

MARKT PERLESREUT

Unterer Markt 3, 94157 Perlesreut
Landkreis Freyung-Grafenau



17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES „GE HÖTZERREUTER FELD“ ERWEITERUNG 4

Inhalt

A	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	2
B	BEGRÜNDUNG.....	3
C	UMWELTBERICHT	7
C	VERFAHRENSVERMERKE	15
D	ANLAGEN	17

Verfasserin:

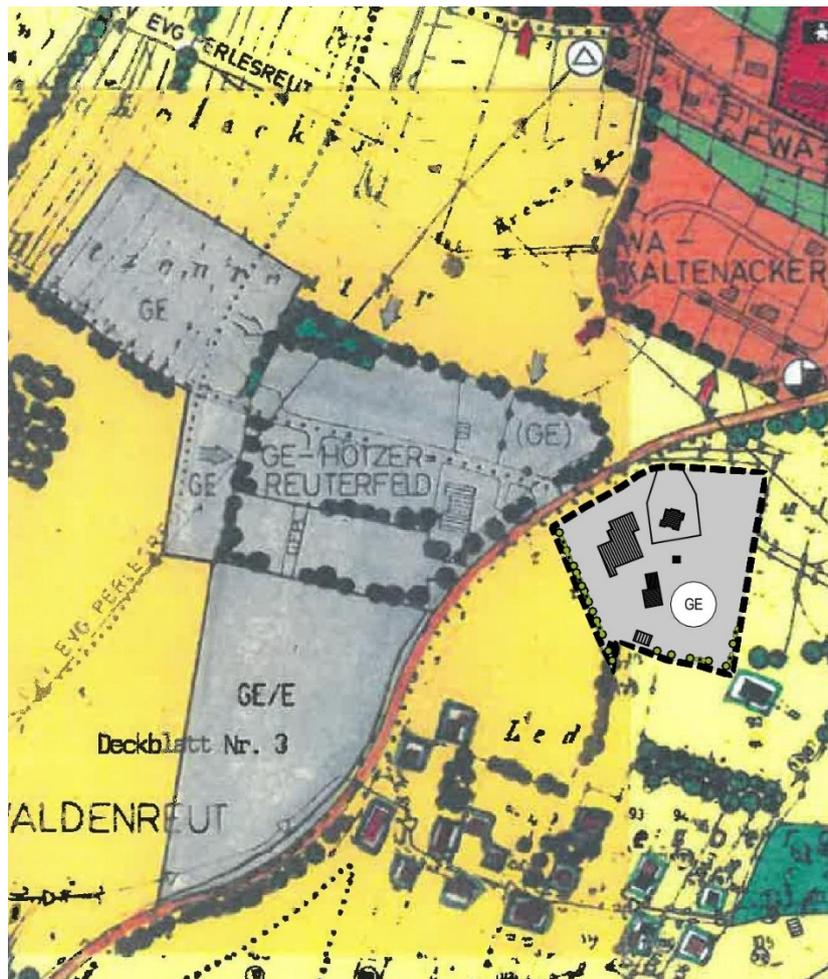


Susanne Hartinger
Architektin & Stadtplanerin (FH)
Steinberg 2 | 94566 Riedlhütte
Tel. 08553 – 9779603
E-Mail. info@hph-architektur.de

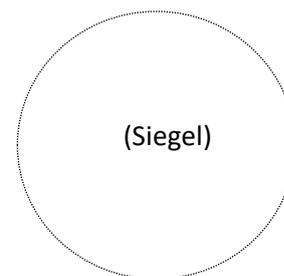
A FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Auf Grund der § 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung hat der Markt Perlesreut folgende Änderung beschlossen:

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 17 (M 1:5.000)



Perlesreut, den



Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister

B BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Markt Perlesreut hat per Marktratsbeschluss vom 22.05.2025 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 17 zu ändern. Parallel zur Änderung wird der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 aufgestellt.

Der bisher als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesene Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 17 soll nun als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen werden.

Mit der Ausweisung des Gewerbegebiets soll die Betriebsnachfolge für die bestehende Schreinerei durch die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen ermöglicht werden. Zudem soll, auch wenn bisher nicht geplant, eine maßvolle Erweiterung des Betriebes nicht von vorneherein ausgeschlossen werden.

Die Planung erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer.

2. Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft die Flurnummern 161/3 und 161 der Gemarkung Perlesreut. Der Planbereich wird bereits als Gewerbeansiedlung einer Schreinerei mit Gebäuden, Stellplätzen, Verkehrs- und Lagerflächen mit benachbartem Eigentümerwohnhaus genutzt. Der östliche Teil des Planbereichs besteht aus Intensivgrünland.

Die Fläche ist wie folgt umgrenzt:

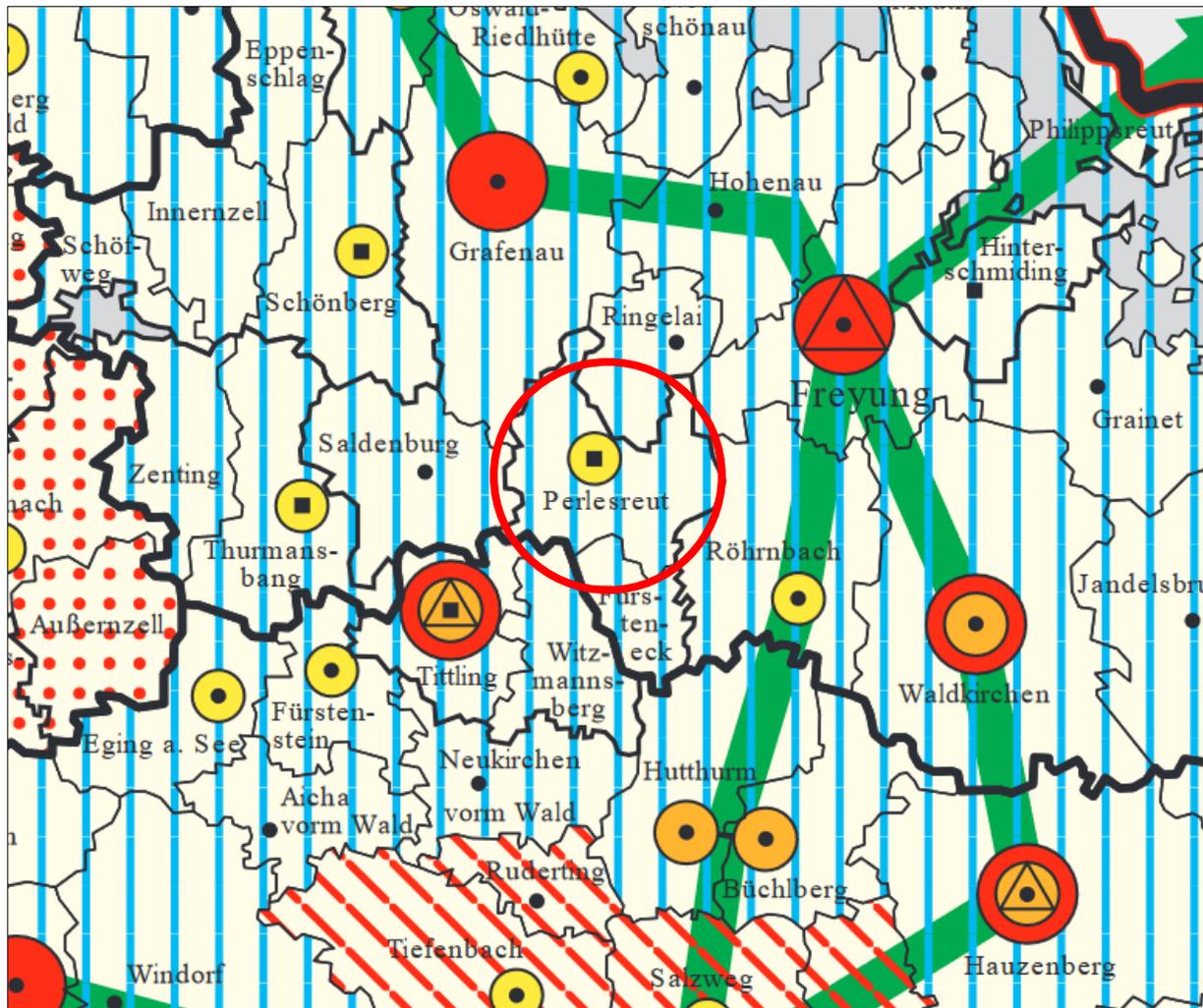
- Norden: Straßenverkehrsfläche Waldenreuter Straße (Kreisstraße FRG 7) und Gewerbegebiet Hötzerreuter Feld mit bestehender Bebauung
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche / Gemeindestraße
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche / bestehende Bebauung / bestehende Feldgehölze
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche

Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten ab und hat eine Gesamtfläche von ca. 13.644 m².

3. Übergeordnete Planungen

Der Markt Perlesreut liegt im Landkreis Freyung-Grafenau und gehört zur Region Donau-Wald. Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern handelt es sich bei der Gemeinde um einen ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

Es wird angestrebt, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und weiterzuentwickeln.



Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald, Karte Raumstruktur

Der Planbereich liegt am Rande des Hauptortes Perlesreut.

4. Erschließung

Verkehrerschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die angrenzende Kreisstraße FRG 7. Zufahrten zum Planbereich sind bereits vorhanden. Es sind keine neuen Zufahrten oder Änderungen an öffentlichen Verkehrsflächen notwendig. Die Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden.

Versorgungsleitungen

Die Energie- und Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschlussherstellung an das bestehende System.

Abwasserleitungen

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal.

Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Vermeidung von Abflussverschärfungen und zur Stärkung des Grundwasserhaushaltes ist der Bodenversiegelung entgegenzuwirken und die Versickerungsfähigkeit von Flächen zu erhalten.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und großflächig verrieselt oder versickert. Sollte das Versickern aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein, wird das anfallende Oberflächenwasser einem Vorfluter zugeführt. Das Auffangen, Sammeln und Nutzen von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Pflanzenbewässerung, etc.) ist erwünscht.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfolgt leitungsgebunden über die bestehenden Einrichtungen des Marktes Perlesreut. Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mind. 800 l/min über 2 Stunden bei einem Fließdruck nicht unter 2,5 bar vorliegt. Der Abstand der Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Der nächstgelegene Hydrant darf nicht weiter als 75 m von der jeweiligen Grundstücksgrenze entfernt sein.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene (ZAW) und kann als gesichert betrachtet werden. Eine Abfuhr der Müllbehälter erfolgt ganzjährig über die bestehenden Kreisstraße.

Die Abfallbehälter sind an Abfuhrtagen an der Kreisstraße Flurnummer 162 zur Leerung bereitzustellen.

Weitere Sparten zur Versorgung

Die notwendigen Sparten für die Erschließung mit Strom, Telekom usw. sind durch die bereits bestehenden Gebäude im Geltungsbereich vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert bzw. neu angeschlossen werden.

5. Denkmalschutz

In unmittelbarer Umgebung oder innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Auch landschaftsbildprägende Baudenkmäler sind im Umfeld nicht vorhanden.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 15 Abs. 1 und Abs. 2 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB Nach S I a Abs, 3 Satz I BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach S I Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 im Parallelverfahren aufgestellt.

Demzufolge wird das Verfahren zur Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, d.h. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes abgehandelt.

Mit der Durchführung dort dargestellter Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche kann der notwendige Ausgleich erfolgen.

7. Bodenschutzrecht / Biotopflächen

Im Flächennutzungsplan ist kein Hinweis über Altlasten vorhanden.

Die Fläche des zukünftigen Gewerbegebiets ist bereits geprägt durch die bestehende Gewerbeansiedlung der Schreinerei mit Betriebsleiterwohnhaus sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung des östlichen Planbereichs als Intensivgrünfläche.

Im Bereich liegen keine Biotopflächen.

Die an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze verlaufenden linearen Feldgehölze werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten.

Die westlichen Feldgehölze gehen außerhalb des Geltungsbereichs in das Biotop Nr. 7246-0183 über. Es ist wie folgt im Biotopsteckbrief umschrieben:

„Drei relativ dichte Hecken auf Granit-Steinriegeln in grünlandgenutztem Gebiet. Bei den Gehölzen dominieren Eiche und Hasel; Unterwuchs ist nur spärlich ausgebildet.“

Biotopkartierung Bayern

Biotopsteckbrief: Biotop 7246-0183 Teilfläche 001

Name des Biotops: Drei Hecken südwestlich Perlesreut.

Ansicht ausgewählte Teilfläche 7246-0183-001 (TF 001)



Datum der Erhebung:	16.07.1987
Letzte Aktualisierung:	-
Landkreis(e)/ Stadt:	Freyung-Grafenau
Gemeinde(n):	Perlesreut
Naturraum/ Naturräume:	Passauer Abteiland u. Neuburger
Größe Teilfläche:	0,0287 ha

 ausgewählte Teilfläche
7246-0183-001



Biotope unterschiedlicher Ausprägung
(falls im Kartenausschnitt vorhanden)

Eine ausführliche Legende zur farblichen Darstellung der Biotope finden Sie im UmweltAtlas Bayern
(www.umweltatlas.bayern.de).

Die Biotopfläche wird nicht berührt oder beeinträchtigt.

C UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlage

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Eingriffsregelung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2 a BauGB), der dem Bauleitplanentwurf als Begründung beigelegt wird. Dieser Bericht dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und erleichtert die sachgerechte Abwägung. Die Eingriffsregelung wird gemäß § 1 a BauGB in das Bauleitplanverfahren integriert, und ihre Umsetzung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Dieser orientiert sich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und basiert auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, der von der Obersten Baubehörde herausgegeben wurde („Der Umweltbericht in der Praxis“).

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Im Kontext der Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser Bericht wird der Begründung beigelegt und enthält Informationen zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung betroffen sind. Auf Basis der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur, Landschaft und andere Schutzgüter geprüft. Zudem werden Aussagen zu Vermeidungs-Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Falls erforderlich, wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren jeweils nach dem neuesten Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,36 ha. Dabei handelt es sich um eine als Gewerbe- und landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft gekennzeichnet war.

Mit der Aufstellung des Deckblattes 17 soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, die Betriebsnachfolge durch die Errichtung von Betriebsleiterwohnhäusern im Gewerbegebiet zu ermöglichen. Zudem wird die Fläche bereits als Gewerbefläche genutzt und kann somit im Flächennutzungsplan richtig dargestellt werden.

1.3 Darstellung der umweltschutzrelevanten Ziele und die Art ihrer Berücksichtigung

1.3.1 Bewertungskriterien und -maßstäbe

Gemäß § 1 BNatSchG sind „Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich... so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Bewertungskriterien sind darüber hinaus die umweltbezogenen Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und die Vorgaben des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, nach dem Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdigere Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der

Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

1.3.2 Art der Berücksichtigung

Bei der Berücksichtigung der allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, der Wassergesetzgebung, den Emissionsschutzgesetzen und dem Bundes-Naturschutzgesetz werden zusätzlich die Vorgaben aus dem Landschaftsplan einbezogen.

Es gibt keine einschränkenden Aussagen aus der Regionalplanung für diese spezifische Nutzungsänderung.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Schutzgut Mensch und Gesundheit

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Perlesreut. Die westliche Fläche wird bereits als Betriebsfläche der bestehenden Schreinerei mit Lagerflächen und umlaufenden Wirtschaftswegen (Gewerbe) genutzt. Ein Betriebsleiterwohnhaus wurde bereits vor Jahren errichtet. Um das Betriebsleiterwohnhaus wurden die Flächen gärtnerisch angelegt.

Für das neue Betriebsleiterwohnhaus ist geplant, ein bestehendes Nebengebäude rückzubauen und das neue Gebäude an dieser Stelle zu errichten.

Der östliche Teil des Planbereichs wird als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt und mehrmals pro Jahr gemäht.

Die Fläche hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Geltungsbereich oder unmittelbar angrenzend gibt es keine ausgewiesenen Wander- oder Radwege.

Es ist bau- und anlagebedingt mit üblichen hohen Lärm- und Staubbelastungen zu rechnen. Es sind durch die vorgesehenen Nutzungsänderungen keine erheblichen betriebsbedingten Belastungen zu erwarten.

Insgesamt werden die Eingriffe durch Bau, Anlage und Betrieb mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit eingestuft.

2.2. Schutzgut Arten und Lebensräume, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Aufgrund der engen Wechselwirkungen werden diese Schutzgüter gemeinsam beschrieben.

Der Änderungsbereich wird im westlichen Teil bereits als bebaute Gewerbefläche der Schreinerei genutzt. Die Stellplätze und Zufahrten im Norden sind versiegelt (Asphalt). Alle weiteren Verkehrsflächen sind wassergebunden ausgeführt. Direkt angrenzend zum Gewerbebetrieb befindet sich im Planbereich das Wohnhaus der Eigentümer mit Privatgarten.

Der östliche Teil besteht aus Intensivgrünland mit mehrmaliger Mahd im Jahr.

Entlang der westlichen und teilweise an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze befinden sich Feldgehölze (v.a. Birken, Pappel, Vogelbeere, Esche). Sie dienen als Lebens- und Brutraum für Vögel und Insekten.

Die aktuelle Lebensraumfunktion seltener und gefährdeter Arten (Tiere und Pflanzen) wird gem. LfU Bayern als überwiegend gering eingestuft

Amtlich kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Natura-2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen.

Durch weitere Versiegelung der Fläche ist ein Schwund an Lebensraum und Artenvielfalt zu erwarten. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan im Parallelverfahren den Erhalt der Feldgehölze im Westen und Süden, eine Durchgrünung nicht bebauter Flächen und wasserdurchlässige Beläge bei neuen Versiegelungen vor. Zusammen mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden die negativen Auswirkungen des Eingriffs ausgeglichen. Insgesamt ist mit Umsetzung dieser Maßnahmen nur mit geringen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

2.3. Schutzgut Boden

Gemäß UmweltAtlas Bayern ist im Plangebiet hartes Felsengestein vorherrschend. Die Tragfähigkeit wird als hoch bis sehr hoch, teils mittel eingestuft. Es handelt sich fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

Es handelt sich um einen carbonatfreien Standort mit überwiegend geringer natürlicher Ertragsfunktion.

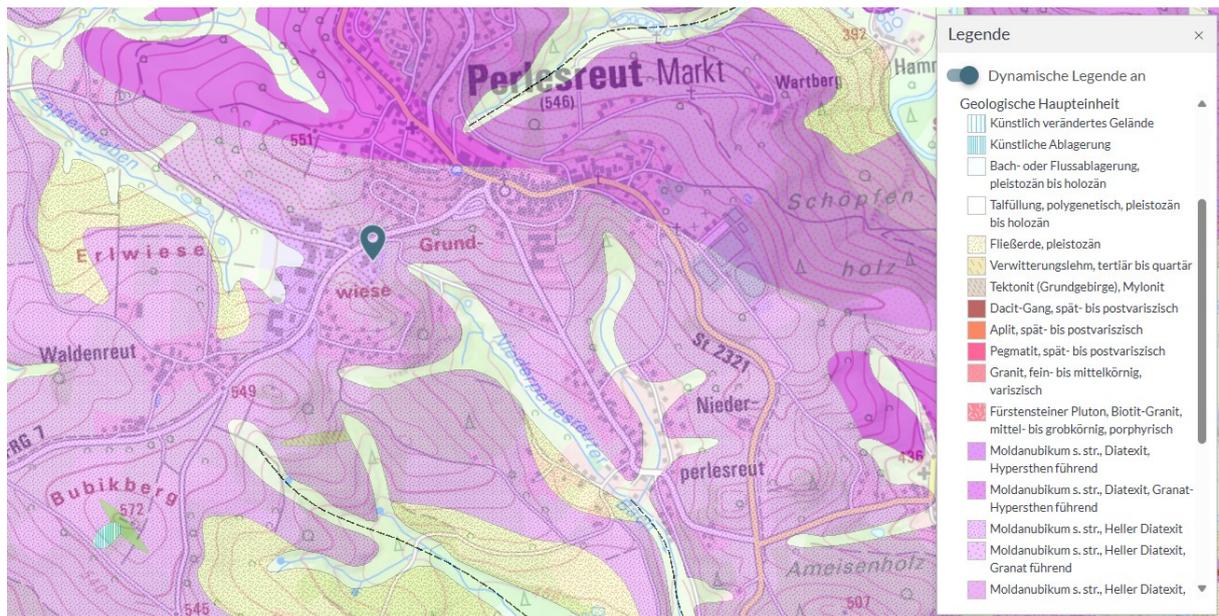
Die Filter- und Pufferfunktion wird als überwiegend mittel bewertet.

Das Risiko für Nitratauswaschung ist ebenfalls überwiegend mittel eingestuft.

Aufgrund der Nutzung als Schreinerei und Betriebsleiterwohnhaus mit Garten sowie landwirtschaftliche genutzte Grünfläche ist der Boden anthropogen verändert und erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv.



Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte (UmweltAtlas Bayern)



Ausschnitt aus der Geologischen Karte (UmweltAtlas Bayern)

Der Boden wird im geplanten Gewerbegebiet durch Gebäude und gefestigte Flächen weiter überformt werden. Durch die Versiegelung durch Bebauung ist mit einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen. Das Rückhaltevolumen des belebten Bodens wird durch die Planung vermindert. Entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Bau- und betriebsbedingt ist aufgrund der Ausweisung des Gewerbegebiets mit zusätzlichen Versiegelungen / Überbauungen eine mittlere Auswirkung auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.4. Schutzgut Wasser

Die Fläche befindet sich laut Umweltatlas Bayern nicht in einem wassersensiblen Bereich. Es handelt sich weder um ein eingetragenes Überschwemmungsgebiet noch eine Hochwassergefahrenfläche. Wasserführende Gewässer, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt. Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten. Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sind im Plangebiet aufgrund der Topografie mäßige potenzielle Fließwege bei Starkregen verzeichnet.



Auszug Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“, LfU Bayern

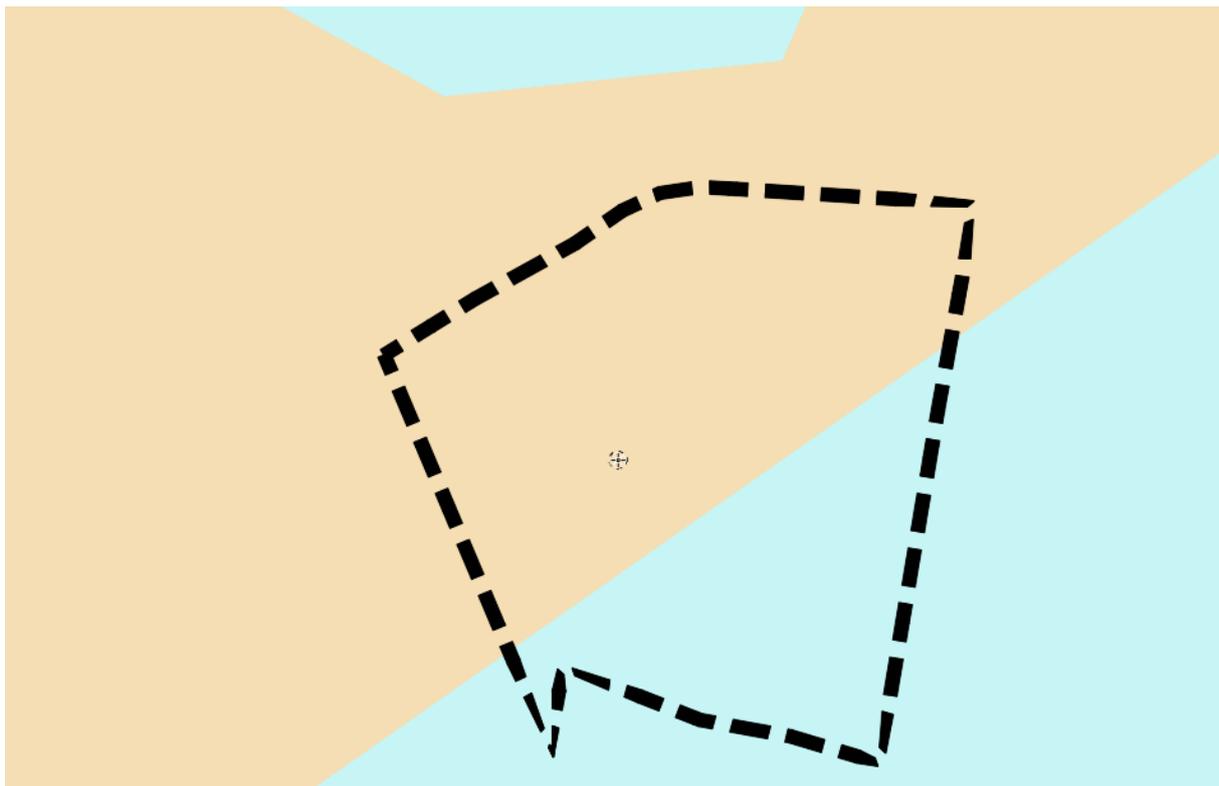
Die Versickerungsfunktion geht durch Überbauung und Versiegelung im Bereich der betroffenen Flächen verloren. Gleichzeitig erhöht sich der Oberflächenabfluss. Durch die festgelegte Grundflächenzahl von max. 0,40 wird die Flächenversiegelung begrenzt. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bebauungsplan werden die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser minimiert.

Insgesamt ist von mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5. Schutzgut Luft und Klima

Das Klima in Perlesreut ist gemäßigt. Im Sommer liegt die mittlere Lufttemperatur bei 13 bis 14°C, im Winter bei 1 bis 2°C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr schwankt von 450 bis 500 mm, im Winterhalbjahr zwischen 400 bis 450 mm.

Die Karte „Klima“ im Regionalplan stuft die Kaltluftproduktionsfunktion im bebauten Teil des Plangebiets als gering ein. Das Offenland ist an der lokalen Kaltluftproduktion beteiligt. Frischluftentstehungsgebiete sind laut Karte nicht betroffen.



Auszug Regionalplan Karte Kaltluftproduktion mit Planbereich, in blau: Kaltluftproduktionsfunktion

Die lufthygienische Situation wird durch die angrenzende Kreisstraße FRG 7 sowie durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt.

Die von der Planung betroffene landwirtschaftliche Fläche trägt durch die Aufnahme von Luftverunreinigungen zur Verbesserung der Lufthygiene bei.

Durch die geplante Versiegelung ändert sich das Kleinklima. Aufgrund der geringen Größe des neuen Eingriffs (Bestand ausgenommen) ist mit keiner erheblichen Aufheizung der Luft oder einem deutlichen Anstieg des Abgasausstoßes durch Heizung und Verkehr zu rechnen.

Die Festsetzungen des Baufensters im Bebauungsplan wurden so gewählt, dass das Kaltluftentstehungsgebiet nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Ein Großteil der landwirtschaftlich genutzten Fläche bleibt unverändert erhalten.

Insgesamt ist von einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.6. Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, im Passauer Abteiland und Neuburger Wald. Im Norden des Planbereichs befindet sich das bestehende Gewerbegebiet Hötzerreuter Feld nördlich der direkt angrenzenden Kreisstraße FRG 7.

Das Gelände fällt von Westen nach Osten ab.

Die entlang der westlichen und teilweise südlichen Grenze des Planbereichs verlaufenden Gehölzstrukturen sind aufgrund ihrer Ausdehnung und des Verlaufs landschaftsprägend und werden durch Festsetzungen erhalten.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

Durch den geplanten Bau von Betriebsleiterwohnhäusern oder auch der (bisher nicht geplanten) maßvollen Erweiterung der Gewerbebauten wird das bestehende Landschaftsbild teilweise verändert und beeinträchtigt. Zur Einbindung des Vorhabens in das Landschaftsbild wird der Erhalt der bestehenden eingrünenden Feldgehölze festgesetzt und auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung geachtet. Zudem wird die Wandhöhe auf ein verträgliches Maß zum Urgelände beschränkt.

Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen können die Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermindert, jedoch aufgrund der Hanglage nicht vollständig kompensiert werden.

Aufgrund des bereits bestehenden Schreinereibetriebs und des benachbarten Gewerbegebiets ist das Landschaftsbild jedoch bereits vorbelastet und teilweise beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist von Osten weit einsehbar. Die Landschaft ist jedoch bereits durch die bestehende Bebauung im Plangebiet und das benachbarte Gewerbegebiet Hötzerreuter Feld vorgeprägt. Die geplante Bebauung fügt sich durch Art und Maß in die bestehende Bebauung ein. Die zu erhaltenden linearen Feldgehölze an der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze tragen dazu bei.

Der Eingriff wird mit mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild eingestuft.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach aktuellem Kenntnisstand und den Daten im Denkmal-Viewer Bayern sind auf der Fläche keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Das Schutzgut ist durch den geplanten Eingriff nicht betroffen.

2.7. Bewertung der Auswirkung auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch und Gesundheit	Gering
Arten und Lebensräume	Gering
Boden	Mittel
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering
Orts- und Landschaftsbild	Mittel
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

2.8. Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planungen

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die bestehende Schreinerei weiterhin planungsrechtlich im Außenbereich gelegen. Eine Errichtung neuer Betriebsleiterwohnungen oder eine geringfügige Erweiterung des Betriebs wäre nicht möglich. Eine weitere Versiegelung von Flächen würde nicht stattfinden. Die Intensivgrünfläche würde nicht aufgewertet werden. Zudem gäbe es keine Festsetzungen zum Erhalt der Feldgehölze.

2.10. Vermeidung, Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE Hötzerreuter Feld“ Erweiterung 4 wurden gemäß dem „Leitfaden für die Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Auf den Bebauungs- und Grünordnungsplan darf an dieser Stelle verwiesen werden.

2.11. Darstellung von Alternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft. Es handelt sich um die gezielte Nachfolgeregelung der bestehenden Schreinerei. Eine Anbindung an die bestehenden Erschließungsstrukturen ist aufgrund des direkten Anschlusses an das bestehende Gewerbegebiet und die vorhandene Bebauung im Planbereich ohne großen Aufwand möglich.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes bliebe die Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich und die Errichtung von Betriebsleiterwohnungen wäre nicht möglich.

2.12. Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auszuweisen.

Die Bedeutung des Plangebiets ist gering bis mittel für Natur und Landschaft.

Der entstehende Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt.

C VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Perlesreut hat in seiner Sitzung vom 22.05.2025 die 17. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 21.07.2025 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Perlesreut hat mit Beschluss des Marktrats vom die Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom festgestellt.

Perlesreut, den

(Siegel)

Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister

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

Perlesreut, den

(Siegel)

Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und § 215 BauGB wird hingewiesen.

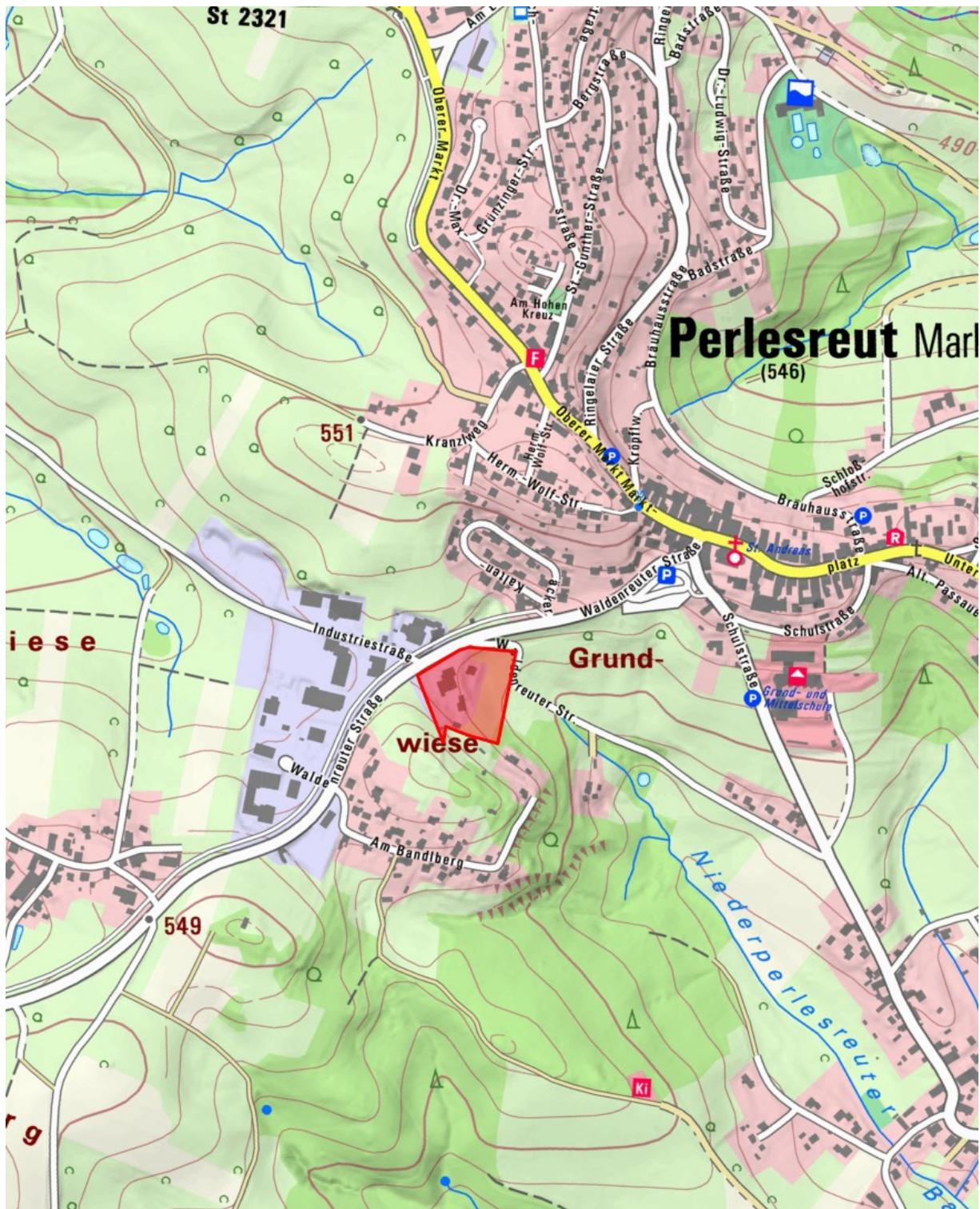
Perlesreut, den

(Siegel)

Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister

D ANLAGEN

Anlage 1: Übersichtsplan

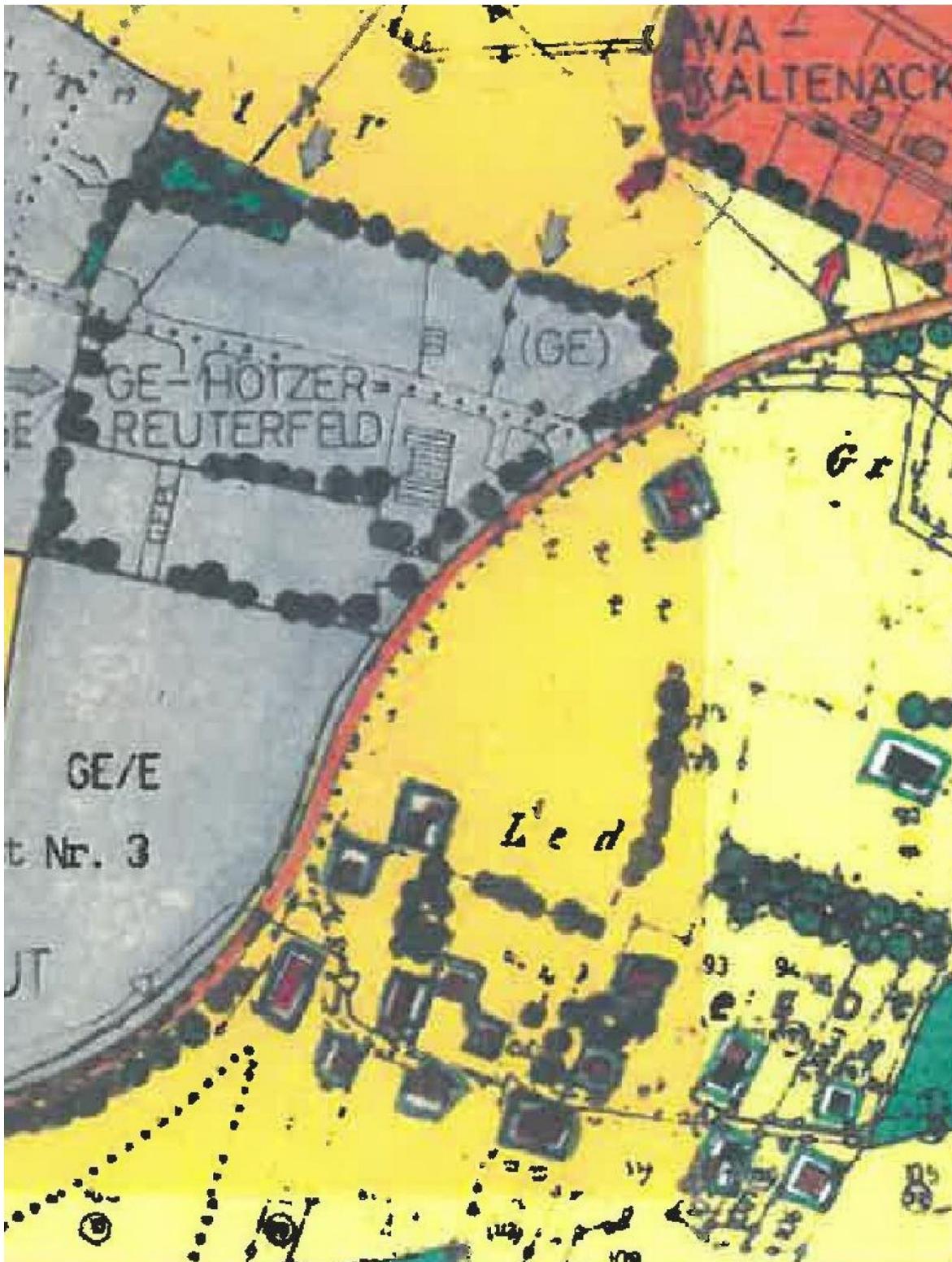


Kartengrundlage <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

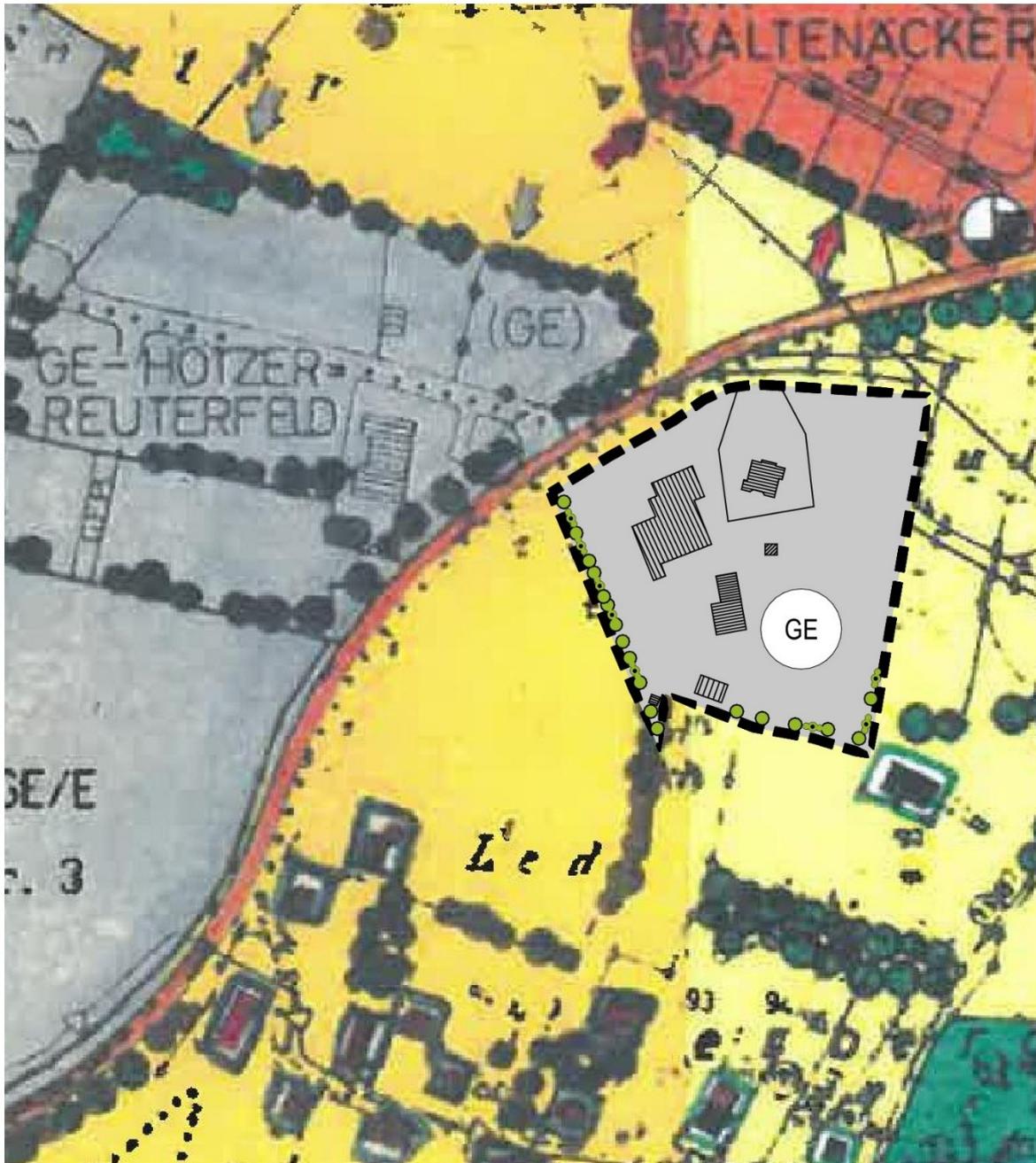
Anlage 2: Luftbild ohne Maßstab



Anlage 3: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan M 1:2.500

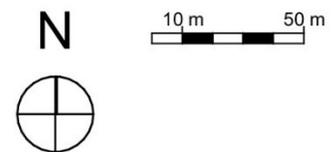


Anlage 4: 17. Änderung des Flächennutzungsplans M 1:2.500



Zeichenerklärung

-  Gewerbegebiet GE (§8 BauNVO)
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Flächen für Landwirtschaft
-  Geltungsbereich der Änderung



Die übrigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungsplan des Marktes Perlesreut.