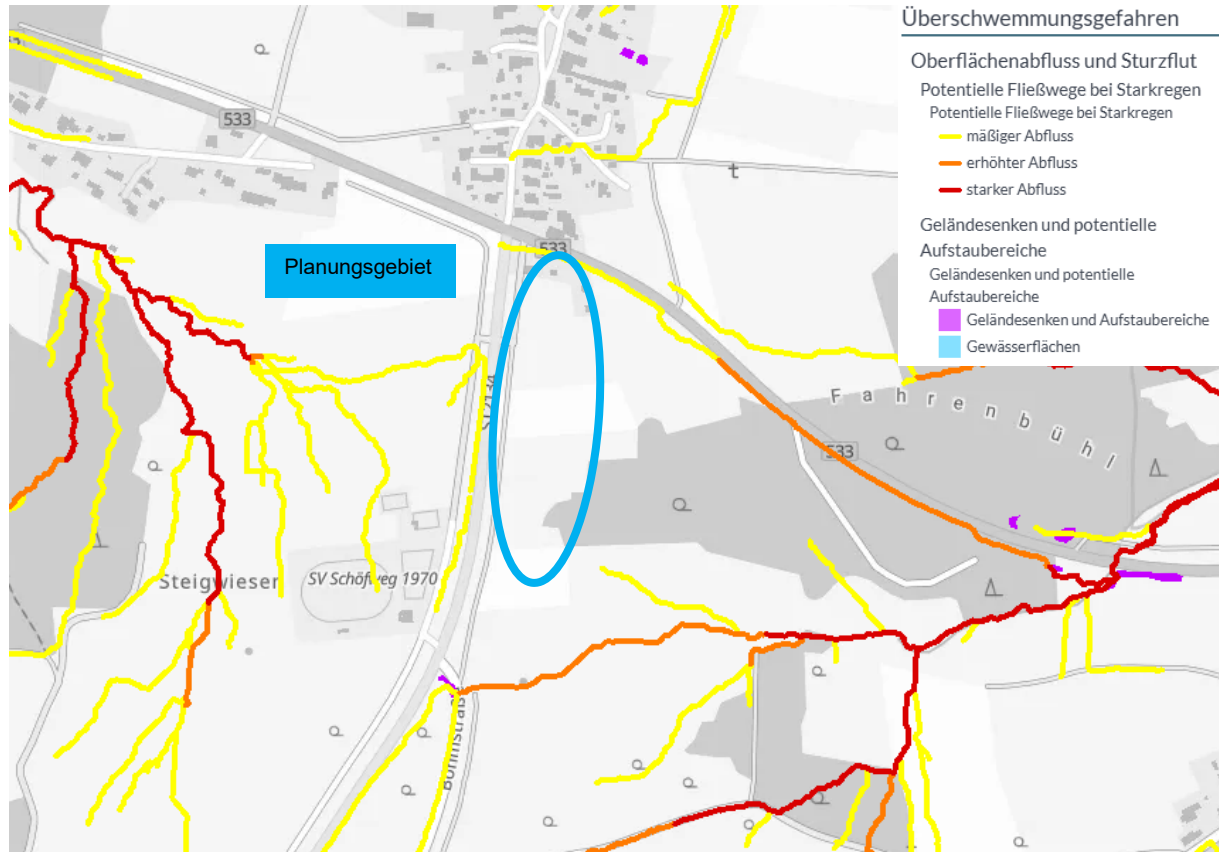


Abb. 8: WebKarte mit Darstellung des Oberflächenabflusses und Sturzfluten; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

3.7 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar.¹¹ Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet in keinem wassersensiblen Bereich befindet.

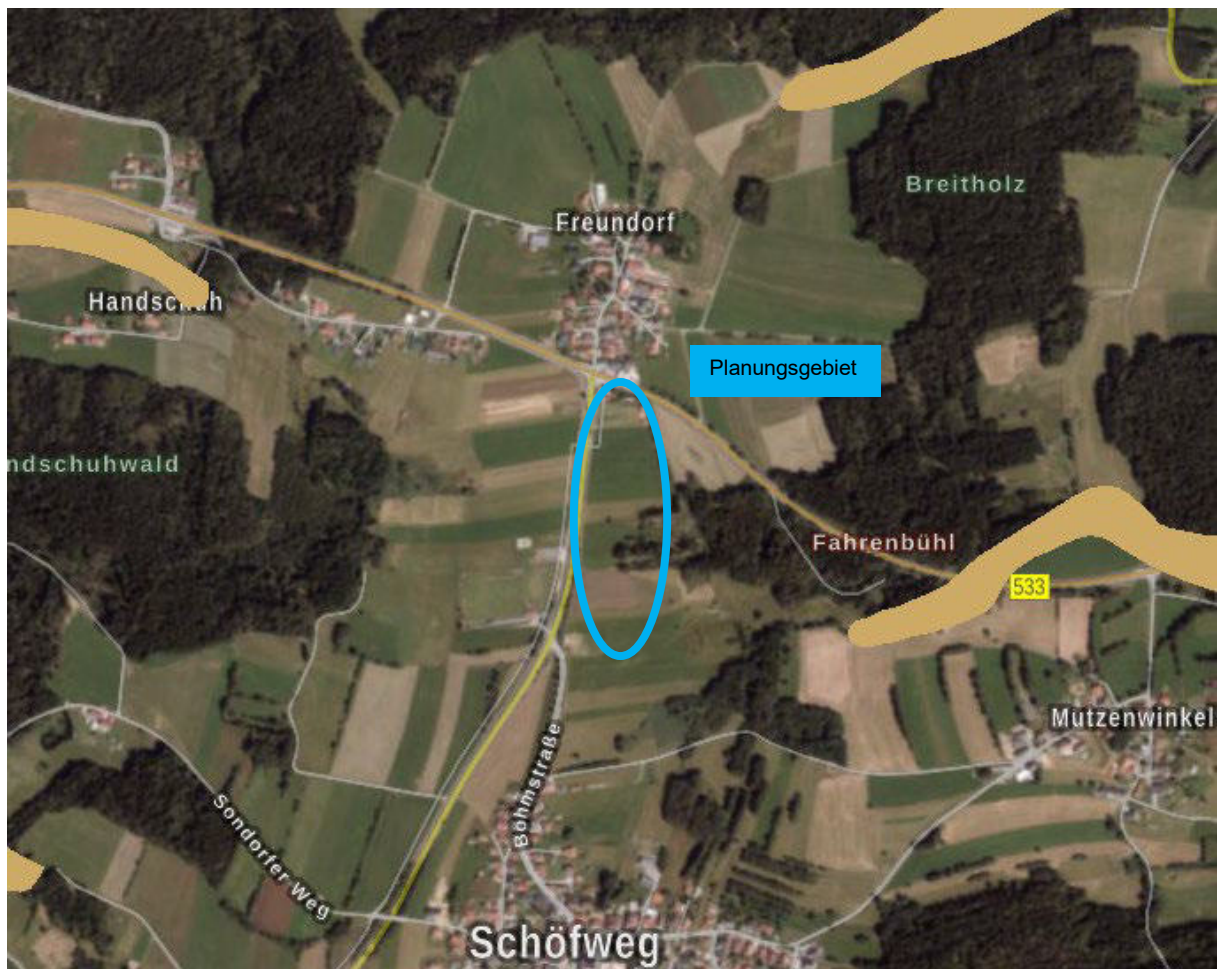


Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Beige: wassersensibler Bereich

¹¹ (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblatts Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und des Deckblatts Nr. 1 zum Landschaftsplan sind keine Bodendenkmäler kartiert bzw. bekannt.¹² Somit werden auch direkt keine Denkmäler beeinträchtigt.

Im näheren Umfeld sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 DSchG sind meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.



Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Pink: Baudenkmal
Rot: Bodendenkmal (im Bildausschnitt nicht vorhanden)

In der Ortsmitte von Freundorf befindet sich ein Baudenkmal (D-2-72-145-4: „Ausnahmehaus eines ehem. Dreiseithofs, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, Obergeschoss Blockbau, 18./Anfang 19. Jh.“).¹³

¹² (BayernAtlas, 2025)

¹³ (BayernAtlas, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Das Ausnahmehaus ist durch seine Lage in der Ortsmitte von Freundorf nicht weithin sichtbar. Zwischen der Planungsfläche und dem Ortskern liegen zahlreiche Bestandsbauten. Durch die geplanten Neubauten büßt das Baudenkmal seinen kulturhistorischen Wert nicht ein. Somit ist von einer Beeinträchtigung von Baudenkmalern ausgehend von der geplanten gewerblichen Bebauung nicht auszugehen.

3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan und Landschaftsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Deckblatts Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und des Deckblatts Nr. 1 zum Landschaftsplan überschlüssig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die beanspruchten Flächen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten ist eine Waldfläche dargestellt. Dieser ehemalige Fichtenholzforst ist jedoch größtenteils im tatsächlichen Bestand dort nicht mehr vorhanden. Hier befindet sich eine Kahlschlagfläche.

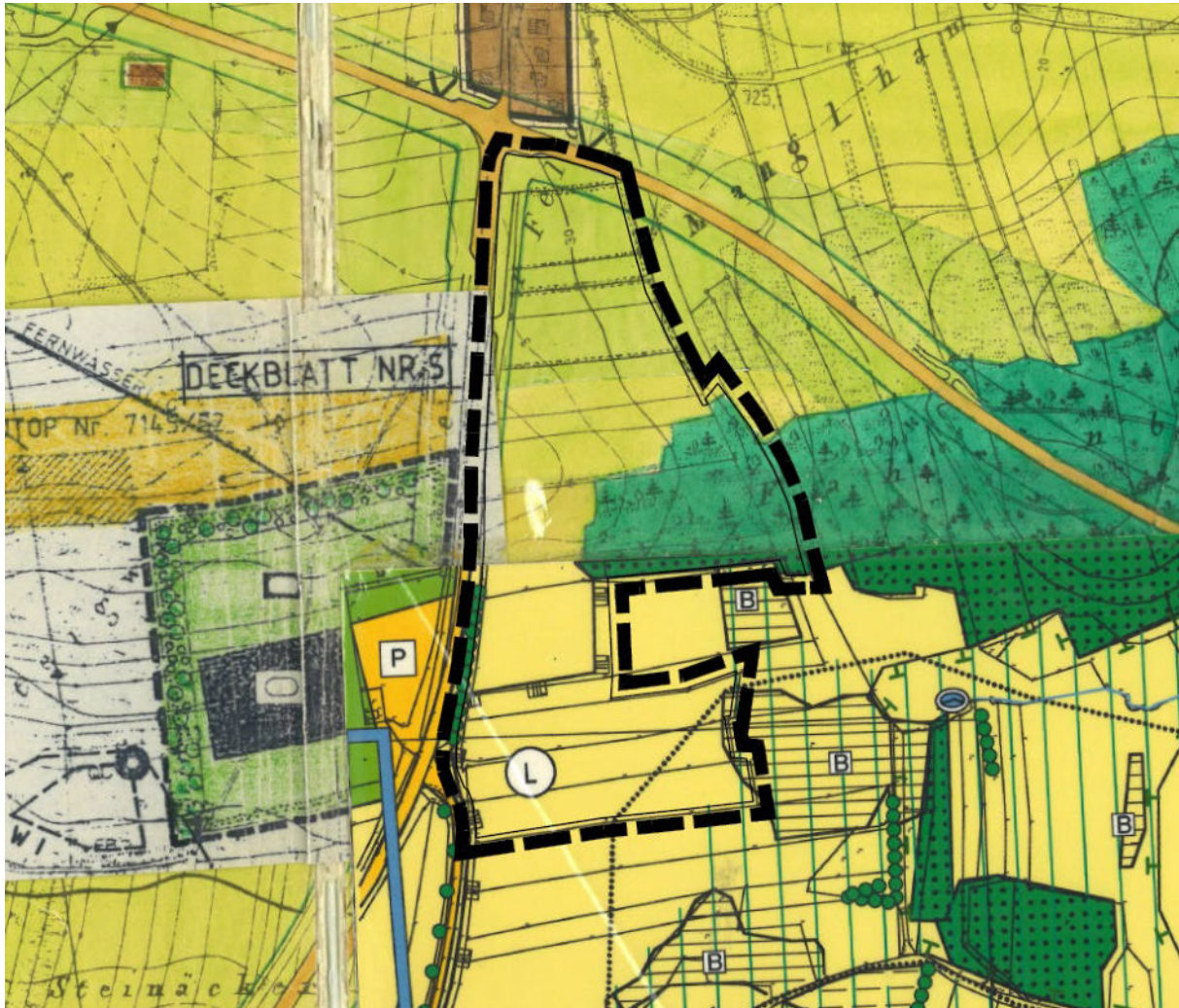


Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg; Planungsbereich schwarz, Darstellung unmaßstäblich

Rechtswirksamer Landschaftsplan

Der rechtswirksame Landschaftsplan beinhaltet die Karte Bestand und Bewertung und die Karte Ziele und Maßnahmen. In der Bestandskarte ist die Planungsfläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland, Acker) dargestellt. Die westliche Fläche ist als Mischwald (MW) dargestellt. Im Bereich der bestehenden Bebauung im Norden findet sich die Darstellung von lockerem Gehölzbewuchs. Auf der Flur-Nr. 3644 Gemarkung Schöfweg sind Einzelbäume und Obstbäume verzeichnet. Zwischen den Feldflächen sind linienförmige magere Gras- und Krautflure dargestellt. Im Südosten ist durch ein Planzeichen im Bestand eine Verbrachung mit dem Entwicklungsziel der Wiedereinführung biotoprägender Nutzung und Pflege markiert. In der Karte Ziele und Maßnahmen ist der Rand des Waldbereiches als Vorrangbereich für die Erhaltung und Entwicklung gestufter Waldränder mit Krautsaum,

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Strauchmantel und Traufbestand vorgeschlagen. Durch einen Pfeil wird dargestellt, dass die Waldfläche sich nicht mehr weiter nach Westen entwickeln soll.

Zusätzlich ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan dargestellt. Der aktuelle Grenzverlauf gem. BayernAtlas wird im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und im Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan dargestellt.

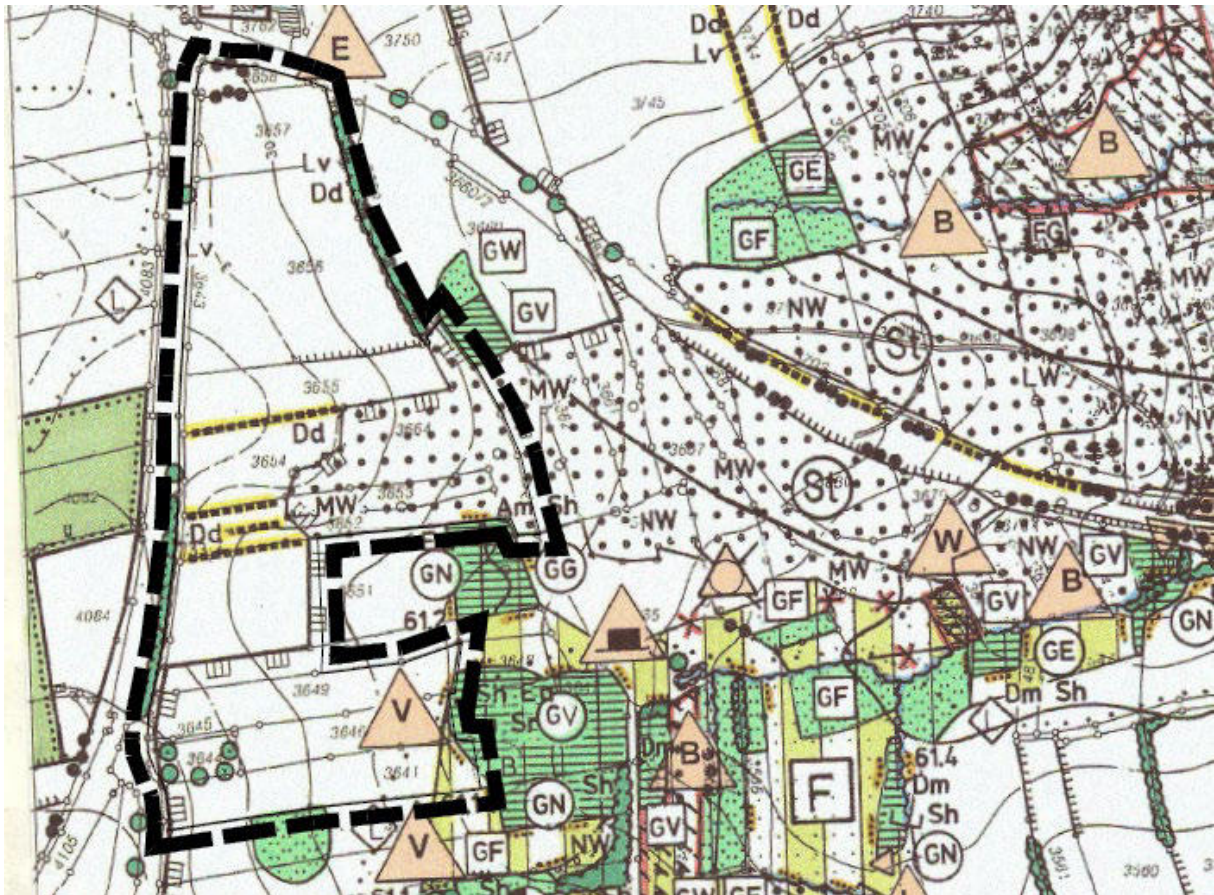


Abb. 12: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg – Karte Bestand und Bewertung; Planungsbereich schwarz, Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

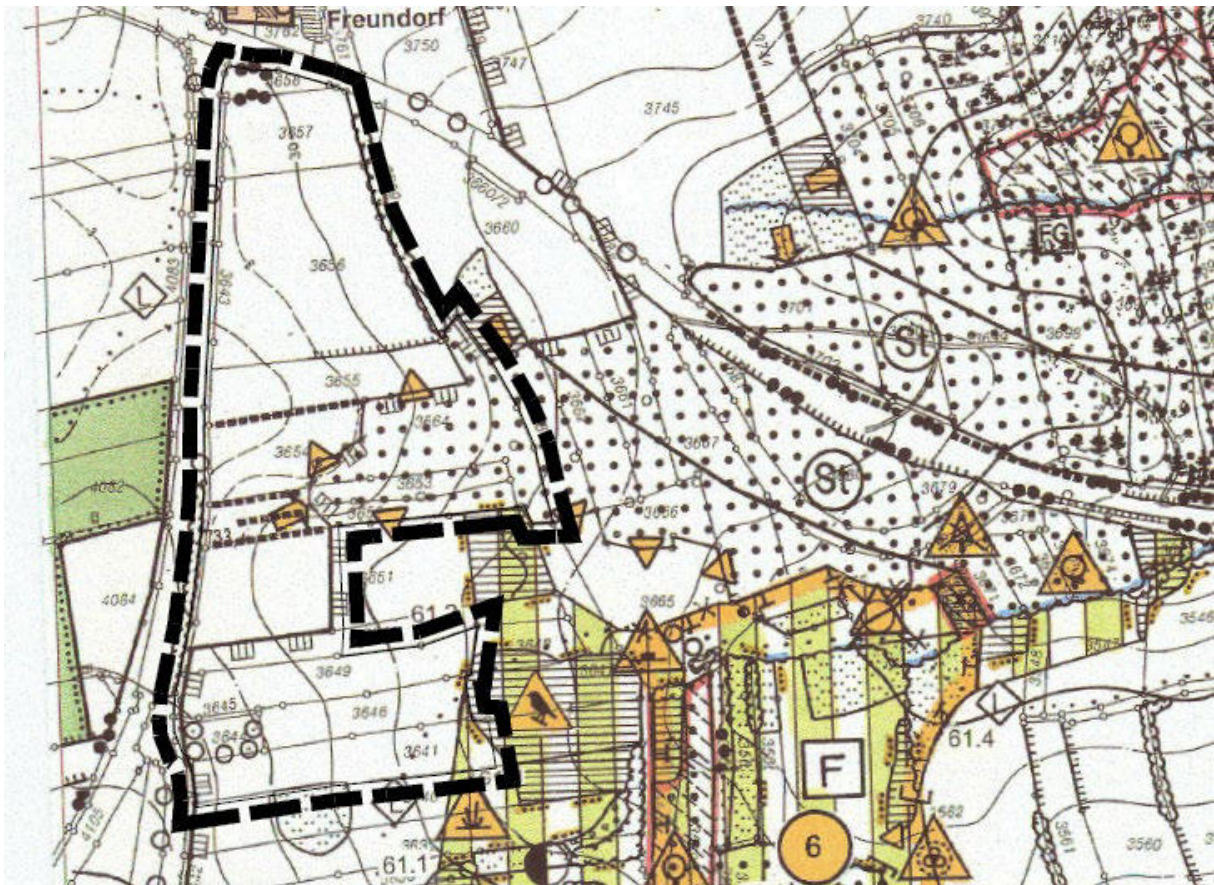


Abb. 13: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg – Karte Ziele und Maßnahmen; Planungsbereich schwarz, Darstellung unmaßstäblich

4. Anlass der Planung

4.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Schöfweg beabsichtigt den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan im Bereich der Ortschaft Freundorf, Gemarkung Schöfweg, durch das Deckblatt Nr. 21 und parallel dazu den Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 1 zu ändern und die Flächen zukünftig als Gewerbegebiet (gewerbliche Baufläche) und naturschutzfachliche Ausgleichsflächen darzustellen. Damit soll der Planungsfläche eine städtebauliche, geordnete Richtung gegeben werden.

Ziel dieser parallelen Deckblattänderungen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes. Es soll damit das notwendige Angebot zur Gewerbeansiedlung geschaffen werden. Nachdem sich die Gemeinde in einem strukturschwachen Gebiet befindet und für die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe keine geeigneten Flächen im gesamten Gemeindegebiet vorhanden sind, muss die Gemeinde einen gut erschlossenen Standort in Anbindung an einer Siedlungseinheit entwickeln, um der Abwanderung entgegenzuwirken. Auch ist es eine wesentliche Aufgabe der Gemeinde ihren Einwohner attraktive Arbeitsplätze anzubieten, um dem Ziel der Landesplanung *„gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten“* gerecht zu werden.

Letztendlich erwartet die Gemeinde durch die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes eine positive Entwicklung der lokalen Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen und somit die Vermeidung von Abwanderung.

Um den voraussichtlichen Bedarf der Gemeinde Schöfweg nach mittleren und großflächigen Baugrundstücken für Betriebe decken zu können, sind neue Flächenausweisungen von Gewerbeflächen im Gemeindebereich erforderlich, da kaum mehr unbebaute Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

Um geeignete Flächen im Gemeindegebiet herauszufinden, die sich als Gewerbebestandort eignen, wurde im Rahmen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und des Deckblattes Nr. 1 zum Landschaftsplan eine Alternativenprüfung verschiedener Standorte im Gemeindegebiet durchgeführt (siehe Umweltbericht Punkt 8.6).

Auf Grund der verkehrstechnisch günstigen Lage direkt an der Staatsstraße St 2134 im Nahbereich der Bundesstraße B 533 und der ausreichenden Entfernung zu Wohnbebauung hinsichtlich des Immissionsschutzes kann der vorgesehene Standort positiv bewertet werden.

Im nördlichen Geltungsbereich befindet sich bereits eine als gewerblich einzustufende Bebauung. Für diese Bebauung, die sich im Außenbereich befindet, wird durch dieses Bauleitplanverfahren die Genehmigungsgrundlage geschaffen. Die Planungsfläche schließt direkt an den Ort Freundorf, der im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist, an.

Nach Osten hin, zu den bestehenden Gehölz- und Waldstrukturen sollen Ausgleichsflächen naturschutzfachlich angelegt werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplanes wird der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „GE Freundorf“ aufgestellt. Hierin werden Teilflächen des Geltungsbereiches als Gewerbegebiet oder als Ausgleichsflächen festgesetzt.

5. Planung

5.1 Planungsumfang

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan- und Landschaftsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 7,79 ha.

Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nrn. 3641, 3645, 3646, 3649, 3651/1, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3664 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 2642, 3643, 3644, 3650, 3651, Gemarkung Schöfweg.

5.2 Planung und grünordnerische Maßnahmen

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die beanspruchten Flächen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten ist eine Waldfläche dargestellt. Dieser ehemalige Fichtenholzforst ist jedoch im tatsächlichen Bestand dort nicht mehr vorhanden. Hier befindet sich eine Fläche mit der typischen Kahlschlagflur.

Der rechtswirksame Landschaftsplan beinhaltet die Karte Bestand und Bewertung und die Karte Ziele und Maßnahmen. In der Bestandskarte ist die Planungsfläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland, Acker) dargestellt. Hier wird die zukünftige Nutzung nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die westliche Fläche ist als Mischwald (MW) dargestellt. Die flächenhafte Darstellung des Waldes wird übernommen, da hier großteils die Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet durch eine Aufforstung der jetzigen bestehenden Brachfläche als Laubmischwald erfolgen soll.

Im Bereich der bestehenden Bebauung im Norden findet sich die Darstellung von lockerem Gehölzbewuchs. Diese wird entlang der Bundesstraße B 533 dargestellt, da in das sich dort befindliche Gehölz nicht eingegriffen wird.

Auf der Flur-Nr. 3644 Gemarkung Schöfweg sind im Landschaftsplan Einzelbäume und Obstbäume verzeichnet. Auf dieser Flur-Nummer befand sich früher eine Hofstelle mit umgebenden Garten. Diese wurde abgerissen und die Gehölze entfernt, so dass auf eine weitere Darstellung verzichtet wird.

Zwischen den Feldflächen sind linienförmige magere Gras- und Krautflure dargestellt, die sich über die Ranken erstrecken. Im Bestand ist hier von mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland auszugehen. Im Maßnahmenplan sind hier keine Entwicklungsziele vorgesehen.

Im Südosten ist durch ein Planzeichen im Bestand eine Verbrachung mit dem Entwicklungsziel der Wiedereinführung biotoprägender Nutzung und Pflege markiert. Hier befindet sich im Bestand ebenfalls mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Als Ausgleich der Eingriffsflächen soll im Südosten des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche entstehen, die artenreich aufgewertet werden soll. Somit kann dem Ziel des Landschaftsplanes in diesem Bereich entsprochen werden.

In der Karte Ziele und Maßnahmen ist der Rand des Waldbereiches als Vorrangbereich für die Erhaltung und Entwicklung gestufter Waldränder mit Krautsaum, Strauchmantel und Traufbestand vorgeschlagen. Innerhalb der östlichen Ausgleichsfläche soll eine Wiederaufforstung als Laubmischwald mit entsprechender Ausbildung des Waldrandes entstehen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Durch einen Pfeil im Maßnahmenplan wird dargestellt, dass die Waldfläche sich nicht mehr weiter nach Westen entwickeln soll. Somit entsteht diesbezüglich kein Konflikt mit der geplanten Gewerbegebietsausweisung.

Diese beschriebenen internen Ausgleichsflächen werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt und die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen beschrieben.

Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende und angrenzende Bebauung und die umgebenden Hauptverkehrsstraßen vorbelastet. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden zusätzlich entlang der einsehbaren Grenzen des Gewerbegebietes im Landschaftsplan Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung dargestellt.

Zusätzlich ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan dargestellt. Der aktuelle Grenzverlauf gem. BayernAtlas wird im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und im Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan dargestellt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die im Landschaftsplan vorgesehenen Maßnahmen durch die Planung und auch im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, umgesetzt werden können.

6. Erschließung

6.1 Straßen und Wegeanbindungen

Erschließung und Wirtschaftswege

Die Erschließung des Gewerbegebietes wird detailliert auf Bebauungsplanebene, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt.

Das Planungsgebiet wird von Südwesten her über eine Zu- und Ausfahrt über die Gemeindeverbindungsstraße Böhmsstraße her erschlossen. Eine Erschließungsstraße soll dann parallel zur Staatsstraße St 2134, auf der Trasse des ehemaligen Wirtschaftsweges, verlaufen, um die einzelnen Parzellen von Westen her erschließen zu können. Mittig der Flur-Nr. 3656 Gemarkung Schöfweg wird eine Ausfahrt auf die Staatsstraße St 2134 geplant, die jedoch nur das Rechtsabbiegen und keine Einfahrt ermöglicht. Damit wird sichergestellt, dass der fließende Verkehr auf der Staatsstraße St 2134 nicht behindert wird.

Da eine Zufahrt zu den nördlichen Grundstücken von der Bundesstraße B 533 aus nicht möglich ist, wird im Bebauungsplan die Erschließung der Flur-Nrn. 3657 und 3658 über eine private Erschließungsstraße mit Anschluss an die öffentliche Erschließungsstraße gesichert.

Zwei neu zu errichtende Wirtschaftswege und einzutragende Geh- und Fahrrechte, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, ermöglichen die Pflege der östlich angrenzenden Ausgleichsflächen. Die weiteren umgebenden landwirtschaftlichen Wege bleiben erhalten bzw. werden an die geplante Erschließungsstraße angeschlossen. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze werden innerhalb der jeweiligen Bauparzellen nachgewiesen. Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht geplant.

Anbauverbotszonen

Die Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße B 533 und der Staatsstraße St 2134 beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. In dieser Anbauverbotszone sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang unzulässig. Die Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B533 und der Staatsstraße St 2134 beträgt 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Anbauverbotszone wird im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Bereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV und der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Sichtdreiecke

Erforderlich Sichtdreiecke sind freizuhalten. Näher wird in der verbindlichen Bauleitplanung darauf eingegangen.

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Schöfweg.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

6.3 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige die Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Brandschutznachweises unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben nachweisen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde oder anderen Versorgungsträgern bereitgestellte Maß von 96 m³/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 192 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich). Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

6.4 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem. Die Abwasserableitung des Gewerbegebietes wird detailliert auf Bebauungsplanebene, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, festgesetzt.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück rückzuhalten und vorgereinigt und gedrosselt gem. den Vorgaben aus dem wasserrechtlichen Verfahren dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Für die Rückhaltung ist ein entsprechendes Retentionsvolumen herzustellen. Die Niederschlagsentwässerung ist durch ein Fachbüro zu planen.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

Der Bundesstraße B 355 und der Staatsstraße St 2134 und deren Nebenanlagen (Gräben, Ablaufrinnen, Kanäle) dürfen aus dem Baugebiet keine Oberflächen- oder Dachabwässer zugeleitet werden.

Lagerung wassergefährdender Stoffe

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

6.5 Bestehende Leitungen

Im Bereich der umgebenden Straßen und in den nördlichen, bereits bebauten Grundstücken, befinden sich Bestandsleitungen verschiedener Spartenträgern. Diese werden im Bebauungsplanverfahren entsprechend gewürdigt.

6.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk Netz GmbH als gesichert anzusehen. Ggf. ist die Errichtung von Trafostationen erforderlich.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

6.7 Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sollten vorrangig technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (einschl. der passiven Nutzung von Solarenergie) oder Kraft-Wärme-Kopplung benutzt werden.

6.8 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung wird durch die Telekom Deutschland GmbH als gesichert angenommen.

6.9 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft (ZAW) Donau-Wald entsorgt. Ein über das übliche Maß hinausgehende Abfallanfall ist nicht zu erwarten. Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen (siehe Vorgaben des Landkreises Freyung-Grafenau zur zentralen Müllabfuhr). Eventuell anfallender gewerblicher Sondermüll ist getrennt nach Fraktionen zu erfassen und geordnet zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

6.10 Altlasten

Es sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtige Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.11 Aushubarbeiten

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

Für das geplante Bauvorhaben sind umfangreiche Erdarbeiten erforderlich. Auf einen Massenausgleich wird geachtet.

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zuzuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

7. Immissionsschutz

7.1 Lärm

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Bundesstraße B 533 und der im Westen vorbeiführenden Staatsstraße 2134 vorbelastet.

Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus. Für die Planungsfläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächstgelegenen Wohngebäuden erbracht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Maßnahmen werden entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

7.2 Staub / Geruch

Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes ist von einer Zunahme des PKW- und LKW-Verkehrs auszugehen. Im Allgemeinen wird die Produktion bzw. Bearbeitung in Innenbereichen durchgeführt. Üblicherweise erfolgt die Beladung von LKWs nicht im Außenbereich, auch im Sinne des Lärmschutzes, sondern über Andocktore bzw. eingehausten Laderampen. Daher kann angenommen werden, dass sich die Staubbelastung nur geringfügig erhöht.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist grundsätzlich nicht auszugehen. Je nach Betriebsart ist im Zuge des Einzelbauvorhabens in einem immissionsschutztechnischen Gutachten zur Luftreinhaltung nachzuweisen, dass der Schutz vor und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen sichergestellt ist und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch auftretende Gerüche auf Schutzgüter im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten sind.

Die gesetzlichen Regelungen nach der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV) bzw. der TA Luft und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind zu dulden.

7.3 Lichtmissionen

Auf der vorgesehenen Baufläche wird es betriebsbedingt zu einer Erhöhung der Lichtmissionen kommen.

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden auf Bebauungsplanebene LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch können die Störwirkungen auf die angrenzenden Grünflächen und Gehölze minimiert werden.

7.4 Elektromagnetische Felder

Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in ca. 600 m Entfernung im Süden bei Schöfweg.¹⁴ Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Gewerbegebiet ausgeschlossen sein.

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.¹⁵ Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

2021 wurde die Novelle des Bundes-Klimaschutzgesetzes beschlossen. Mit dem Gesetz wird das Ziel der Klimaneutralität auf 2045 vorgezogen.¹⁶ Im Klimaschutzgesetz haben Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB Eingang gefunden. In § 1a Abs. 5 BauGB findet sich eine Klimaschutzklausel. Der Klimaschutz und auch die Klimaanpassung sind damit festgelegte Planungsziele, die in der kommunalen Bauleitplanung neben den bisher bekannten Punkten berücksichtigt werden müssen.

Konkret werden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim im Nachfolgeverfahren durchgeführten Bebauungsplanverfahren angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Ableitung des Niederschlagswassers im Trennsystem
- Verwendung von energiesparender LED-Beleuchtung im Außenbereich

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

¹⁴ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2025)

¹⁵ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

¹⁶ (Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle, 2021)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

9. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung im geplanten Gewerbegebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG. Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden von 2021 (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Gep plante Nutzung:	Gewerbegebiet
Im Plan	zwischen Freundorf und Schöfweg
Flurnummer (Teilflächen)	Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nrn. 3641, 3645, 3646, 3649, 3651/1, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3657, 3658, 3664 sowie Teilflächen der Flur-Nrn. 2642, 3643, 3644, 3650, 3651, Gemarkung Schöfweg.
Größe des Deckblattes in ha	ca. 7,79 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	geringe bis mittlere Bedeutung
Begründung	Es handelt sich bei den Flächen überwiegend um intensiv und extensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in geringem - mittlerem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
Erwarteter durchschnittlicher Ausgleichsbedarf	80.000 – 90.000 Wertpunkte
Empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Berechnung der Wertpunkte unter Berücksichtigung der GRZ und des Planungsfaktors und damit die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

10. Umweltbericht

10.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Planungsfläche liegt ca. 700 m nördlich vom Hauptort Schöfweg und unmittelbar südlich der Ortschaft Freundorf. Das geplante Gewerbegebiet wird im Norden durch die Bundesstraße B 533 und im Westen durch die Staatsstraße St 2134 und einem landwirtschaftlichen Weg begrenzt. Südlich und östlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zudem befindet sich zum Teil im Osten eine Waldfläche.

Die nähere Umgebung ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen, Waldflächen und der Bebauung in den angrenzenden Ortsteilen geprägt.

Das Planungsgebiet wird von Südwesten her über eine Zu- und Ausfahrt über die Gemeindeverbindungsstraße Böhmsstraße her erschlossen. Eine Erschließungsstraße soll dann parallel zur Staatsstraße St 2134, auf der Trasse des ehemaligen Wirtschaftsweges, verlaufen, um die einzelnen Parzellen von Westen her erschließen zu können. Mittig der Flur-Nr. 3656 Gemarkung Schöfweg wird eine Ausfahrt auf die Staatsstraße St 2134 geplant, die jedoch nur das Rechtsabbiegen und keine Einfahrt ermöglicht. Damit wird sichergestellt, dass der fließende Verkehr auf der Staatsstraße St 2134 nicht behindert wird.

Der zwischen Staatsstraße St 2134 und Planungsfläche verlaufende landwirtschaftliche Weg wird nach dem Ausfahrtsbereich der Erschließungsstraße auf die Staatsstraße St 2134 im Bestand weitergeführt. Der Wirtschaftsweg führt bis zu den Flur-Nrn. 3657 und 3658 Gemarkung Schöfweg.

Da eine Zufahrt zu den nördlichen Grundstücken von der Bundesstraße B 533 aus nicht möglich ist, wird im Bebauungsplan die Erschließung der Flur-Nrn. 3657 und 3658 über eine private Erschließungsstraße mit Anschluss an die öffentliche Erschließungsstraße gesichert.

Das Planungsgebiet fällt von Südwesten von ca. 744,0 m ü. NHN nach Osten auf ca. 725,0 m ü. NHN ab. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Gemeinderat von Schöfweg hat am _____._____._____ beschlossen, den derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 21 und im Parallelverfahren den Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 1 zu ändern. Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Gewerbegebiet darzustellen.

Die Begründung mit Umweltbericht umfasst sowohl das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und das Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg, da diese Verfahren im Parallelverfahren durchgeführt werden.

Das wesentliche Ziel dieser parallelen Deckblattänderungen ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines Gewerbegebietes und naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen. Es soll damit das notwendige Angebot zur Gewerbeansiedlung geschaffen werden. Die Gemeinde erwartet durch die Ausweisung des neuen

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Gewerbegebietes eine positive Entwicklung der lokalen Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen und somit die Vermeidung von Abwanderung.

Die Fläche wird im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit dem Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan wird dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des Gewerbegebietes
- die Lage und die Ausdehnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen
- die Lage der aktualisierten Landschaftsschutzgebietsgrenze
- die Lage der Anbauverbotszone

Mit dem Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan wird dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des Gewerbegebietes
- die Lage und die Ausdehnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen
- das Entwicklungsziel der Wiedereinführung biotopprägender Nutzung
- die Lage und die Ausdehnung der Waldfläche
- die Lage des lockeren Gehölzbewuchses
- die Lage der Ortsrandeingrünung
- die Grenze für die Waldentwicklung
- die Lage der aktualisierten Landschaftsschutzgebietsgrenze

10.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schöfweg gehört zum Landkreis Freyung-Grafenau. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Schöfweg in der Region 12 – Donau-Wald. Schöfweg ist als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt.¹⁷

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald sieht folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Erhalt und Schaffung von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Erhaltung bestehender und verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten (Z)
- Ausbau und Nutzung standortspezifischer Stärken (Z)
- Entwicklung des Umlandbereichs Passau als regionaler Wirtschaftsschwerpunkt der ländlichen Region (G)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch nachhaltige Siedlungsentwicklung (G)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk, besondere Bedeutung: Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur, zur Verfügung stellen von Gewerbe- und Industriegebieten an geeigneten Standorten (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Schöfweg für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Gewerbeflächen zu schaffen. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur wirtschaftlichen Entwicklung getroffen.

¹⁷ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die beanspruchten Flächen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten ist eine Waldfläche dargestellt. Dieser ehemalige Fichtenholzforst ist jedoch im tatsächlichen Bestand dort nicht mehr vorhanden. Hier befindet sich eine Fläche mit der typischen Kahlschlagflur.

Der rechtswirksame Landschaftsplan beinhaltet die Karte Bestand und Bewertung und die Karte Ziele und Maßnahmen. In der Bestandskarte ist die Planungsfläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland, Acker) dargestellt. Die westliche Fläche ist als Mischwald (MW) dargestellt. Im Bereich der bestehenden Bebauung im Norden findet sich die Darstellung von lockerem Gehölzbewuchs. Auf der Flur-Nr. 3644 Gemarkung Schöfweg sind Einzelbäume und Obstbäume verzeichnet. Zwischen den Feldflächen sind linienförmige magere Gras- und Krautflure dargestellt. Im Südosten ist durch ein Planzeichen im Bestand eine Verbrachung mit dem Entwicklungsziel der Wiedereinführung biotoprägender Nutzung und Pflege markiert. In der Karte Ziele und Maßnahmen ist der Rand des Waldbereiches als Vorrangbereich für die Erhaltung und Entwicklung gestufter Waldränder mit Krautsaum, Strauchmantel und Traufbestand vorgeschlagen. Durch einen Pfeil wird dargestellt, dass die Waldfläche sich nicht mehr weiter nach Westen entwickeln soll.

Zusätzlich ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan dargestellt. Der aktuelle Grenzverlauf gem. BayernAtlas wird im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und im Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan dargestellt.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien	Ziele für die Umweltprüfung
Baugesetzbuch (BauGB)	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz der in § 1 Abs. 5, 6 und § 1a BauGB benannten Belange des Umweltschutzes.▪ Festsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen im Falle von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen von Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.▪ Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich (...) genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

	<p>werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.</p>
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz von Natur und Landschaft▪ Schutz des Landschaftsbildes▪ Schutz der Erholungsfunktion der Landschaft▪ Schutz von Naturhaushaltsfunktionen wie Boden, Klima, Biotope etc.▪ Bewahrung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft▪ Schutz der biologischen Vielfalt▪ Schutz von besonders und streng geschützten Arten der Flora und Fauna (Artenschutz)▪ Festlegung geeigneter Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft
<p>FFH- und Vogelschutzrichtlinie</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz des kohärenten Schutzgebietssystems Natura 2000▪ Schutz natürlicher Lebensräume und wildlebender Tiere und Pflanzen bzw. Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse▪ Erhaltung der biologischen Vielfalt
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,▪ Schutz der natürlichen Funktionen als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers▪ Schutz der Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte▪ Schutz u.a. der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungsfunktion
<p>Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Prüfung von bestehenden oder möglichen nachteiligen Einwirkungen auf den Boden Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen▪ Nachweis von schädlichen Bodenveränderungen▪ Festlegung von Maßnahmen zur Abwehr und/oder zur Sanierung von Altlasten und Bodenverunreinigungen
<p>Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Vermeidung der Verschlechterung des ökologischen und des chemischen Zustands von oberirdischen Gewässern

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

<p>Oberflächengewässerverordnung (OGewV) Grundwasserverordnung (GrwV)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten ökologischen und eines guten chemischen Zustands▪ Vermeidung der Verschlechterung des mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der Zielerreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands von Grundwasserkörper▪ Sicherstellung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzes▪ Beachtung des Hochwasserschutzes und Vermeidung von Hochwassergefahren sowie -risiken
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz des Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Immissionen▪ Vorbeugung gegenüber dem Entstehen von Immissionen (Gefahren, erheblichen Nachteilen und Belästigungen durch Geräusche, Luftverunreinigungen, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen)▪ Festlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von Emissionen bzw. immissionsseitigen Belastungen
<p>TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft, insbesondere der menschlichen Gesundheit vor schädlichen anlagenbedingten Geräuschen▪ Vorsorge vor nachteiligen Geräuschimmissionen▪ Schutz der Nachbarschaft durch Sicherstellung der Einhaltung von nutzungsbezogenen Immissionsrichtwerten
<p>DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz vor unzulässigen Geräuschimmissionen durch städtebauliche Maßnahmen▪ Sicherstellung des vorbeugenden Geräuschimmissionsschutzes als Voraussetzung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen▪ Festlegung von Maßnahmen zur Verringerung und Vorsorge von Geräuschimmissionen
<p>TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen▪ Vorsorge von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe▪ Sicherstellung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

	<ul style="list-style-type: none">▪ Festlegung von Maßnahmen zur Verminderung von Luftschadstoffimmissionen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen
Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (39. BImSchV)	<ul style="list-style-type: none">▪ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftschadstoffe▪ Sicherstellung der Einhaltung und Verminderung von anlagenbezogenen Immissionen
12. BImSchV - Störfall-Verordnung	<ul style="list-style-type: none">▪ Prüfung der Anwendbarkeit der Störfall-Verordnung▪ Schutz gegenüber Gefahren für das Leben des Menschen, Gesundheitsgefahren und der Umwelt insgesamt gegenüber Störfällen
Licht-Leitlinie der Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)	<ul style="list-style-type: none">▪ Vermeidung von Belästigungen und Gesundheitsbeeinträchtigungen des Menschen durch Blendwirkungen oder Aufhellungen▪ Vermeidung / Verminderung von schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Arten- und Lebensräumen, biologische Vielfalt, Artenschutz, Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch und Gesundheit, Erholung, Lärm, Strahlung, Landschaftsbild, Fläche sowie Kultur- und Sachgüter.

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamtbe-deutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	x	-x		x	-x		x	-x		<p>Die Planung ist mit keiner Flächeninanspruchnahme/-versiegelung in Schutzgebieten verbunden. Die geplanten Ausgleichsflächen ragen jedoch in das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ hinein. Bei der Aufwertung der Flächen werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Der Charakter des Landschaftsschutzgebietes bleibt unverändert.</p> <p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sind auf der Planungsfläche nicht vorhanden. In die unmittelbar angrenzenden Biotope wird durch die Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Der Großteil der Planungsfläche wird als Intensivgrünland, Extensivgrünland und Ackerfläche genutzt. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht zu erwarten. Eventuell erforderliche Eingriffe werden auf Planungsebene abgehandelt.</p> <p>Die östliche Fläche ist im Landschaftsplan als Mischwald (MW) dargestellt. Die flächenhafte Darstellung des Waldes wird übernommen, da hier Großteils die Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet durch eine Aufforstung der jetzigen bestehenden Kahlschlagfläche (lückenhafte Waldfläche mit Gehölzgruppen und Einzelbäumen) als Laubmischwald erfolgen soll.</p> <p>Im Bereich der bestehenden Bebauung im Norden findet sich die Darstellung von lockerem Gehölzbewuchs. Diese wird im Landschaftsplan entlang der Bundesstraße B 533 dargestellt, da in das sich</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										<p>dort befindliche Gehölz nicht eingegriffen wird.</p> <p>Auf der Flur-Nr. 3644 Gemarkung Schöfweg sind Einzelbäume und Obstbäume verzeichnet. Auf dieser Flur-Nummer befand sich früher eine Hofstelle mit umgebenden Garten. Diese wurde abgerissen und die Bäume gefällt, so dass auf eine weitere Darstellung der Bäume im Landschaftsplan verzichtet wird.</p> <p>Zwischen den Feldflächen sind im Landschaftsplan linienförmige magere Gras- und Krautflure dargestellt. Im Bestand ist hier von mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland auszugehen. Im Südosten ist durch ein Planzeichen im Bestand eine Verbrachung mit dem Entwicklungsziel der Wiedereinführung biotopprägender Nutzung und Pflege markiert. Hier befindet sich im Bestand ebenfalls mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland. Als Ausgleich der Eingriffsflächen soll im Südosten des Geltungsbereiches eine Ausgleichsfläche entstehen, die artenreich aufgewertet werden soll.</p> <p>In der Karte Ziele und Maßnahmen des Landschaftsplanes ist der Rand des Waldbereiches als Vorrangbereich für die Erhaltung und Entwicklung gestufter Waldränder mit Krautsaum, Strauchmantel und Traufbestand vorgeschlagen. Durch einen Pfeil wird dargestellt, dass die Waldfläche sich nicht mehr weiter nach Westen entwickeln soll. Innerhalb der östlichen Ausgleichsfläche soll eine Wiederaufforstung als Laubmischwald mit entsprechender Ausbildung des Waldrandes entstehen.</p> <p>Diese internen Ausgleichsflächen werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt und die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen beschrieben.</p> <p>Das Landschaftsbild ist bereits durch die bestehende Bebauung und die umgebenden Hauptverkehrsstraßen vorbelastet. Zum Schutz des Landschaftsbildes werden zusätzlich entlang der einsehbaren Grenzen des Gewerbegebietes im</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Landschaftsplan Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Durch die Aufwertung der lückenhaften Waldfläche und des Extensivgrünlands wird der Eingriff durch die Ausweisung der gewerblichen Flächen ausgeglichen. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) ist grundsätzlich als gering-mittel anzusprechen.
Boden		x		x				x		Durch die überwiegende landwirtschaftliche Nutzung und die Waldnutzung ist der Boden anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Daher kann der Boden als beeinträchtigt klassifiziert werden. Eine besondere Schutzwürdigkeit liegt nicht vor. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Ein Bodengutachten wird im Laufe des parallelen Bebauungsplanverfahrens erstellt und dessen Ergebnisse dort eingearbeitet. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Wasser		x		x				x		<p>Gewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes oder wassersensiblen Bereiches.</p> <p>Die Bodenversiegelung ist im Bestand relativ gering. Durch die geplante Bebauung wird das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.</p> <p>Es besteht die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als mittel einzustufen.</p>
Klima	x			x			x			<p>Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.</p> <p>Die Bodenversiegelung ist im Bestand gering. Die derzeitige überwiegende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche stellt einen Ausgleichsraum mit nur geringer Bedeutung dar und hat somit nur geringe Auswirkungen auf das Klima.</p> <p>Die Waldflächen mit dem weiter im Osten beginnenden Tal hat eine höhere Bedeutung für das Klima. Durch die Aufwertung der Waldflächen im Rahmen der Bauleitplanung wird dem Rechnung getragen.</p> <p>Auf den geplanten Gewerbeflächen selber befinden sich keine Gehölzstrukturen, die einen positiven Einfluss auf das Klima nehmen könnten. Die wenigen Gehölze ganz im Norden entlang der Bundesstraße werden im Landschaftsplan zum Erhalt dargestellt.</p>
Luft	x			x			x			<p>Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und den Schadstoffemissionen aus der angrenzenden Staatsstraße St 2134 und der Bundesstraße B 533 wird eine geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt. Bei der Bewirtschaftung der</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										<p>bestehenden landwirtschaftlichen Fläche kann es zu Staubentwicklung kommen.</p> <p>Durch die Versiegelung und die Art der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet werden. Die gewerblichen Anlagen werden nach den gesetzlichen Bestimmungen errichtet. Daher besteht nur eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft.</p>
Landschaftsbild			x		x			x		<p>Die Gemeinde Schöfweg befindet sich im Bayerischen Wald in einer generell attraktiven Landschaft. Deshalb ist auch ein Großteil der Gemeinde als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Von den wenigen Flächen, die nicht im Landschaftsschutzgebiet enthalten sind, gehört die Planungsfläche zu den Bereichen, die für das Landschaftsbild keine hohe Attraktivität aufweisen. So befindet sie sich im direkten Anschluss an die Bundesstraße B 533 und die Staatsstraße St 2134. Auch ist das Landschaftsbild bereits durch die bestehende Bebauung und die genannten Straßen vorbelastet. Durch diese Vorbelastung ist dieser Standort im Vergleich zu anderen wenigen möglichen Standorten im Gemeindegebiet mit geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild anzusehen.</p> <p>Zum Schutz des Landschaftsbildes wird auf Bebauungsplanebene entlang der einsehbaren Außengrenzen eine Eingrünung vorgesehen. Dadurch wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.</p>
Mensch und Gesundheit, Erholung, Lärm, Strahlung	x			x			x			<p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet.</p> <p>Zudem gehen vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung aus. Für die Planungsfläche wird im parallelen Bebauungsplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erstellt. In diesem Rahmen wird der konkrete Nachweis über die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										<p>nächstgelegenen Wohnhäusern erbracht. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Maßnahmen werden entsprechend bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt, um einen ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft sicherzustellen.</p> <p>Durch die Versiegelung und die Art der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet werden.</p> <p>Das Gebiet befindet sich im Anschluss an die B 533. Im Westen befinden sich zudem die St 2134. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf. Ein örtlicher Wanderweg führt westlich der Staatsstraße St 2134 vorbei. Dieser wird nicht verändert. Durch eine Eingrünung der Gewerbefläche wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert.</p> <p>Von einer Strahlungsbelastung durch die geplante Bebauung ist nicht auszugehen.</p>
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			<p>Innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und des Deckblattes Nr. 1 zum Landschaftsplan sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden bzw. kartiert. Die Bau- und Bodendenkmäler im weiteren Umfeld werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich Bestandsgebäude und Spartenleitungen.</p> <p>Die landwirtschaftliche Fläche weist eine geringe Ertragsfähigkeit auf.¹⁸</p>
Fläche		x			x			x		<p>Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an eine bestehende Gemeindeverbindungsstraße, die in die Staatsstraße St2134 einmündet, im Nahbereich der Bundesstraße B 533, kann für</p>

¹⁸ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbeurteilung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										die notwendige leistungsfähige Erschließung ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Weitere Auswirkungen zum Flächenverbrauch ist der Tabelle unter Punkt 10.4 zum Schutzgut Fläche zu entnehmen.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

10.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 21 und
- durch die Änderungen des Landschaftsplanes durch Deckblatt Nr. 1
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	X	- X		<p>Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes überwiegt als landwirtschaftliche Fläche führt die Änderung in ein Gewerbegebiet zu einer Nutzungsintensivierung und voraussichtlich großflächiger Versiegelung. Die Ackerfläche/Grünlandfläche hat jedoch eine nur eine geringe - mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.</p> <p>Im Osten ist eine Waldfläche dargestellt. Dieser ehemalige Fichtenholzforst ist jedoch im tatsächlichen Bestand dort nicht mehr vorhanden. Hier befindet sich eine Fläche mit der typischen Kahlschlagflur. Nachdem durch diese Planung keine Gehölze entfernt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Artengruppe der Vögel durch diese Planung nicht betroffen ist. Auch für Feldvögel dürfte diese Planungsfläche auf Grund Lage direkt an der Staats- und Bundesstraße mit angrenzendem Wald als Lebensraum ungeeignet sein.</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>Während der Baumaßnahmen kann es durch Lärm und Erschütterungen bei den Baumaßnahmen zu Störungen aller Arten kommen, besonders betroffen sind die in den umliegenden Gehölzen potentiell siedelnden Vögel.</p> <p>Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bilanziert und ausgeglichen. Als Minimierungsmaßnahme erfolgt eine intensive umlaufende Eingrünung.</p> <p>Die biologische Vielfalt wird durch die Aufwertung der derzeitigen Acker- bzw. Grünlandfläche durch umfassende Eingrünungsmaßnahmen und die Aufwertung der östlichen Flächen in Ausgleichsflächen gesteigert.</p> <p>Auf Bebauungsplanebene wird zudem für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes insektenschonende LED-Leuchten mit warmweißem Licht festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.</p>	
				<p>Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.</p>	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
Schutzgut Boden		X		<p>Durch die Änderung durch das Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und das Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan im Verfahrensbereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Erdbewegungen sind für das Bauvorhaben erforderlich. Die Bodenfunktionen (Filter-, Puffer- und Umwandlungs- sowie Wasserrückhaltefunktionen) werden gestört.</p> <p>Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert.</p> <p>Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Vermeidungsmaßnahmen, wie die umfassende Eingrünung und die Aufwertung der Waldfläche im Osten als Ausgleichsfläche können die Auswirkungen und den Funktionsverlust vermindern. Auf eine sachgerechte Behandlung des Oberbodens wird auf Bebauungsplanebene hingewiesen. Die Bodenmodellierungen müssen gemäß der gesetzlichen Vorgaben erfolgen.</p> <p>Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die optimal</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald bliebe erhalten.</p> <p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden würde weiterhin nur im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft erfolgen.</p> <p>Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.</p> <p>Ein Bodengutachten wird im Laufe des parallelen Bebauungsplanverfahrens erstellt und dessen Ergebnisse dort eingearbeitet.</p> <p>Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p>	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X-	X		<p>Gewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder wassersensiblen Bereiches.</p> <p>Die Bodenversiegelung ist im Bestand relativ gering. Durch die geplante Bebauung wird das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald bliebe erhalten.</p> <p>Die Gefahr des Risikos der Nitratauswaschung durch die intensive Landwirtschaft ist nach wie vor gegeben. Die Belastung des Grundwassers durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung bliebe erhalten.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>Durch Versiegelung kommt es anlagebedingt im Bereich der befestigten Flächen und der Gebäude zu höheren Abflüssen des Niederschlagswassers, das im Vorhabensbereich nicht mehr in das Grundwasser einsickern kann und dem örtlichen Wasserhaushalt entzogen wird. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Zur Minimierung der Auswirkungen und zur Vermeidung von Oberflächenversiegelung wird auf Ebene des Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl und eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter festgesetzt. Die Auswirkungen auf die mengenmäßige Grundwassersituation sind als mittel zu bewerten. Die umfangreichen Eingrünungen minimieren ebenfalls den Eingriff.</p> <p>Auf Grund der Hanglage muss mit Hang- und Schichtwasser, sowie wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen auf Grund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden.</p> <p>Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist einzuhalten. Die geplanten betrieblichen Baumaßnahmen sind nach den gesetzlichen Bestimmungen zu errichten.</p>	Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>Die Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft wird verringert.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit als gering bis mittel einzustufen.</p>	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplan- und Landschaftsebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Klima	X			<p>Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.</p> <p>Die Bodenversiegelung ist im Bestand gering. Die derzeitige überwiegende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche stellt einen Ausgleichsraum mit nur geringer Bedeutung dar und hat somit nur geringe Auswirkungen auf das Klima. Die Waldflächen mit dem weiter im Osten beginnenden Tal hat eine höhere Bedeutung für das Klima. Durch die Aufwertung der Waldflächen im Rahmen der Bauleitplanung wird dem Rechnung getragen.</p> <p>Der zunehmende Versiegelungsgrad ändert das Mikroklima und führt gegenüber der Umgebung zu einer</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>zunehmenden Überwärmung des versiegelten Bodens. Die veränderte Bodenenergiebilanz hat u. a. eine höhere Lufttemperatur und eine geringere Luftfeuchte in Bodennähe gegenüber einem unversiegelten Boden zur Folge. Die die lokalklimatische Ausprägung des Freilandklimas auf den landwirtschaftlichen Flächen gehen weitgehend verloren. Die Temperaturverhältnisse werden sich den Bedingungen eines Gewerbeklimatops annähern, wenngleich auf Grund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Waldflächen und der guten Durchlüftung des Untersuchungsraums gewisse Abpufferungseffekte zu erwarten sind. Die Auswirkungen im Mikroklimabereich werden sich jedoch auf die Fläche selbst sowie auf das unmittelbar angrenzende Umfeld beschränken.</p> <p>Zur Minderung der Auswirkungen einer Bebauung wie höhere Temperaturen und geringere Luftfeuchtigkeit werden auf Ebene des Bebauungsplanes eine umfassende Eingrünung vorgesehen. In Hinblick auf den Klimawandel mit verstärkten und häufigeren sommerlichen Hitzeperioden, tragen Laubbäume zur Schattenwirkung und zur höheren Verdunstung bei.</p> <p>Erhebliche bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Mikroklimas und der Luftqualität werden nicht prognostiziert. Eine Reduzierung von klimaschädlicher CO2-Produktion kann durch den Einsatz von</p>	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>Solarenergie zum Heizen und Ausnutzung der Däm- meffekte entsprechender Bauweisen und Dachbegrü- nung gefördert werden.</p> <p>Durch die Versiegelung bleiben klimatische Auswirkun- gen auf den Nahbereich des Gewerbegebietes be- schränkt.</p> <p>Durch eine umfangreiche Eingrünung werden die Aus- wirkungen auf das Klima minimiert.</p>	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Luft	X			<p>Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und den Schadstoffemissionen aus der angrenzenden Bundesstraße B 533 und der Staatsstraße St 2134 wird eine geringe lufthygienische Vorbelastung festgestellt. Derzeit handelt es sich im Bestand um eine kaum bebaute Fläche. Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen, da der Planungsbereich keine Funktion als lokalklimatischer Ausgleichsraum innehat.</p> <p>Die baubedingten Emissionen umfassen Abgase der Baumaschinen und Baufahrzeuge im üblichen Umfang.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				<p>Es ist mit einer geringen Erhöhung der Emissionen aus dem Fahrverkehr zu rechnen.</p> <p>Durch die Versiegelung und die Art der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass keine stark emittierenden Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich errichtet werden. Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und -immissionen sind nur entsprechend den gesetzlichen Vorschriften möglich.</p> <p>Eine Beeinträchtigung von lokalen Luftströmungen, Windsystemen, Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen ist nicht erkennbar.</p> <p>Durch eine umfangreiche Eingrünung des Gewerbegebietes werden die Auswirkungen auf die Luft minimiert.</p>	
				<p>Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p>	
Schutzgut Mensch und Gesundheit, Erholung, Lärm, Strahlung	X			<p><u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Während der Baumaßnahmen werden vorübergehende, verkehrsbedingte Lärm-, Abgas- und</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald bliebe erhalten.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>Staubbelastungen auftreten. Diese sind jedoch zeitlich befristet.</p> <p>Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Staatsstraße B533 sowie der im Westen vorbeiführenden St 2134 vorbelastet. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sind weitere Lärmemissionen zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren wird ein Immissionsschutzgutachten erstellt, das konkrete Festsetzungen formuliert, um einen ausreichenden Lärmschutz für die schutzbedürftige Nachbarschaft sicherzustellen.</p> <p><u>Geruch und Staub</u> Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist grundsätzlich nicht auszugehen. Je nach Betriebsart ist im Zuge des Einzelbauvorhabens in einem immissionsschutztechnischen Gutachten zur Luftreinhaltung nachzuweisen, dass der Schutz vor und die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen sichergestellt ist und keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch auftretende Gerüche auf Schutzgüter im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BIm-SchG) zu erwarten sind.</p>	Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind zu dulden.</p> <p><u>Erholung</u> Naherholungsfunktionen werden während der Bau- phase und anlagenbedingt nicht beeinträchtigt. Zur Minderung der visuellen Auswirkungen werden umfang- reiche Eingrünungen auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehen.</p> <p><u>Sonstiges</u> Eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Ab- wehr von Schäden an der menschlichen Gesundheit im Brandfall wird entsprechend den gesetzlichen Vorga- ben festgelegt.</p> <p>Es ist zudem Vorsorge gegen Überflutungen zu treffen.</p> <p><u>Strahlung</u> Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.</p>	
				<p>Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p>	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
Schutzgut Landschaftsbild	X			<p>Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche eine zusätzliche Beeinträchtigung des bereits durch die bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen veränderten Landschaftsbildes.</p> <p>Visuelle Veränderungen des bisherigen landwirtschaftlich geprägten Landschafts- und Ortsbildes werden sich durch die Gebäude selbst, notwendige Geländeänderungen für die Bebauung wie Aufschüttungen und Abgrabungen, die Erschließung sowie durch die Vegetationsentwicklung ergeben.</p> <p>Zum Schutz des Landschaftsbildes werden zusätzlich entlang der einsehbaren Grenzen des Gewerbegebietes im Landschaftsplan Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung dargestellt.</p> <p>Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren werden die Gebäudehöhen entsprechend der Topografie und an den einsehbaren Randbereichen umfangreiche Eingrünungen festgesetzt, so dass sich die geplanten Gewerbegebietsflächen in das vorhandene Landschaftsbild und die Topografie einfügen.</p> <p>Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch eine umlaufende intensive Eingrünung minimiert.</p>	<p>Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplan- und Landschaftsebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Fläche		X		<p>Landwirtschaftliche Flächen werden versiegelt.</p> <p>Seitens des Bayerischen Landesamtes für Statistik erfolgt eine jährliche Flächenerhebung nach den tatsächlichen Nutzungen auf Landes-, Kreis- sowie Gemeindeebene. Diese Flächenerhebungen erfolgen v. a. auf Grundlage des Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS). Für das vorliegende Vorhaben werden die nachfolgenden statistischen Ergebnisse aus der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Genesis-Online – Gemeinde Schöfweg 09272145 und Landkreis Freyung-Grafenau 09272 – verfügbarer Stand 31.12.2024 - Tabelle 33111-001z) herangezogen.¹⁹</p> <p>Die versiegelten Flächen (Siedlung + Verkehr) im Gemeindegebiet Schöfweg umfassen aktuell rund 163,49 ha, was einem Anteil von 8,60 % an der gesamten Bodenfläche (1.901,84 ha) der Gemeinde entspricht.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

¹⁹ (Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>Durch die Planung wird sich der Anteil an Gewerbeflä- chen erhöhen.</p> <p>Die Planungsfläche der gewerblichen Fläche im Gel- tungsbereich des Flächennutzungsplanes beträgt 7,79 ha. Diese Planungsfläche kann bis zu 80 % versiegelt werden. (ca. 6,23 ha). Die gesamte versiegelte Fläche beläuft sich daher auf maximal ca. 6,23 ha. Der Anteil der versiegelten Fläche der Gemeinde Schöfweg er- höht sich somit auf ca. 169,72 ha. Die zukünftige Ver- siegelung (Siedlung + Verkehr) liegt damit bei einem Anteil von ca. 8,92 % an der gesamten Bodenfläche der Gemeinde. Dies entspricht einer Erhöhung um ca. 0,32 Prozentpunkte.</p> <p>Neben diesem Flächenverbrauch von ca. 0,32 % kommt es zu einer Verschiebung des Anteils der Vege- tationsflächen. Der Anteil landwirtschaftlicher Fläche wird sich entsprechend reduzieren. Neben der Erhö- hung des Anteils an versiegelten Flächen wird sich zu- sätzlich der Anteil an Grünflächen, mitunter Gehölzflächen erhöhen.</p> <p>In Bezug auf das Gebiet des Landkreises Freyung-Gra- fenau (Gesamtbodenfläche 98.385,47 ha, versiegelte Fläche 9.535,58 ha)²⁰ resultiert eine Erhöhung an</p>	

²⁰ (Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik, 2025)

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>versiegelter Fläche (Siedlung + Verkehr) von derzeit 9,69 % auf 9,70 %, d. h. eine Zunahme von 0,01 Prozentpunkten.</p> <p>Zwar ist es bezogen auf die Gemeinde Schöfweg ein gewisser Flächenverbrauch, der aber bezogen auf das Gemeindegebiet als geringfügig einzustufen ist.</p> <p>Da im Vergleich zu den Gesamtflächen des Gemeindegebietes nur ein im Verhältnis geringer einmaliger planbedingter Flächenverbrauch festzustellen ist, wird die Nachhaltigkeitsstrategie in Bezug auf den Flächen- und Ressourcenschutz nicht gefährdet.</p> <p>Zusätzlich ist der Flächenverbrauch der Gemeinde Schöfweg ohne Berücksichtigung der Lage im Raum nicht zu betrachten. Schöfweg liegt direkt im Kreuzungspunkt mehrerer überregionaler Straßen. Das geplante Gewerbegebiet liegt unmittelbar am Knotenpunkt der Bundesstraße B 533 und St 2134. Damit ist die Ansiedlung von großflächigem Gewerbe direkt an dem Verkehrsknotenpunkt sowohl von der Erschließung als auch vom Landschaftsbild zielführend. Andere Gemeinden im Bayerischen Wald die fernab größerer Erschließungsstraßen liegen, sind dafür nicht geeignet. Damit ist nachvollziehbar, dass in der Gemeinde Schöfweg für die Ansiedlung von Gewerbe der Bedarf nach einer größeren Fläche gegeben ist. Die</p>	

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- ierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				<p>Bereitstellung von geeigneten Gewerbestandorten entlang der Hauptadern der Infrastruktur ist für den Wirtschaftsstandort Bayern und vor allem für diesen allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf im Bayerischen Wald überlebenswichtig.</p> <p>Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche erscheinen daher auch auf Grund der im Bauvorhaben geplanten raumwirksamen Pflanzungen nicht erheblich.</p>	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplan- und Landschaftsebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter	X			Innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblatts Nr. 21 kommen keine Denkmäler vor. Somit werden auch direkt keine Denkmäler beeinträchtigt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts- pflege	Umweltauswirkungen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstel- lung des Deckblattes Nr. 21 zum FNP und des Deckblattes Nr. 1 zum LP sowie vorgesehene Mini- mierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheb- lichkeit	erheblich		
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplan- und Landschaftsebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. ein- zelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicher Weise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplan- und Landschaftsebene erforderlich.	

10.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung der Deckblätter zum gültigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die Flächen würden weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche und Wald dargestellt bleiben. Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können. Nachdem die Gemeinde Schöfweg dringend Gewerbegebietsflächen benötigt und kaum größere freien Flächen in bestehenden Gewerbegebieten zur Verfügung stehen, müsste an anderen Stellen im Gemeindegebiet eine Entwicklung neuer Gewerbegebietsflächen erfolgen, mit noch größeren Eingriffen in den Naturhaushalt.

10.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

10.6.1 Anlass der alternativen Standortprüfung

Die Nachfrage nach Gewerbegebietsstandorten hat in den letzten Jahren zugenommen. Nach Auskunft der Gemeinde Schöfweg bestehen seit längerer Zeit konkrete Nachfragen nach Gewerbeflächen. Trotz kontinuierlicher Nachfrage konnte Schöfweg bis jetzt keine geeigneten Gewerbeflächen anbieten. Dies führte mehrfach dazu, dass ortsansässige Unternehmer in Nachbargemeinden abwandern mussten. Weitere Expansionswünsche von regionalen Unternehmen liegen vor, weshalb die Gemeinde hier nach wie vor einen klaren Entwicklungsbedarf erkennt. Es sollen ca. 4 bis 5 ha Gewerbefläche ausgewiesen werden. Eine förmliche Bedarfsanalyse liegt nicht vor.

Jedoch zeigte sich in den vergangenen Jahren konkret, dass Schöfweg trotz kontinuierlicher Nachfrage keine geeigneten Gewerbeflächen anbieten konnte. Dies führte mehrfach dazu, dass ortsansässige Unternehmer in Nachbargemeinden investieren mussten:

- Betrieb 1 verlegte sein Gewerbe mangels Flächen nach Spiegelau.
- Betrieb 2 hat inzwischen im Gewerbegebiet Innernzell investiert, da in Schöfweg keine Entwicklungsmöglichkeiten bestanden.
- Betrieb 3 tätigte Investitionen in Innernzell aus demselben Grund.
- Aktuell expandiert Betrieb 4 und benötigt dringend Gewerbeflächen, die wir derzeit nicht anbieten können.
- Zusätzlich liegen mehrere konkrete Anfragen vor, u. a. konkret von einem Installateurbetrieb, sowie laut Auskunft von Herrn Günther Karl von weiteren regionalen Betrieben.

Diese Beispiele zeigen klar, dass ein struktureller und dauerhafter Bedarf an Gewerbeflächen besteht (die einzelnen Betriebe sind der Gemeinde bekannt und werden aus Datenschutzgründen hier nicht namentlich erwähnt). Ohne eigene Entwicklungsmöglichkeiten verliert die Gemeinde Schöfweg Betriebe, Arbeitsplätze und wirtschaftliche Wertschöpfung an umliegende Orte.

Um diesem Wegzug von bestehenden Betrieben und dessen Arbeitsplätzen aus dem Gemeindegebiet entgegenzuwirken, die wirtschaftliche Wertschöpfung zu steigern und als Gewerbebestandort für heimische und neue Betriebe attraktiv zu sein, soll ein neues Gewerbegebiet entwickelt werden.

Für die Gemeinde Schöfweg ist es auf Grund ihrer Lage im Raum, sowie dem hohen Stellenwert von Gewerbebeständen von großer Dringlichkeit, für die aktuelle Nachfrage nach Gewerbeflächen ein entsprechendes Angebot bereitzustellen, bestehende Unternehmen zu halten und Erweiterungen zu ermöglichen.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Um dem Ziel der Regionalplanung nachzukommen, die dringende wirtschaftliche Entwicklung der östlichen und südöstlichen Teilräume der Region, d.h. u.a. auch die Gemeinde Schöfweg zu fördern, ist die Gemeinde bestrebt, möglichst zeitnah geeignete Flächen für Gewerbegebiete im Gemeindegebiet zu finden und bereitzustellen. Dabei ist es eine städtebauliche und landschaftsplanerische Ausgangsbedingung und das Ziel des Landesentwicklungsprogramms (LEP Bayern S. 52 - Kapitel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot), dass neue Gewerbegebietsstandorte möglichst im Anschluss an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden.

Unter bestimmten Voraussetzungen sind auch Ausnahmen zulässig. Neben diesem Kriterium zur Bewertung der Standorte werden für die Kurzbewertung u.a. eine verkehrsgünstige Lage, keine Nutzungskonflikte mit direkt angrenzenden Wohngebieten, Topografie (Relief) und landschaftsplanerischer Schutzgüter herangezogen.

Die Gemeinde Schöfweg umfasst neben dem Hauptort Schöfweg die Gemeindeteile Allhartsmais (Dorf), Freundorf (Dorf), Handschuh (Weiler), Haunstein (Dorf), Haus (Dorf), Kniereit (Dorf), Langfurth (Pfarrdorf), Mitterdorf (Dorf), Mutzenwinkel (Dorf), Reinerhmühle (Weiler), Scheibenberg (Weiler), Schöfweg (Pfarrdorf), Sonnenwald (Feriendorf) und Steinberg (Dorf).

Davon kommen auf Grund ihrer Größe und Bebauung lediglich neben Schöfweg selbst die Bereiche um die Ortsteile Allhartsmais, Freundorf, Langfurth, Mitterdorf und Mutzenwinkel für eine genauere Betrachtung in Frage.

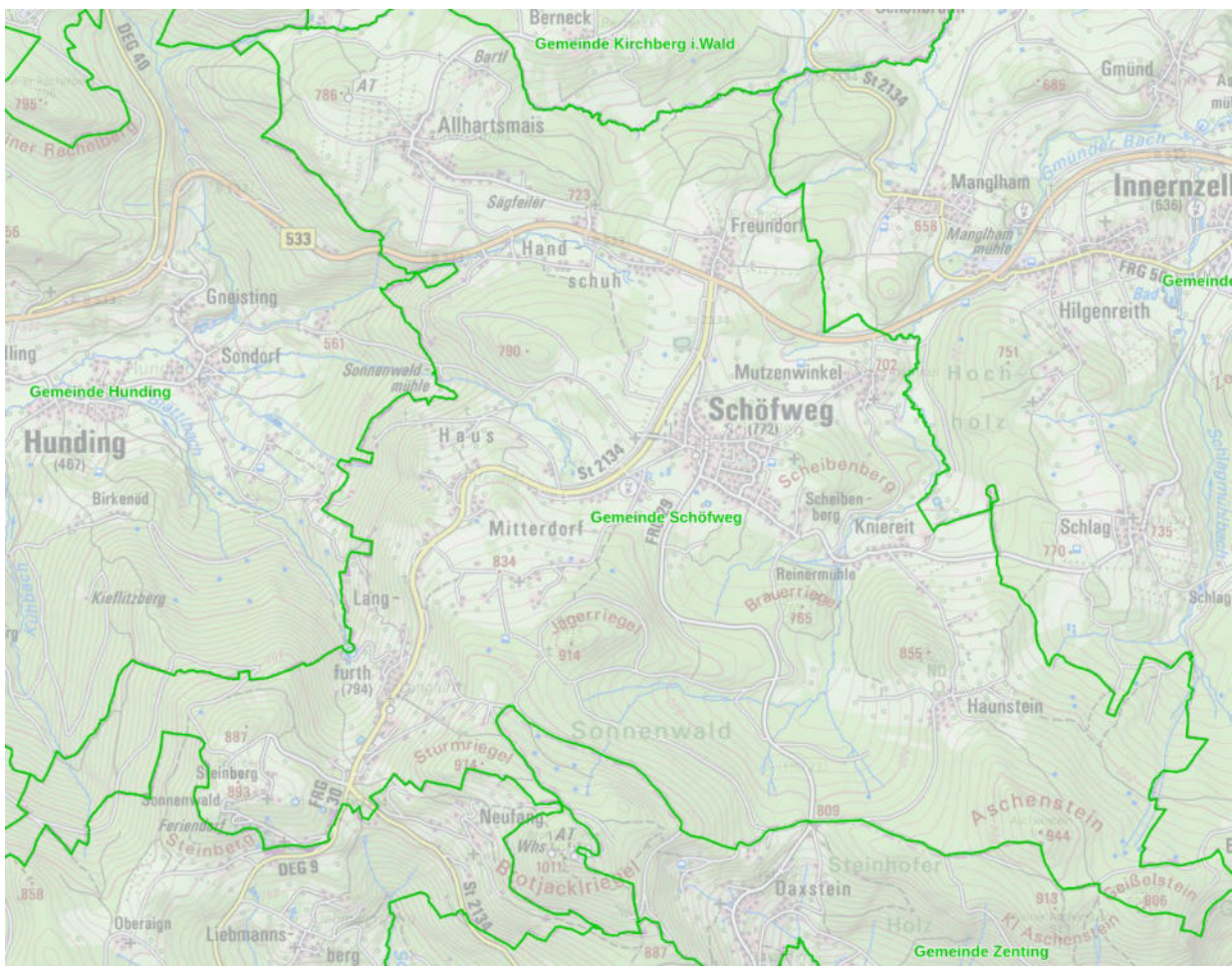


Abb. 14: Topografische Karte mit Gemeindegebiet; (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

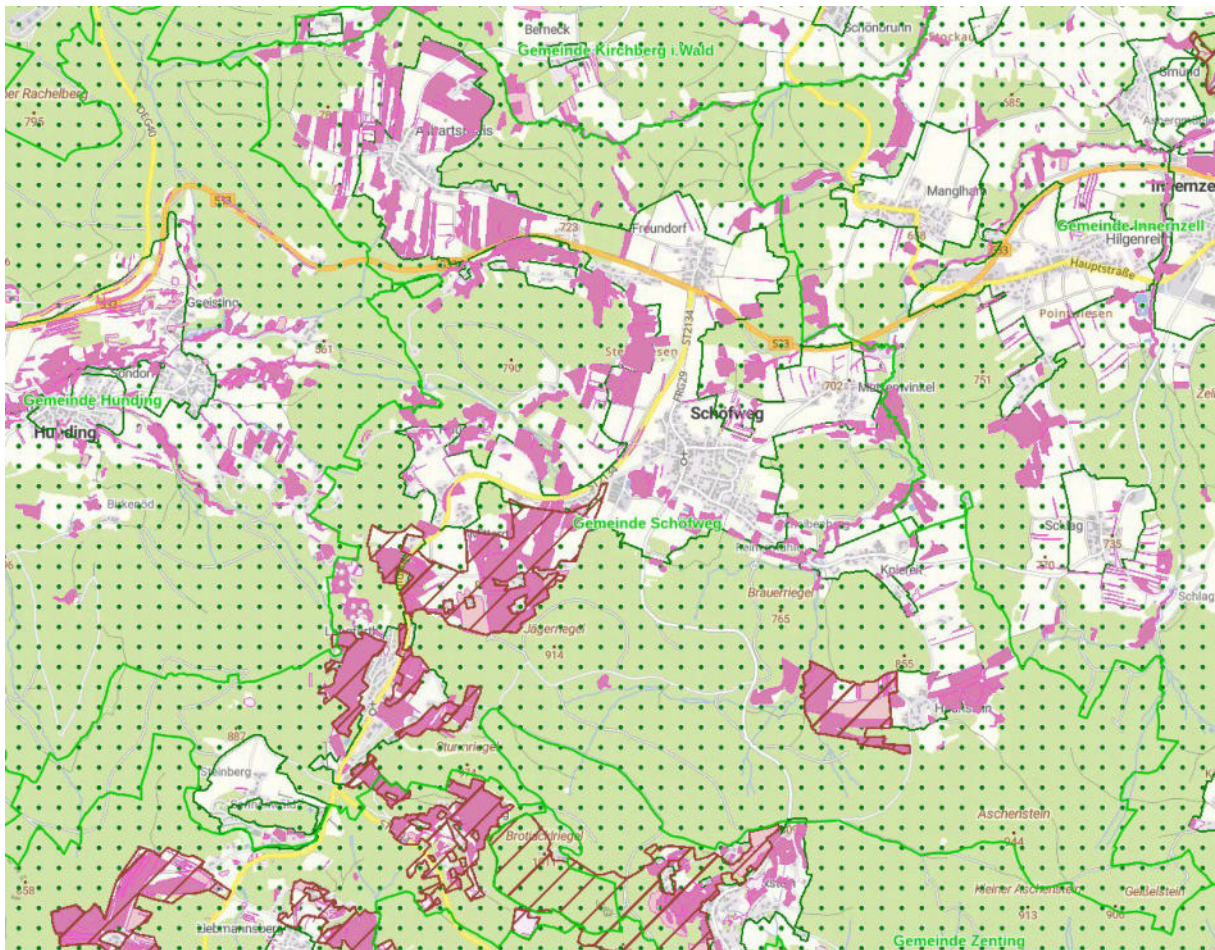


Abb. 15: WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben im Gemeindegebiet Schöfweg; (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Braun gestreift: FFH-Gebiete
Rosa: Biotopkartierung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Die Ortschaft Allhartsmais im Westen des Gemeindegebietes liegt verkehrstechnisch ungünstig zur Bundesstraße B 533. Beim Ortsteil Handschuh handelt es sich um verstreut liegende Bebauungen. Durch die umgebenden Waldflächen und die, die Ortschaft durchziehenden und umgebenden großflächigen Biotope ist hier die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht zielführend. Dieser Gemeindebereich wird als naturschutzfachlich als höchst wertvoll eingestuft. Nutzungskonflikte mit direkt angrenzenden Wohngebieten sind gegeben. Flächen stehen der Gemeinde zudem nicht zur Verfügung.

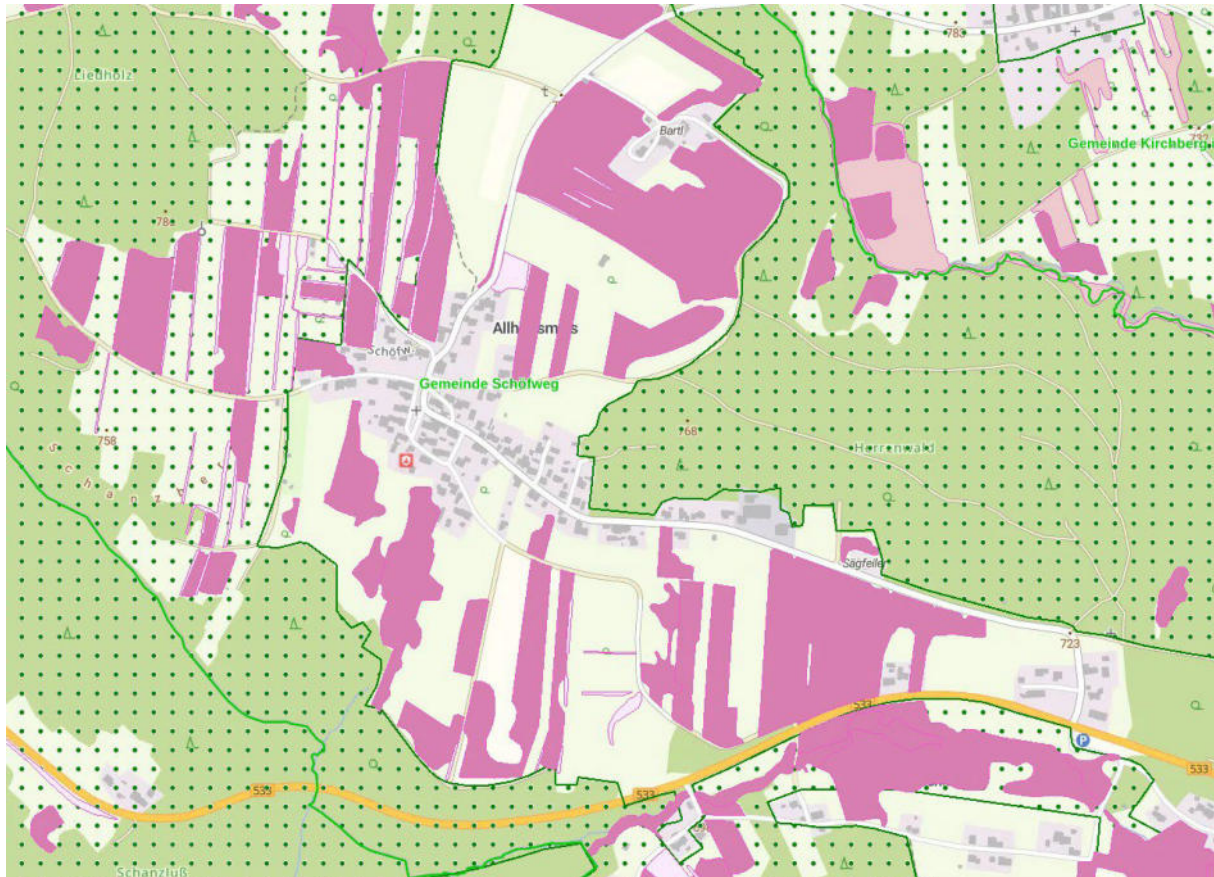


Abb. 16: WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben in den Ortsteilen Allhartsmais und Handschuh; (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet:	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Braun gestreift:	FFH-Gebiete
Rosa:	Biotopkartierung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Das kleine Dorf Mutzenwinkel östlich von Schöfweg ist nur durch Gemeindeverbindungsstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden. Die umgebenden Flächen, insbesondere das südlich und östlich gelegene Biotop „Gewässer-, Auwald- und Nassflächen am Mutzenwinkler Bach“ und die umgebenden linearen Hecken- und Feldgehölzstrukturen werden naturschutzfachlich als höchst wertvoll eingestuft. Durch die ungenügende verkehrliche Anbindung und den dörflichen Charakter ist hier eine Gewerbeansiedlung in größerem Umfang nicht möglich.



Abb. 17: WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben im Ortsteil Mutzenwinkel, (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet:	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Braun gestreift:	FFH-Gebiete
Rosa:	Biotopkartierung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Bei den Ortschaften Mitterdorf und Haus im Südwesten des Gemeindegebietes handelt es sich ebenfalls um keine kompakt bebauten Ortsteile, vielmehr um verstreut liegende Bebauungen. Damit ist die Anbindung eines größeren Gewerbegebietes an eine geeignete Siedlungseinheit bei dieser Streubebauung äußerst fragwürdig und damit raumordnerisch nicht sinnvoll. Zusätzlich ist durch die umgebenden Waldflächen und großflächigen wertvollen Biotope hier die Ausweisung eines Gewerbegebietes nicht zielführend.

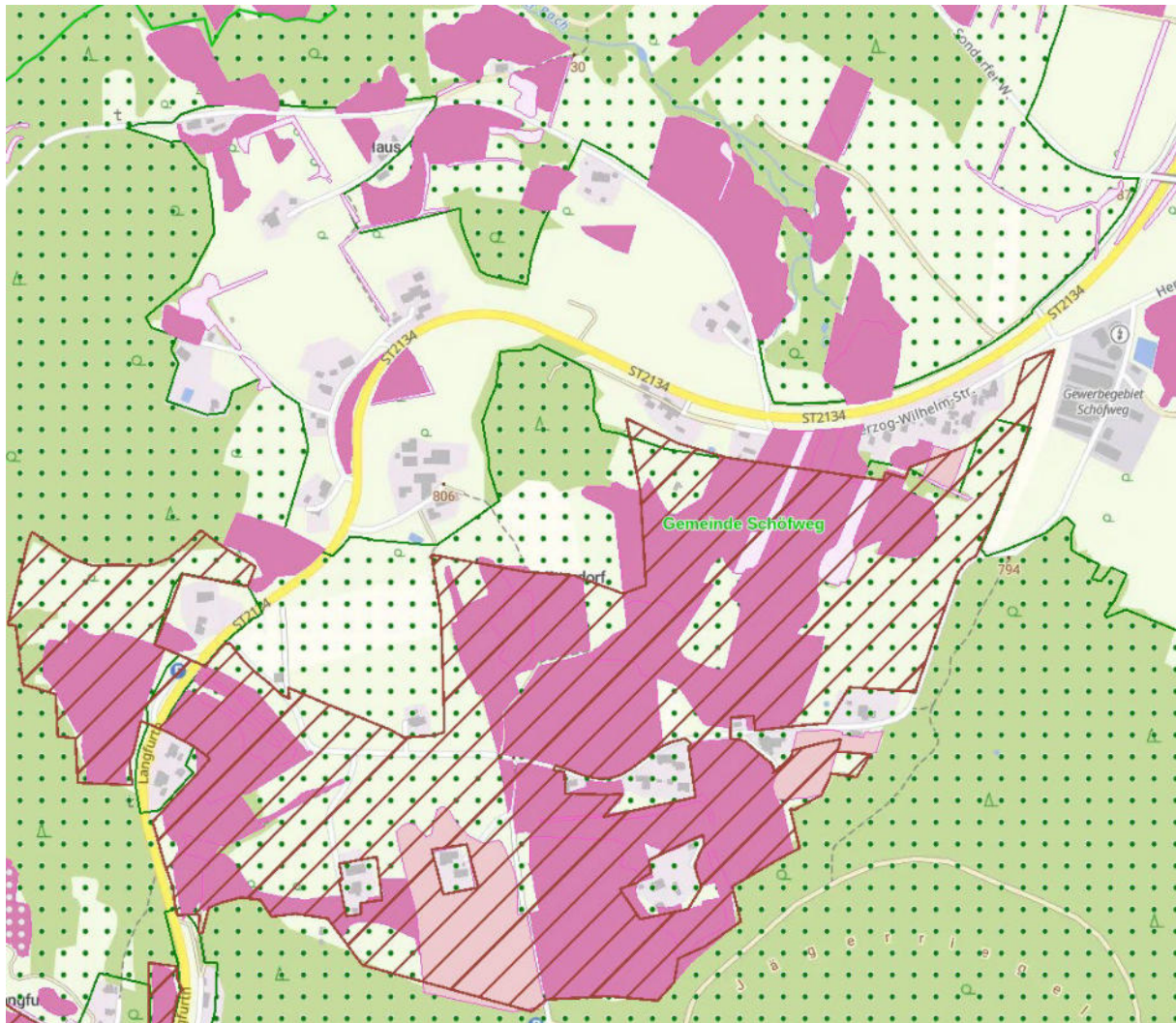


Abb. 18: WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben in den Ortsteilen Mitterdorf und Haus, (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet:	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Braun gestreift:	FFH-Gebiete
Rosa:	Biotopkartierung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Die Ortschaft Steinberg unmittelbar westlich des Brotjacklriegels liegt ca. 4,5 km von der Bundesstraße B 533 entfernt und ist verkehrstechnisch an ein leistungsfähiges Verkehrsnetz schlecht angebunden. Hier befindet sich der Brotjacklriegel-Lift und mehrere Skilifte. Die Umgebung ist durch Tourismus stark geprägt.

Die Ortschaft Langfurth liegt in nordwestlicher Lage unterhalb des Gipfels des Brotjacklriegels und ist ebenfalls touristisch geprägt. Die kleine Ortschaft ist von Waldflächen und bedeutsamen Biotopen umgeben. Große Flächen für eine Gewerbegebietsausweisung sind nicht vorhanden.

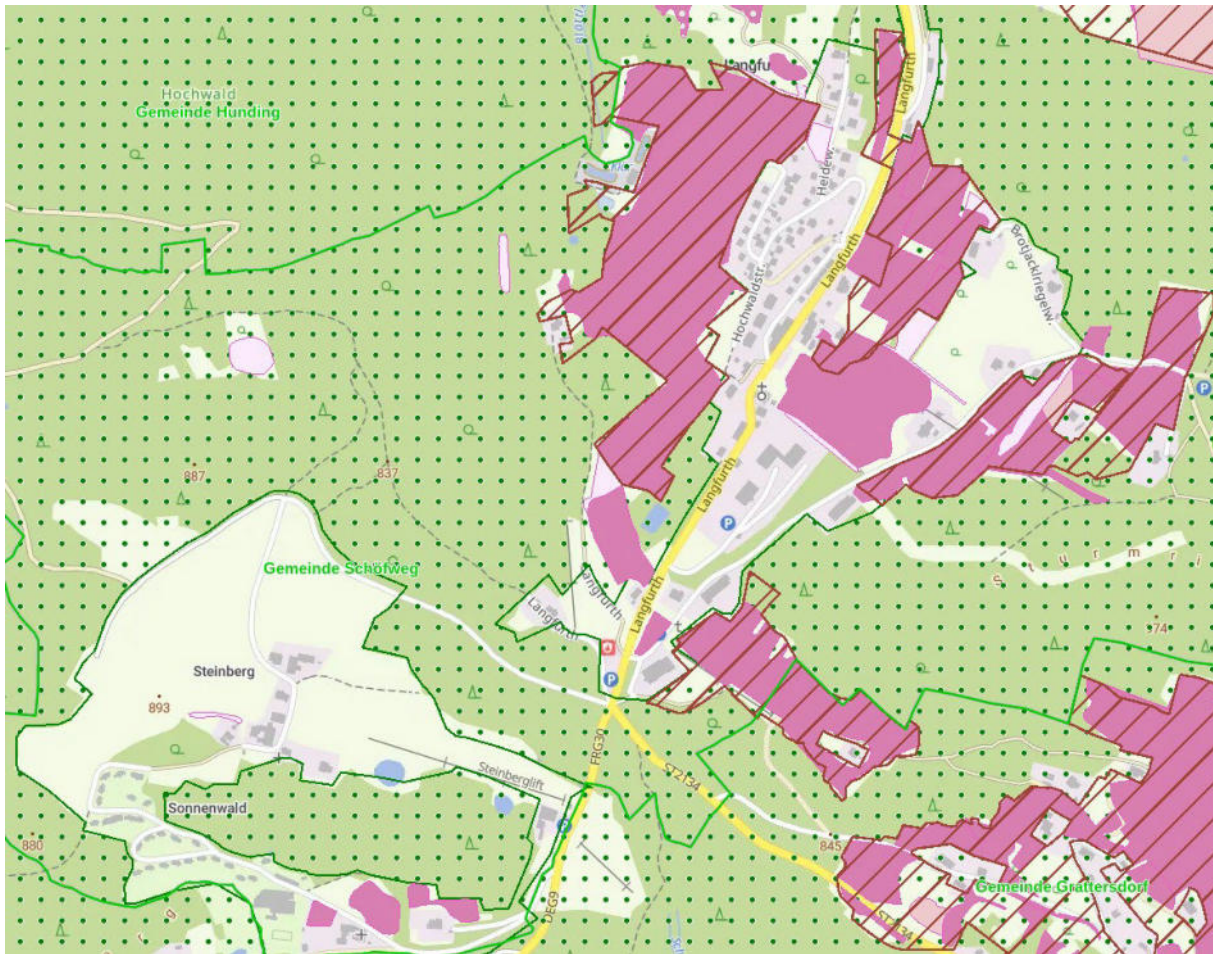


Abb. 19: WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben in den Ortsteilen Langfurth und Steinberg, (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet:	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Braun gestreift:	FFH-Gebiete
Rosa:	Biotopkartierung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Auch die Ortsteile Reinerhmühle, Kniereit und Haunstein südöstlich von Schöfweg liegen an den Hängen des Brotjackelriegels und sind nur durch Gemeindeverbindungsstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden. Wie annähernd im gesamten Gemeindegebiet befinden sich im Umfeld zahlreiche wertvolle Biotope. Durch die ungenügende verkehrliche Anbindung, die Topografie und das durch den Brotjackelriegel geprägte Landschaftsbild ist hier eine Gewerbeansiedlung in größerem Umfang nicht möglich.

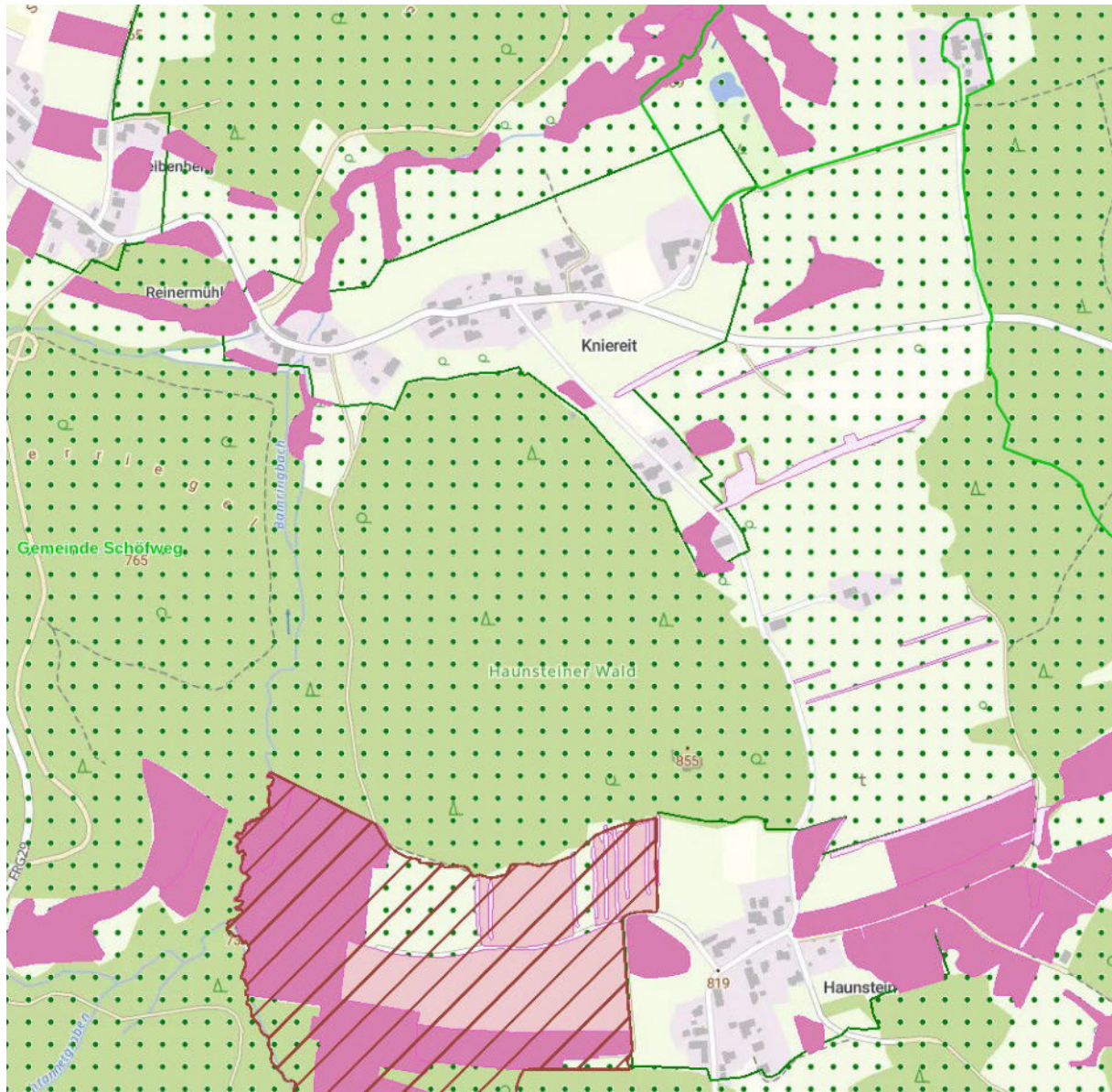


Abb. 20: WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben in den Ortsteilen Reinerhmühle, Kniereit und Haunstein, (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet:	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Braun gestreift:	FFH-Gebiete
Rosa:	Biotopkartierung

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Die einzigen größeren Ortsteile mit kompakter geschlossener Bebauung, die verkehrsgünstig unmittelbar an die Bundesstraße B 533 und Staatsstraße St 2134 angeschlossen sind, ist der Hauptort Schöfweg und der Ortsteil Freundorf. Um Freundorf befinden sich nur wenige geschützte Biotopflächen. Südlich, nördlich und östlich von Schöfweg sind wiederum großflächige wertvolle Biotopflächen kartiert.

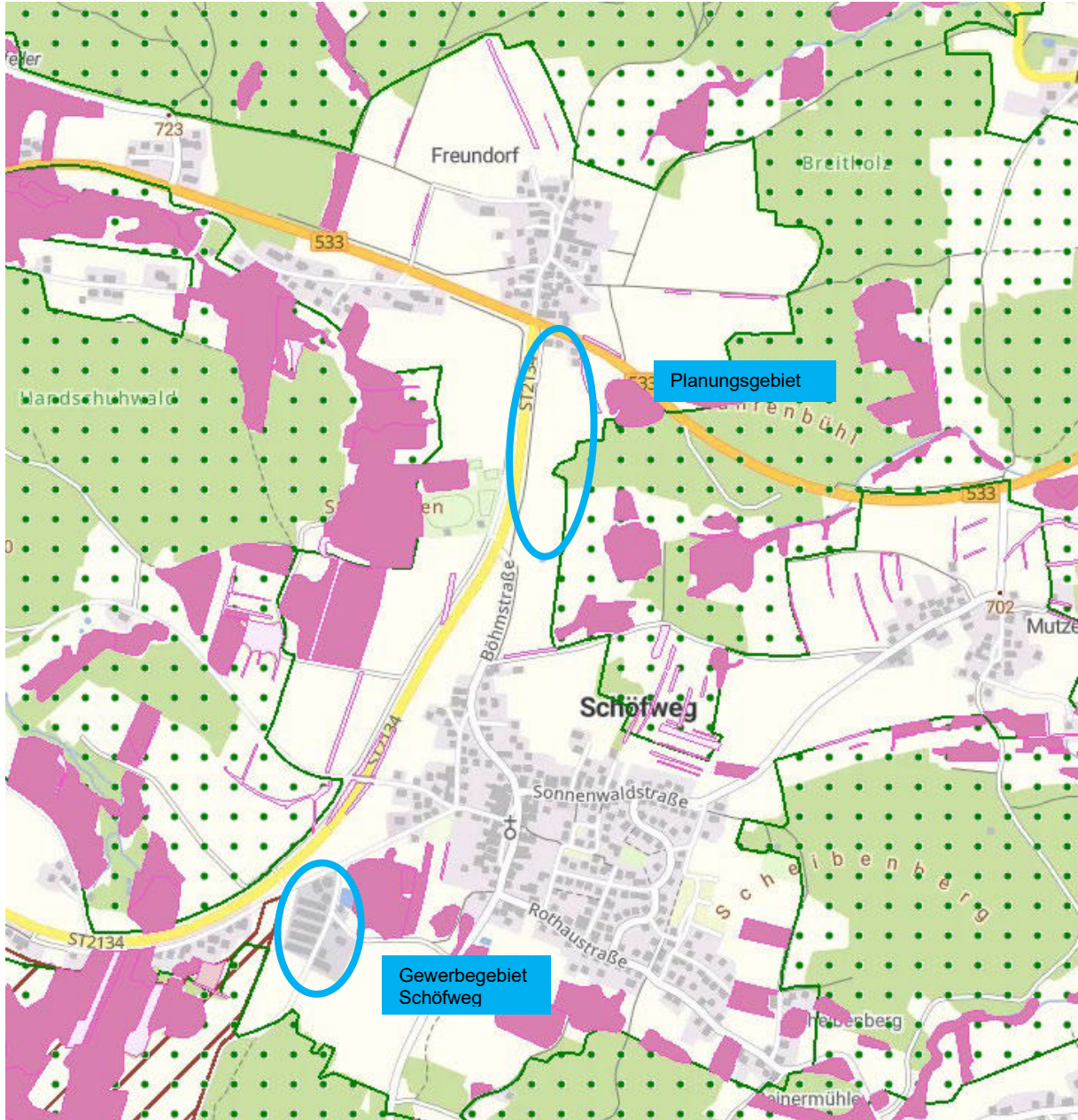


Abb. 21: WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben im Ortsteil Schöfweg und Freundorf; (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet:	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Braun gestreift:	FFH-Gebiete
Rosa:	Biotopkartierung

Im bestehenden Gewerbegebiet Schöfweg am westlichen Ortsrand von Schöfweg bestehen für die Gemeinde keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten. Aus immissionsrechtlichen Gründen liegt eine Erweiterung dieses Gebiet zu nahe an der Wohnbebauung. Bereits im

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Deckblattverfahren Nr. 3 zum Bebauungsplan GE „Schöfweg“ von 2021 wurde festgestellt, dass:

„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 beurteilt. Künftig soll gewerbliche Entwicklung im Norden von Schöfweg an der B 533 stattfinden, wo die Gemeinde aktuell ein neues Gewerbegebiet plant.“ Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Schöfweg derzeit über keine weiteren ausgewiesenen Gewerbeflächen.

Weitere geeignete Flächen am südlichen, östlichen und nördlichen Ortsrand von Schöfweg sind, insbesondere durch die umgebenden großflächigen Biotopflächen und die bestehende Wohnbebauung, nicht vorhanden.

Seit vielen Jahren sieht die Gemeinde jedoch im Bereich von Freundorf ein erhebliches Entwicklungspotential. Ausschlaggebend hierfür sind die günstige Anbindung über die Staatsstraße St 2134 an die B 533 sowie die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Hengersberg (ca. 15 km). Im Bereich der Ortschaft Freundorf wird der vorgeschlagene Standort als der geeignetste angesehen. So schließt er im Norden an bereits gewerblich genutzte Bebauung an. Somit ist eine bestehende Wohnbebauung nicht unmittelbar betroffen. An allen anderen Seiten der Ortschaft müsste entweder an Wohnbebauung oder an noch aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen angeschlossen werden. So wird derzeit die Ortschaft Freundorf nach Südosten hin durch ein allgemeines Wohngebiet erweitert. Die landwirtschaftlichen Flächen im Osten und Norden von Freundorf schließen zum großen Teil unmittelbar an die bestehenden Hofstellen an und werden somit für diese Landwirtschaft benötigt und stehen der Gemeinde Schöfweg nicht zur Verfügung. Auch im Westen würde eine Gewerbeansiedlung unmittelbar an Wohnbebauung anschließen. Neben der entstehenden Lärmproblematik wäre eine Gewerbefläche im Westen, Norden oder Osten von Freundorf auch von der Erschließung her sehr problematisch. Nachdem ein direkter Anschluss einer Gewerbefläche im Westen oder Osten an die Bundesstraße ausgeschlossen werden kann, müsste die Erschließung durch das Dorf erfolgen. Eine im Norden von Freundorf geplante Gewerbefläche müsste ebenfalls durch das Dorf erschlossen werden. Somit ist die Planung einer Gewerbefläche im Anschluss an die Ortschaft Freundorf nach Süden in Richtung Schöfweg östlich der Staatsstraße St. 2134 die beste Möglichkeit.

10.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

10.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplan- und Landschaftsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

10.9 Zusammenfassung

Um eine geeignete Fläche für eine Gewerbegebietsausweisung im Gemeindegebiet herauszufinden, wurde im Rahmen des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan eine Alternativenprüfung unterschiedlicher Standorte im Gemeindegebiet durchgeführt, die im Ergebnis die gewählte Fläche als geeignet bewertet.

Die von der Änderung durch Deckblatt Nr. 21 des Flächennutzungsplanes und Deckblatt Nr. 1 des Landschaftsplanes betroffene Fläche befindet sich zwischen Freundorf und Schöfweg an der Bundesstraße B533. Das geplante Gewerbegebiet liegt ca. 700 m nördlich von Schöfweg und südlich der Ortschaft Freundorf. Es wird im Norden durch die Bundesstraße B 533 , im Westen durch die Staatsstraße St 2134 und einem landwirtschaftlichen Weg und im

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und
zum Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg

Süden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt. Zudem befindet sich zum Teil im Osten eine Waldfläche.

Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die beanspruchten Flächen überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten ist eine Waldfläche dargestellt. Dieser ehemalige Fichtenholzforst ist jedoch im tatsächlichen Bestand dort nicht mehr vorhanden. Hier befindet sich eine Fläche mit der typischen Kahlschlagflur.

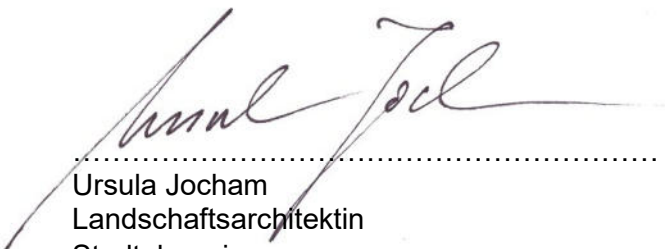
Der rechtswirksame Landschaftsplan beinhaltet die Karte Bestand und Bewertung und die Karte Ziele und Maßnahmen. In der Bestandskarte ist die Planungsfläche überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Grünland, Acker) dargestellt. Die westliche Fläche ist als Mischwald (MW) dargestellt. Im Bereich der bestehenden Bebauung im Norden findet sich die Darstellung von lockerem Gehölzbewuchs. Auf der Flur-Nr. 3644 Gemarkung Schöfweg sind Einzelbäume und Obstbäume verzeichnet. Zwischen den Feldflächen sind linienförmige magere Gras- und Krautflure dargestellt. Im Südosten ist durch ein Planzeichen im Bestand eine Verbrachung mit dem Entwicklungsziel der Wiedereinführung biotopprägender Nutzung und Pflege markiert. In der Karte Ziele und Maßnahmen ist der Rand des Waldbereiches als Vorrangbereich für die Erhaltung und Entwicklung gestufter Waldränder mit Krautsaum, Strauchmantel und Traufbestand vorgeschlagen. Durch einen Pfeil wird dargestellt, dass die Waldfläche sich nicht mehr weiter nach Westen entwickeln soll.

Zusätzlich ist die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“ sowohl im Flächennutzungsplan als auch im Landschaftsplan dargestellt. Der aktuelle Grenzverlauf gem. BayernAtlas wird im Deckblatt Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und im Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan dargestellt.

Das wesentliche Ziel des Deckblattes Nr. 21 zum Flächennutzungsplan und Deckblatt Nr. 1 zum Landschaftsplan ist die Änderung in der Darstellung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald zu einem Gewerbegebiet und naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der Schutzgüter werden insgesamt als gering bis mittel eingestuft und in der weiterführenden Bauleitplanung erfasst, bewertet und der notwendige Ausgleich festgesetzt.

Iggensbach, den 26.02.2026



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2024). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) - Novelle. (18. 08 2021).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2025). Von <https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html> abgerufen
- FINWeb*. (2025). Von *FIN-Web* - *FIS-Natur* Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik. (2025). *Genesis - Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik*. Von <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online> abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	6
Abb. 2:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich	7
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich.....	9
Abb. 4:	Luftbild mit Darstellung der Regionalplanung; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	10
Abb. 5:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	12
Abb. 6:	Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich	14
Abb. 7:	Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 8:	WebKarte mit Darstellung des Oberflächenabflusses und Sturzfluten; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	18
Abb. 9:	Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	19
Abb. 10:	Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich.....	20
Abb. 11:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg; Planungsbereich schwarz, Darstellung unmaßstäblich	22
Abb. 12:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg – Karte Bestand und Bewertung; Planungsbereich schwarz, Darstellung unmaßstäblich.....	23
Abb. 13:	Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg – Karte Ziele und Maßnahmen; Planungsbereich schwarz, Darstellung unmaßstäblich	24
Abb. 14:	Topografische Karte mit Gemeindegebiet; (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich.....	65
Abb. 15:	WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben im Gemeindegebiet Schöfweg; (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich	66
Abb. 16:	WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben in den Ortsteilen Allhartsmais und Handschuh; (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich	67
Abb. 18:	WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben im Ortsteil Mutzenwinkel, (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich.....	68
Abb. 19:	WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben in den Ortsteilen Mitterdorf und Haus, (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich	69
Abb. 20:	WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben in den Ortsteilen Langfurth und Steinberg, (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich	70
Abb. 21:	WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben in den Ortsteilen Reinerhmühle, Knierait und Haunstein, (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich.....	71
Abb. 17:	WebKarte mit naturschutzfachlichen Angaben im Ortsteil Schöfweg und Freundorf; (Grenzen grün, BayernAtlas 2026), Darstellung unmaßstäblich	72