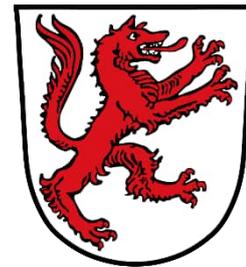


Änderung des Flächennutzungsplans
durch Deckblatt Nr. 5



WA „Hatzerreut – Süd“

Gemeinde/Stadt:
Landkreis:
Regierungsbezirk:

Perlesreut
Freyung-Grafenau
Niederbayern

Inhalt	Seite
A. Flächennutzungsplanänderung	2
B. Begründung	3
C. Umweltbericht	5
D. Verfahrensvermerke	13
E. Anlagen	14

INGENIEURBÜRO EDER

Adalbert-Stifter-Straße 83

94145 Haidmühle

www.ibeder.com

Tel. (08556) 9728623

Fax (08556) 9728624

info@ibeder.com



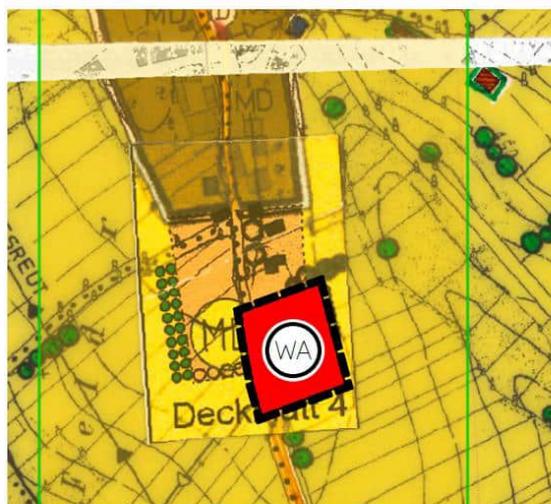
www.ibeder.com



A. Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 5

Auf Grund der §§ 2 Abs. 1 Satz 1 und § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) hat die Marktgemeinde Perlesreut folgende Änderung beschlossen:

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 5



Perlesreut, den _____

Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister

(Siegel)



B. Begründung

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Am 13.02.2025 hat der Marktgemeinderat Perlesreut beschlossen, den Flächennutzungsplan südlich von Hatzereut mit Deckblatt Nr. 5 zu ändern. Anlass und Zielsetzung der Planung ist die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen zur Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus Dorfgebieten entgegenwirkt und Bauland für ansässige Familien schafft.

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant. Es besteht die Absicht von zwei ansässigen jungen Paaren/ Familien auf dem Grundstück Flur-Nr. 556 (Teilfläche) zwei Einfamilienhäuser zu errichten. Für eine Bauparzelle wurde in der Vergangenheit bereits die grundsätzliche Voraussetzung (Ergänzungssatzung „Hatzereut – Süd“ vom 01.06.2006) für eine Bebauung geschaffen. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde Perlesreut gesichert werden.

Im Parallelverfahren wird das Verfahren für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hatzereut – Süd“ durchgeführt.

2. Geltungsbereich

Die Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 554, 556 und 609 der Gemarkung Niederperlesreut bilden den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung. Dieser nimmt eine Fläche von ca. 4.120 m² ein, die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan M = 1 : 1.000 vom 08.09.2025 (Anlage 5). Das Plangebiet liegt zum Teil im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, die nördliche Bauparzelle im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Hatzereut – Süd“ vom 01.06.2006, am südöstlichen Rand der Ortschaft Hatzereut, besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südosten und schließt direkt an die bestehende Bebauung an.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Dorfgebiet (MD) / Landwirtschaftliche Fläche

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Nord: Dorfgebiet (MD) / Bestehende Bebauung
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche / Bestehende Feldgehölzhecke
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche / Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße)

Der Bebauungsplan „Hatzereut – Süd“ wird im Parallelverfahren mit der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße (Flur-Nr. 609 der Gemarkung Niederperlesreut).

3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist über das Versorgungsnetz der Marktgemeinde Perlesreut sichergestellt.

3.3 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserbeseitigung der Marktgemeinde Perlesreut angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die bestehende Kanalisation (Mischsystem) eingeleitet und der kommunalen Kläranlage zugeführt werden. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen. Besteht zum öffentlichen Kanal kein natürliches Gefälle, so ist zur Entwässerung auf eigene Kosten eine Abwasserhebe- oder Abwasserpumpenanlage einzubauen und zu betreiben. Gegen Rückstau des Abwassers aus dem Abwassernetz hat sich jeder Anschlussnehmer selbst zu schützen.

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und großflächig versickern zu lassen. Eine Einleitung in den gemeindlichen Mischwasserkanal ist aufgrund der Auslastung nicht gestattet. Sollte das Versickern aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich sein, ist das anfallende Oberflächenwasser einen Vorfluter zuzuführen, auf die technischen Regeln wird hierbei hingewiesen. Das Auffangen, Sammeln und



Nutzen von Regenwasser der Dachflächen in Regenwasserzisternen (z. B. zur Gartenbewässerung, etc.) ist erwünscht.

3.5 Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist über das Versorgungsnetz der Marktgemeinde Perlesreut sichergestellt.

3.6 Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband „Abfallwirtschaft Donau-Wald“.

3.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerk AG sichergestellt. Die erforderlichen Zuleitungen/Anschlüsse haben die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten herzustellen.

3.8 Erneuerbare Energien

Die Erzeugung erneuerbarer Energien ist anzustreben.

3.9 Sonstige Erschließungsmaßnahmen

Sämtliche für die Bebauung noch erforderlichen bzw. gewünschten Erschließungsmaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten herzustellen.

Soweit für Erschließungsmaßnahmen Grundstücke Dritter beansprucht werden, ist eine dingliche Sicherung vorzunehmen.

4. Änderung der Nutzung

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hatzereut – Süd“ entsprechend geändert. Somit wird aus den bisherigen Dorfgebietsflächen ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO geschaffen.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird parallel auf der Ebene des Bebauungsplans untersucht. Dort werden auch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Siehe hierzu Abschnitt C. Umweltbericht.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Siehe hierzu Abschnitt C. Umweltbericht, Pkt. 6. Alternative Planungsmöglichkeiten.



C. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt. Nach § 2 Abs. 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) und als Begründung dem Bauleitplanentwurf beizulegen. Er dokumentiert die Ergebnisse der Umweltprüfung und soll die sachgerechte Abwägung erleichtern. In § 1 a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung („Der Umweltbericht in der Praxis“) der Obersten Baubehörde auf.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Die Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 554, 556 und 609 der Gemarkung Niederperlesreut bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Untersuchungsraum umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 4.120 m².

Das Plangebiet liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, am südöstlichen Rand der Ortschaft Ratzing, besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südwesten und schließt direkt an die bestehende Bebauung an.

Das Plangebiet liegt zum Teil im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, die nördliche Bauparzelle im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Hatzerreut – Süd“ vom 01.06.2006, am südöstlichen Rand der Ortschaft Hatzerreut, besitzt eine leichte Hanglage in Richtung Südosten und schließt direkt an die bestehende Bebauung an.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Dorfgebiet (MD) / Landwirtschaftliche Fläche

Angrenzend befinden sich folgende Nutzungen:

- Nord: Dorfgebiet (MD) / Bestehende Bebauung
- Osten: Landwirtschaftliche Fläche / Bestehende Feldgehölzhecke
- Süden: Landwirtschaftliche Fläche
- Westen: Landwirtschaftliche Fläche / Öffentliche Verkehrsfläche (Gemeindestraße)



Übersichtskarte (nicht maßstäblich, Bayernatlas) mit Hinweis auf das Plangebiet (rot dargestellt)



1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.02.2025 die Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Anlass und Zielsetzung ist die Unterstützung und Erhaltung stabiler Bewohnerstrukturen innerhalb der Dorfgemeinschaft, sowie die Förderung von Eigentumsbildung, die langfristig einer Abwanderung aus Dorfgebieten entgegenwirkt und Bauland für ansässige Familien schafft. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde Perlesreut gesichert werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet ausgewiesen, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren durch Deckblatt Nr. 5 geändert wird.

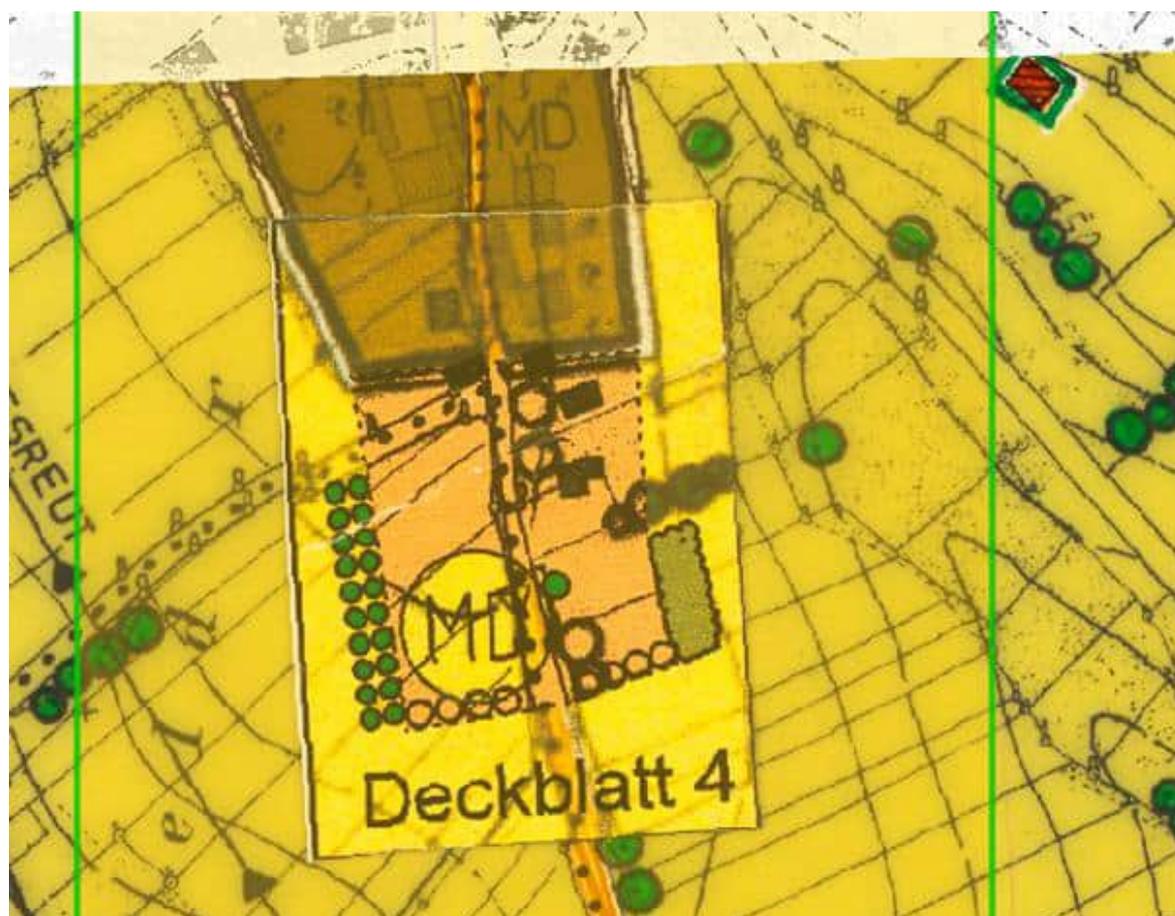
1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Umweltfachliche Vorgaben, die zur wesentlichen Umweltprüfung der Bauleitplanung gehören, beschreibt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Darüber hinaus sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in § 1 a BauGB zu beachten. Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus Art. 1 BayNatSchG. Daneben sind die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes und des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan/ Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan belegt:

- Dorfgebiet (MD) / Landwirtschaftliche Fläche



Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Perlesreut



2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt schutzgutbezogen. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen nach ihren Merkmalen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Biotopwertliste zugeordnet. Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Die Zustandsbewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) der Obersten Baubehörde in drei Stufen durch eine Einschätzung der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen nach geringer, mittlerer oder hoher Bedeutung.

Es wird der derzeitige Umweltzustand dargestellt und eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung vorgenommen. Soweit möglich werden auch die wahrscheinlich auftretenden Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Fläche schließt direkt an die bestehende Bebauung an und wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Gemäß der Biotopwertliste ist die Fläche den Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G11 genutztes Intensivgrünland zuzuordnen. Biotop- oder FFH-Flächen werden nicht beeinträchtigt/berührt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume auszugehen.



Ansicht Plangebiet von Gemeindestraße im Süden (Apple Maps)



Luftbild (nicht maßstäblich, Bayernatlas)



2.2 Schutzgut Boden

Derzeit handelt es sich um eine nicht versiegelte, landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche, ohne kulturhistorische Bedeutung. Im Untersuchungsbereich bestehen Vorbelastungen durch die regelmäßige Bodenbearbeitung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung. Im Plangebiet sind laut Übersichtsbodenkarte fast ausschließlich Braunerde aus skelettführenden (Kryo-) Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vorhanden, die Geologische Karte zeigt für das Plangebiet Moldanubikum s. str., heller Diatexit. Die Versiegelung und Bebauung der Flächen auf dem Grundstück wird durch die plan- und textlichen Festsetzung begrenzt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.



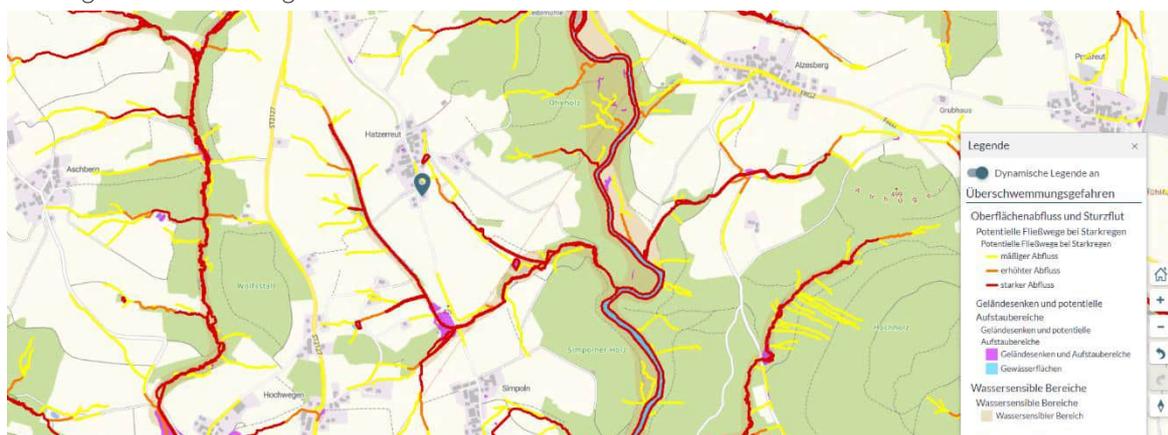
Übersichtsbodenkarte (BayemAtlas)



Geologische Karte (BayemAtlas)

2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und wassersensiblen Bereichen. Es wird ein ausreichender Abstand zum Grundwasserspiegel eingehalten, die Baukörper dringen nicht in das Grundwasser oder Quellen ein. Gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sind im Plangebiet keine potentielle Fließwege bei Starkregen vorhanden, entgegen zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen jedoch nicht angegeben werden wie wahrscheinlich hier Überschwemmungen sind. Eine möglichst flächige Versickerung der Oberflächenwasser auf dem Grundstück ist durch die Festsetzung der offenen Bauweise gesichert. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.



Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (nicht maßstäblich, Umweltatlas)



2.4 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima in Waldkirchen ist gemäßigt und warm, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 8,7° C. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge, jährlich fallen etwa 996 mm Niederschlag. Selbst der trockenste Monat weist noch deutliche Niederschlagsmengen auf. Das Plangebiet hatte bislang keine nachweisbare besondere Funktionen für das Lokalklima. Die betrachtende Flächen verfügen über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung (Ortsabrundung). Die Bebauung berührt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken oder Hanglagen, noch werden landschaftsprägende Elemente beeinträchtigt. Maßgebliche Erholungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen. Ein besonderer landwirtschaftlicher Reiz wird durch die geplante Bebauung nicht verdrängt. Es ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

2.6 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen und wurden in den Betrachtungen der vorher behandelten Schutzgüter einbezogen. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. nicht zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gibt für das Plangebiet keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Bezüglich des Auffindens eventueller Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) hingewiesen.

Innerhalb der Ortschaft Hazerreut, in Dorfmitte (ca. 200 m entfernt), ist ein Baudenkmal, Aktennummer D-2-72-138-19 (Kapellenausstattung, Kreuzifix und Beifiguren, Holz, farbig gefasst, wohl Ende 19 Jh.; in der erneuerten Ortskapelle) vorhanden, es sind keine Auswirkungen auf Bestand oder das Erscheinungsbild zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet vermutlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Sollten sich die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verschlechtern, wird die Fläche vermutlich brachliegen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans und Änderung des Flächennutzungsplans würden in den nächsten Jahren in diesem Bereich keine baulichen Maßnahmen stattfinden und die Möglichkeiten der Nachverdichtung bleiben ungenutzt bzw. es werden an anderer Stelle (ggf. höherwertige) Flächen in Anspruch genommen.

4. Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz

4.1 Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Im betroffenen Bereich, direkt angrenzend und in der näheren Umgebung sind keine Natura 2000, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete vorhanden, somit sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

4.2 Hinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Nach derzeitigen Kenntnisstand liegen keine Hinweise vor, die eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig machen. Die Fläche wird momentan intensiv landwirtschaftlich genutzt und als Grünland bewirtschaftet. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren keine Tier- und Pflanzenarten i. S. d. §§ 39 und 44 BNatSchG beeinträchtigt werden.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Eingriffsausgleich

5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Verringerung sieht der Bebauungs- und Grünordnungsplan folgende Maßnahmen vor:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen,
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile,
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke,
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.



5.2 Ausgleich und Einstufung

Der § 18 i. V. m §§ 13 – 15 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung vor, dass über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 1 und § 1 a BauGB) zu entscheiden ist, wenn dadurch Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendung der Regelung beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln.

Da durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist nach § 18 BNatSchG über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Vorschriften des § 1 und 1 a BauGB zu entscheiden. Die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind danach in der Abwägung zu berücksichtigen, der Ausgleich ist innerhalb der durch § 1 a Abs. 3 BauGB zur Verfügung stehenden Möglichkeiten im Rahmen der Satzung zu regeln. Die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Bauleitplanverfahren erfolgt anhand des bayerischen Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr)

Ein Ausgleich ist nach § 1 a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Bauleitplanung, die bereits vorhandenes Baurecht nach §§ 30 und 34 BauGB überplant, führt grundsätzlich zu keiner Ausgleichspflicht. Dies betrifft auch Konstellationen, in denen Baurechte bislang nicht ausgenutzt wurden. Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ergänzungssatzung „Hatzereut – Süd“, ein Ausgleich/Anwendung entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) der Obersten Baubehörde ist für diesen Bereich daher grundsätzlich nicht erforderlich. Um jedoch etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft zu mindern/minimieren werden auch hier Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, sowie grünordnerische Festsetzungen getroffen/festgesetzt.

5.2.1 Vereinfachte Vorgehensweise

Bei der Beurteilung der Eingriffsregelung wird der bayerische Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) herangezogen. Die vereinfachte Vorgehensweise entsprechen Ziffer 3.2 des Leitfadens ist bei der gegenständlichen Bauleitplanung anwendbar.

Die Ausgleichsflächen werden durch die Gestaltung der privaten Grünflächen und der Gestaltung der Baugrundstücke entsprechend des Grünordnungsplanes erreicht. Somit ist ein Ausgleich durch externe Flächen nicht erforderlich. Der Schutz von Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild ist durch die vorgenannten Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen ausreichend berücksichtigt.

5.2.2 Methodik, Hinweise und Schwierigkeiten

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Zur Erfassung und Bewertung der Schutzgüter wurden die vorliegenden Pläne – Flächennutzungsplan, Arten und Biotopschutzprogramm sowie die amtliche Artenschutzkartierung und die amtliche Biotopkartierung Bayern – ausgewertet und zusätzliche Geländebegehungen durchgeführt. Außerdem wurden das Bodeninformationssystem des Bayerischen Geologischen Landesamtes und der Kartendienst zum Hochwasserschutz des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft herangezogen.



5.2.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Leifaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise		
0. Planungsvoraussetzungen		
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2 u. 3. BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1. Vorhabenstyp		
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
1.2	Art der Baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder Ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO) <i>Art des Vorhabens:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein WA
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie ➤ Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1 – Leifaden) ➤ Schutzgebiete im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete ➤ Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2 – Leifaden) vorgesehen. <i>Art der Maßnahmen:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Grünordnung
3. Schutzgut Boden und Fläche		
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2 – Leifaden, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Festsetzung durchlässiger Beläge
4. Schutzgut Wasser		
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.2	Quellen und Quelflure, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <i>Art der Maßnahmen:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Verkehrsflächen & Stellplätze: Wasserdurchlässige Beläge
5. Schutzgut Luft/Klima		
	Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
6.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2 – Leifaden). <i>Art der Maßnahmen:</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Durchgrünung
Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!		



6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es ist keine Baulandausweisung in größerem Stil geplant, beim Plangebiet handelt es sich zum Teil bereits um eine beplante Fläche (eine Bauparzelle durch Ergänzungssatzung „Hazerreut – Süd“) am südöstlichen Ortsrand von Hazerreut. Es besteht die Absicht eine zusätzliche Bauparzelle zu schaffen und durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Marktgemeinde Perlesreut zu sichern. Eine Anbindung an die bestehenden Erschließungsstrukturen ist aufgrund des direkten Anschlusses an die bestehende Bebauung ohne großen Aufwand möglich. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung zur Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplans blieben die Möglichkeiten der Nachverdichtung ungenutzt bzw. es werden an anderer Stelle (ggf. höherwertige) Flächen in Anspruch genommen. Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet und in Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale vorrangig genutzt werden (vgl. LEP 3.1.1 und 3.2), auf eine Prüfung von Planungsalternativen kann daher verzichtet werden.

7. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung („Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) herangezogen. Für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Für die übrigen Artengruppen erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Nutzungs- und Habitatstrukturen im Vorhabensbereich. Es ergeben sich keine nennenswerten Bewertungssicherheiten. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungs- und Landschaftsplan, eine Ortsbegehung, sowie der Bayernatlas herangezogen.

8. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken. Das Monitoring ist in 3-jährigen Abständen durchzuführen. Die Zuständigkeit für die eventuell notwendige Überwachung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf Bebauungspläne liegt bei der Marktgemeinde Perlesreut.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das geplante Vorhaben wurde zum Teil ein Standort im Außenbereich gewählt. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Die Auswirkungen sind lokal begrenzt, die Anzahl der betroffenen Bürger gering. In Komplexität der Auswirkungen ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen minimieren / vermeiden den naturschutzrechtlichen Eingriff. Der verbleibende Eingriff wird im Planungsgebiet ausgeglichen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen
Arten und Lebensräume	gering
Boden	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine



D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 13.02.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 5 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 22.04.2025 hat in der Zeit vom 22.06.2025 bis 04.07.2025 stattgefunden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 22.04.2025 hat in der Zeit vom 22.06.2025 bis 07.07.2025 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 08.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Flächennutzungsänderung mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom 08.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

6. Feststellungsbeschluss

Die Marktgemeinde Perlesreut hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom xx.xx.xxxx die Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 5 in der Fassung vom xx.xx.xxxx festgestellt.

Perlesreut, den _____

(Siegel)

Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung

Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 5 mit Bescheid vom _____, Az.: _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Perlesreut, den _____

(Siegel)

Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung mit Deckblatt Nr. 5 wurde am _____ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde Perlesreut 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 Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Perlesreut, den _____

(Siegel)

Gerhard Poschinger, 1. Bürgermeister



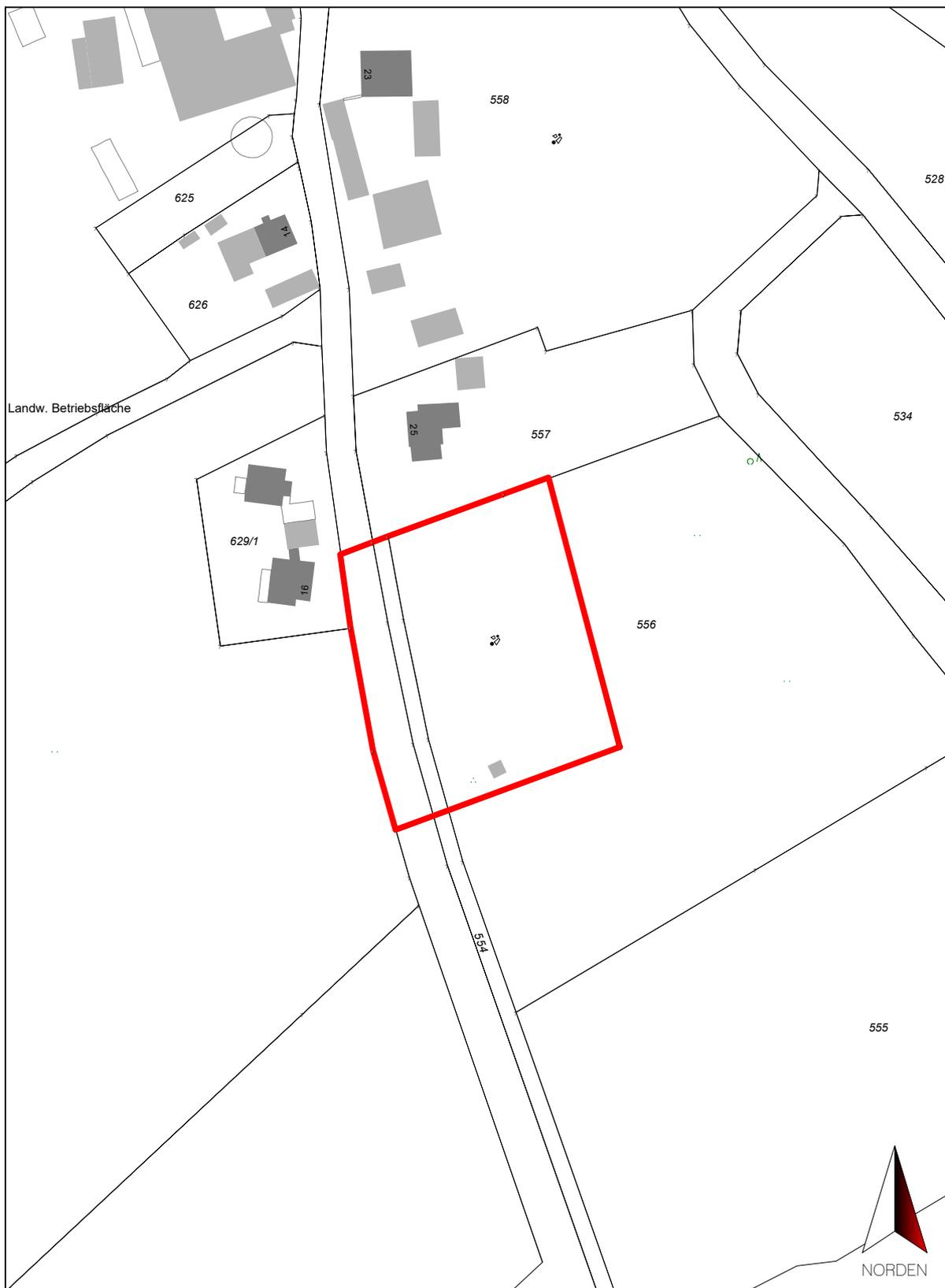
E. Anlagen

Anlage 1:	Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 1.500
Anlage 2:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 5.000
Anlage 3:	Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 25.000
Anlage 4:	Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet	M = 1 : 2.500
Anlage 5:	Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 5	M = 1 : 5.000



Anlage 1: Lageplan mit Hinweis auf das Plangebiet

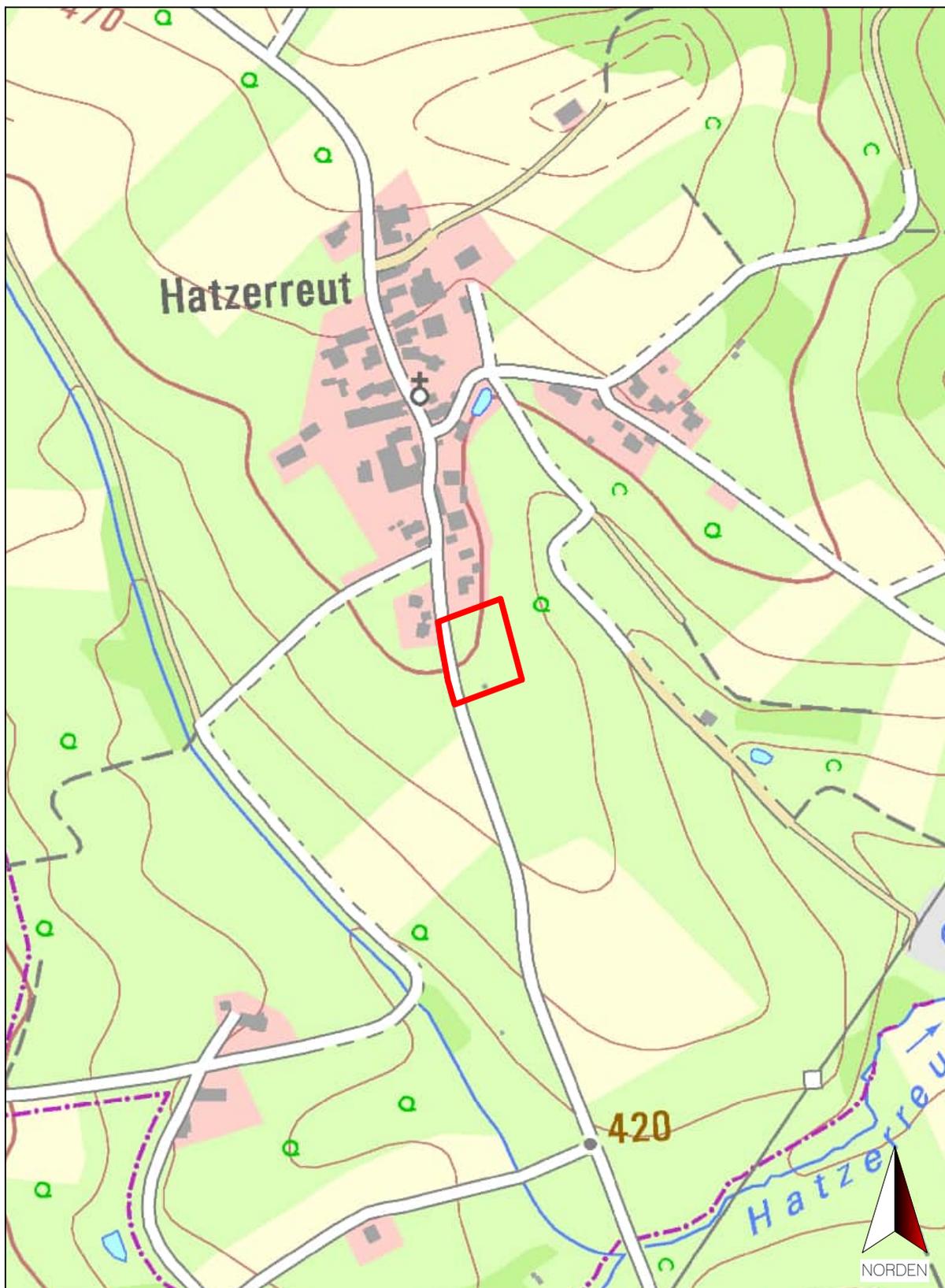
M = 1 : 1.500





Anlage 2: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

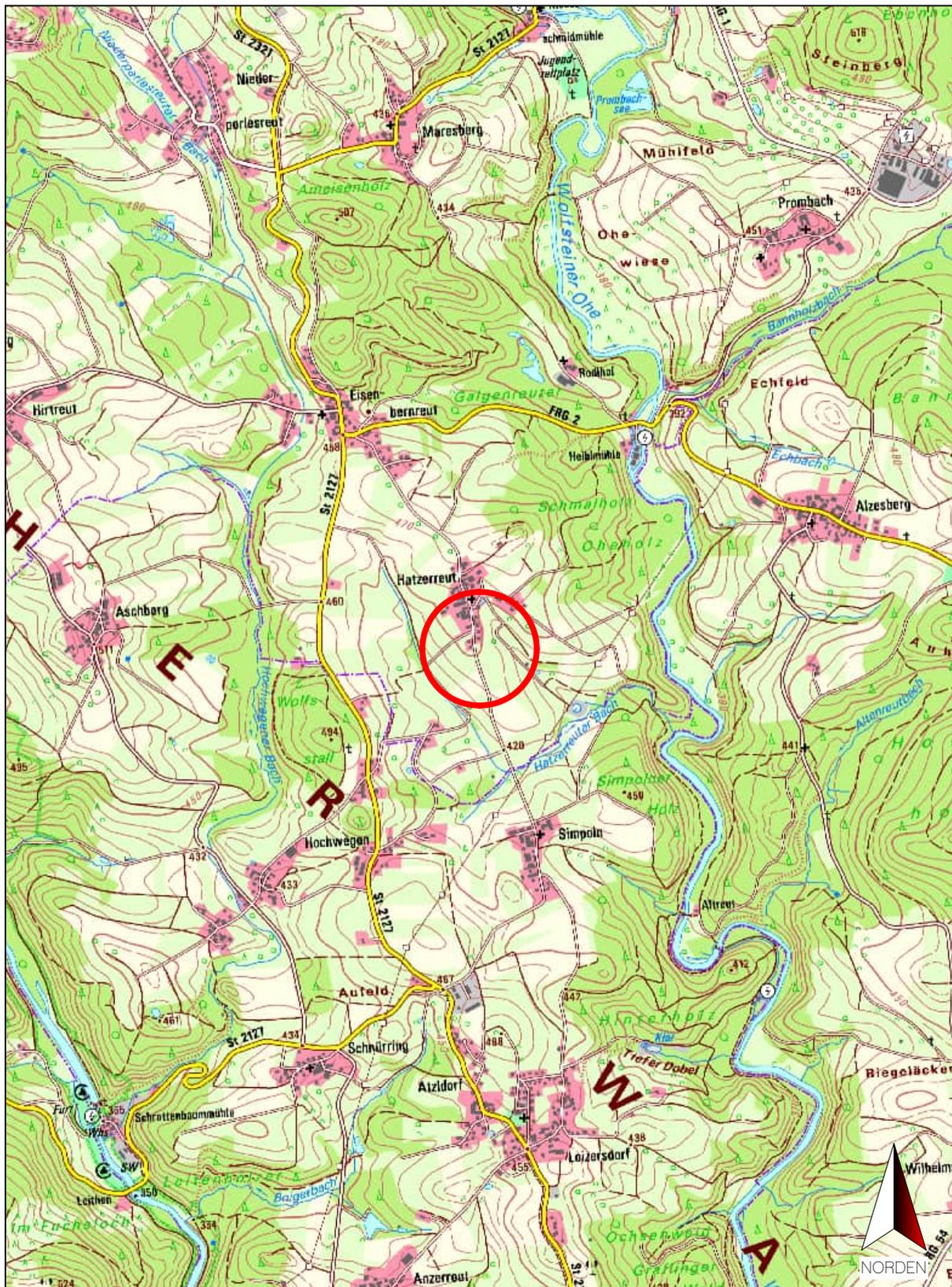
M = 1 : 5.000





Anlage 3: Topographische Karte mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 25.000

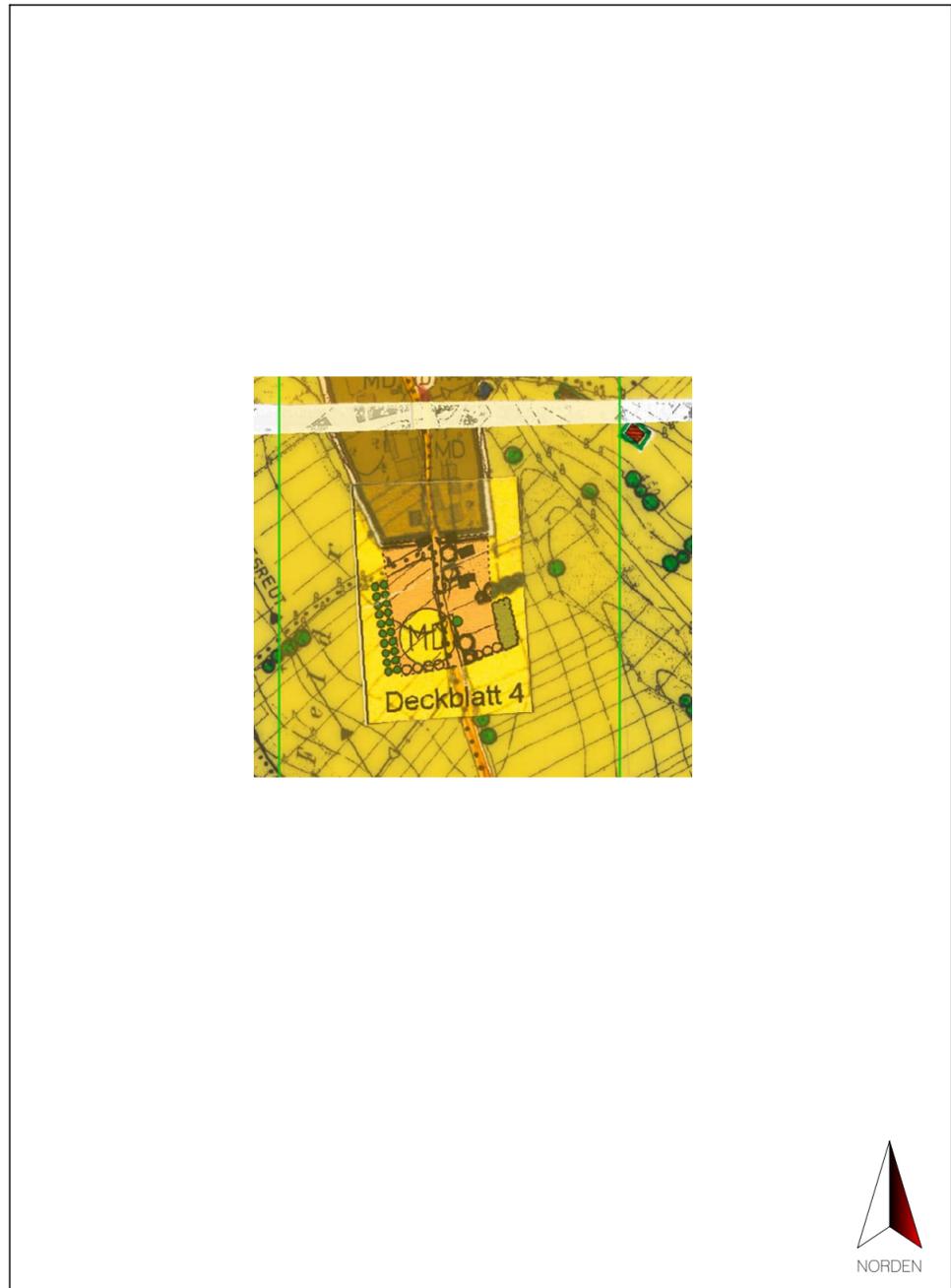
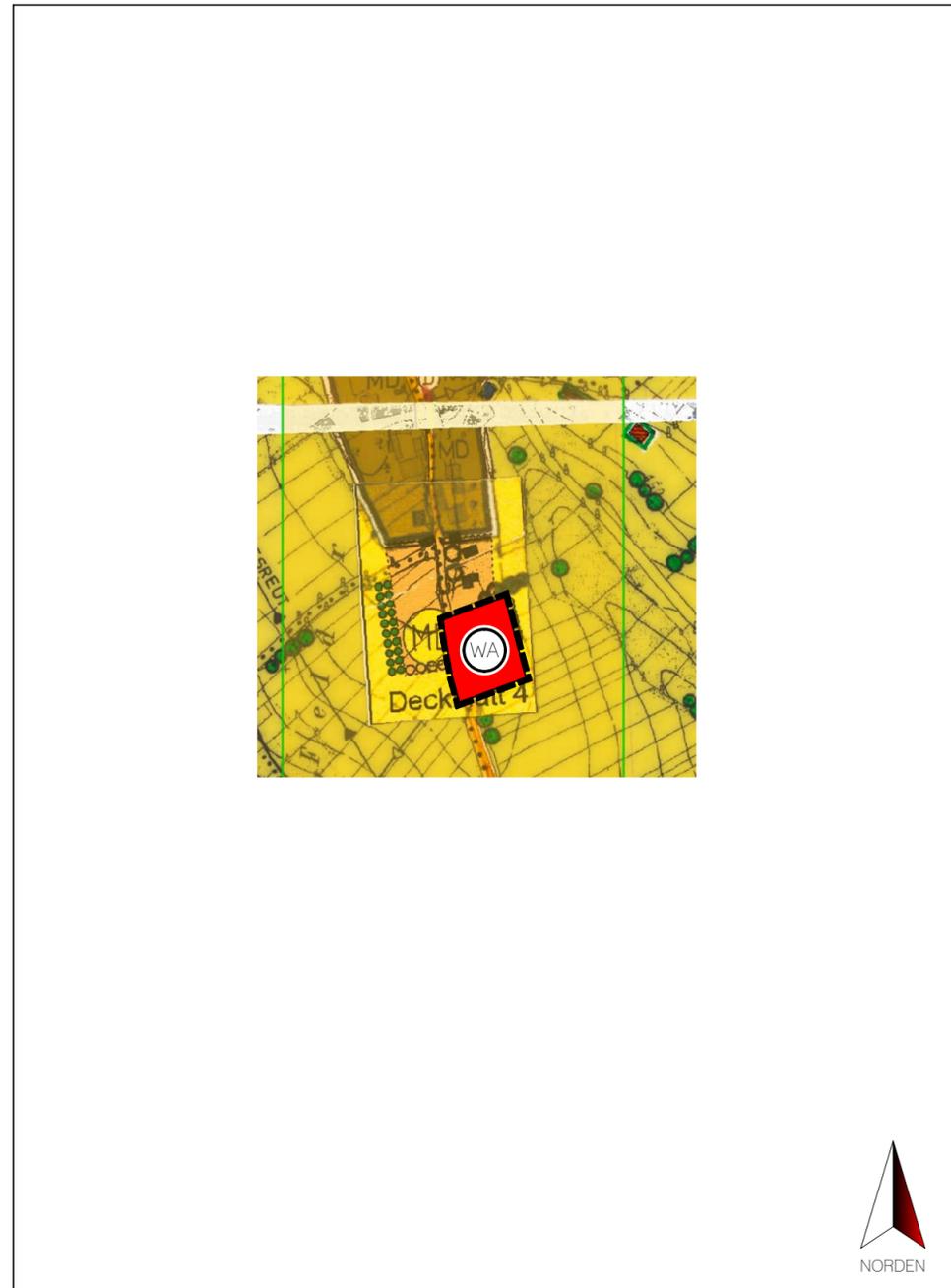




Anlage 4: Luftbild mit Hinweis auf das Plangebiet

M = 1 : 2.500





Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 5 (WA "Hazerreut - Süd")

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Perlesreut

Legende:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Änderung des Flächennutzungsplans durch Deckblatt Nr. 5



WA „Hazerreut - Süd“

Gemeinde/Stadt:

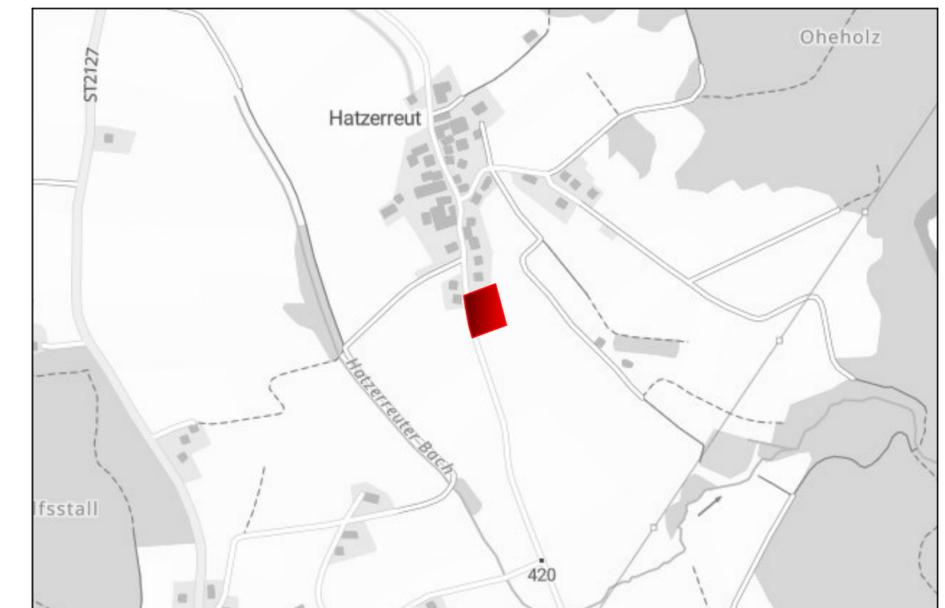
Perlesreut

Landkreis:

Freyung-Grafenau

Regierungsbezirk:

Niederbayern



Planunterlagen:

Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Eder GbR, auf amtl. Flurkarte der Vermessungsämter. Höhenschichtlinien nachrichtlich übernommen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung.

Untergrund:

Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und Bodenbeschaffenheiten können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Texten abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen:

Keine Gewähr für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten.

ÜBERSICHT M = 1 : 10000

PLANINHALT

PLANUNG

Satzungsbereich

Entwurf vom 08.09.2025
Vorentwurf vom 22.04.2025



NORDEN

Plandatum: 08.09.2025
Projektnummer: 2025_001_BLP
Plannummer: Anlage 5
Gezeichnet: EF
Maßstab: 1 : 5.000

INGENIEURBÜRO EDER
Beratende Ingenieure + Sachverständige

Adalbert-Stifter-Straße 83
94145 Haidmühle
www.ibeder.com

Tel. (08556) 9728623
Fax (08556) 9728624
info@ibeder.com

