



# Flächennutzungsplan Schöfweg

## Deckblatt Nr. 20

### (Freundorf Südost)

GEMEINDE SCHÖFWEG  
LANDKREIS FREYUNG/GRAFENAU

ENTWURF i.d.F. vom 27.11.2025



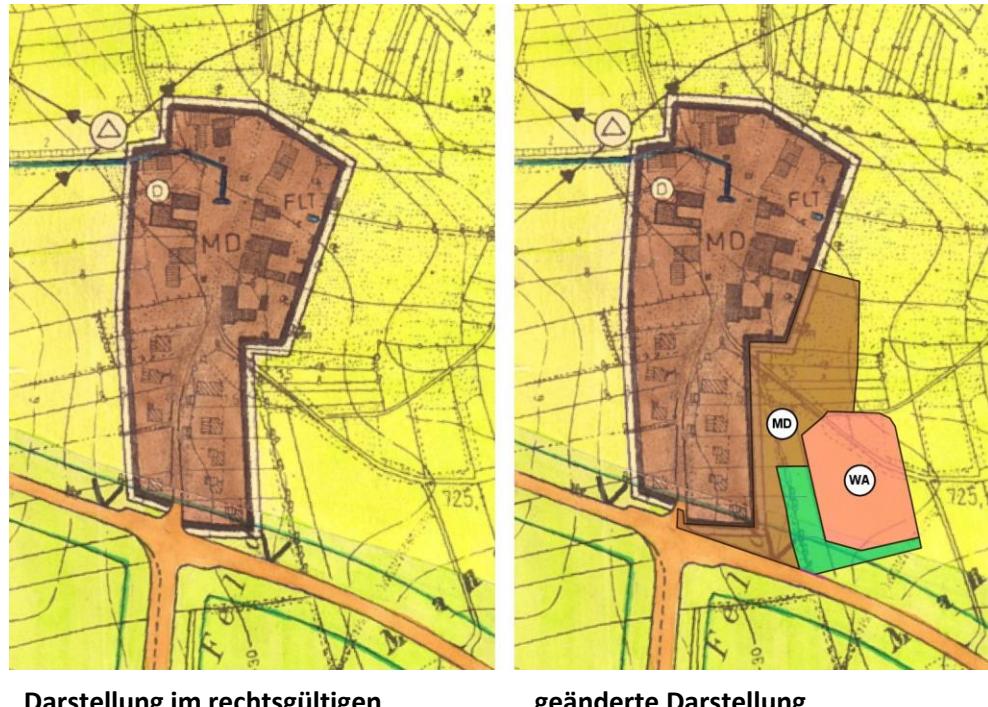
## INHALT

<b>1 PLANDARSTELLUNG UND PLANLICHE ÜBERSICHT .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Darstellung Ortsteil Fahrnbach im Flächennutzungsplan - Maßstab 1 : 5000.....</b>	<b>3</b>
<b>geänderte Darstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>gemäß Deckblatt Nr. 20 .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 Lage Änderungsbereich in der Übersichtskarte .....</b>	<b>3</b>
<b>1.3 Lage des Ändeungsberichts im Lageplan .....</b>	<b>4</b>
<b>1.4 Lage des Baugebiets im Luftbild .....</b>	<b>5</b>
<b>1.5 Ziele und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan .....</b>	<b>6</b>
<b>2 BEGRÜNDUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Zweck und Ziel der Planung.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 Planungsrechtliche Vorgaben.....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 Räumlich strukturelle Vorgaben .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4 Erläuterung des Planungskonzepts .....</b>	<b>9</b>
<b>2.5 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>10</b>
<b>3 UMWELTBERICHT .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 Einleitung .....</b>	<b>11</b>
3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	11
3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....	11
<b>3.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschliesslich der Prognose bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>12</b>
3.2.1 Schutzgut Boden .....	12
3.2.2 Schutzgut Wasser .....	13
3.2.3 Schutzgut Klima und Luft .....	13
3.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume .....	14
3.2.5 Schutzgut Landschaft.....	14
3.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	15
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	15
3.2.8 Wechselwirkungen .....	16
<b>3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....</b>	<b>16</b>
<b>3.4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....</b>	<b>16</b>
3.4.1 Vermeidung und Verringerung .....	16
<b>3.5 Ausgleich .....</b>	<b>17</b>
<b>3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>19</b>
<b>3.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....</b>	<b>20</b>
<b>3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>20</b>
<b>4 VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>22</b>



## 1 PLANDARSTELLUNG UND PLANLICHE ÜBERSICHT

### 1.1 Darstellung Ortsteil Fahrnbach im Flächennutzungsplan - Maßstab 1 : 5000



Darstellung im rechtsgültigen  
Flächennutzungplan

geänderte Darstellung  
gemäß Deckblatt Nr. 20

### 1.2 Lage Änderungsbereich in der Übersichtskarte

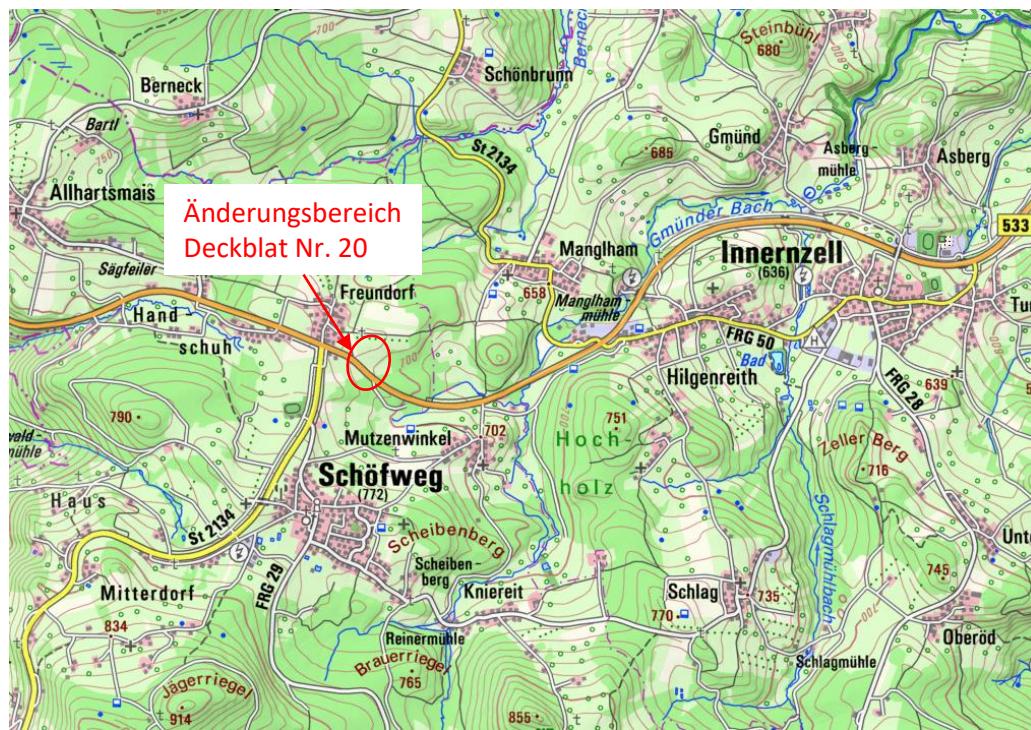


Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs in der Übersicht

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



### 1.3 Lage des Änderungsberichts im Lageplan

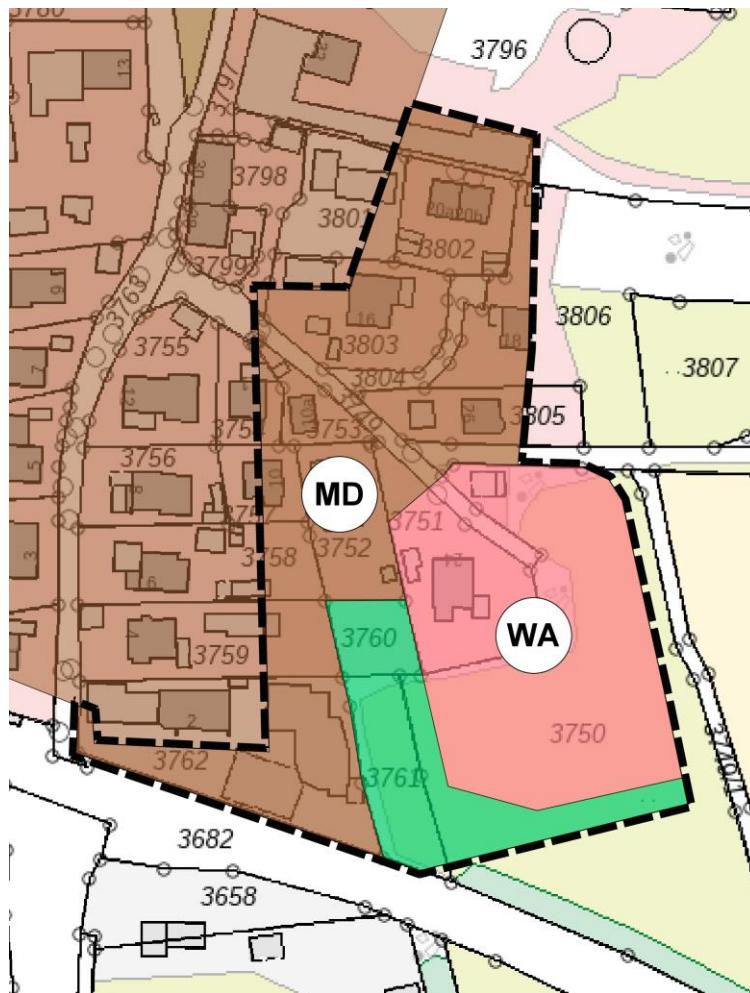


Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs im Lageplan - Maßstab 1 : 2000

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



## **1.4 Lage des Baugebiets im Luftbild**



Abbildung 3: Lage des Änderungsbereichs im Luftbild. Maßstab 1 : 2000

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



## **1.5 Ziele und Maßnahmen aus dem Landschaftsplan**

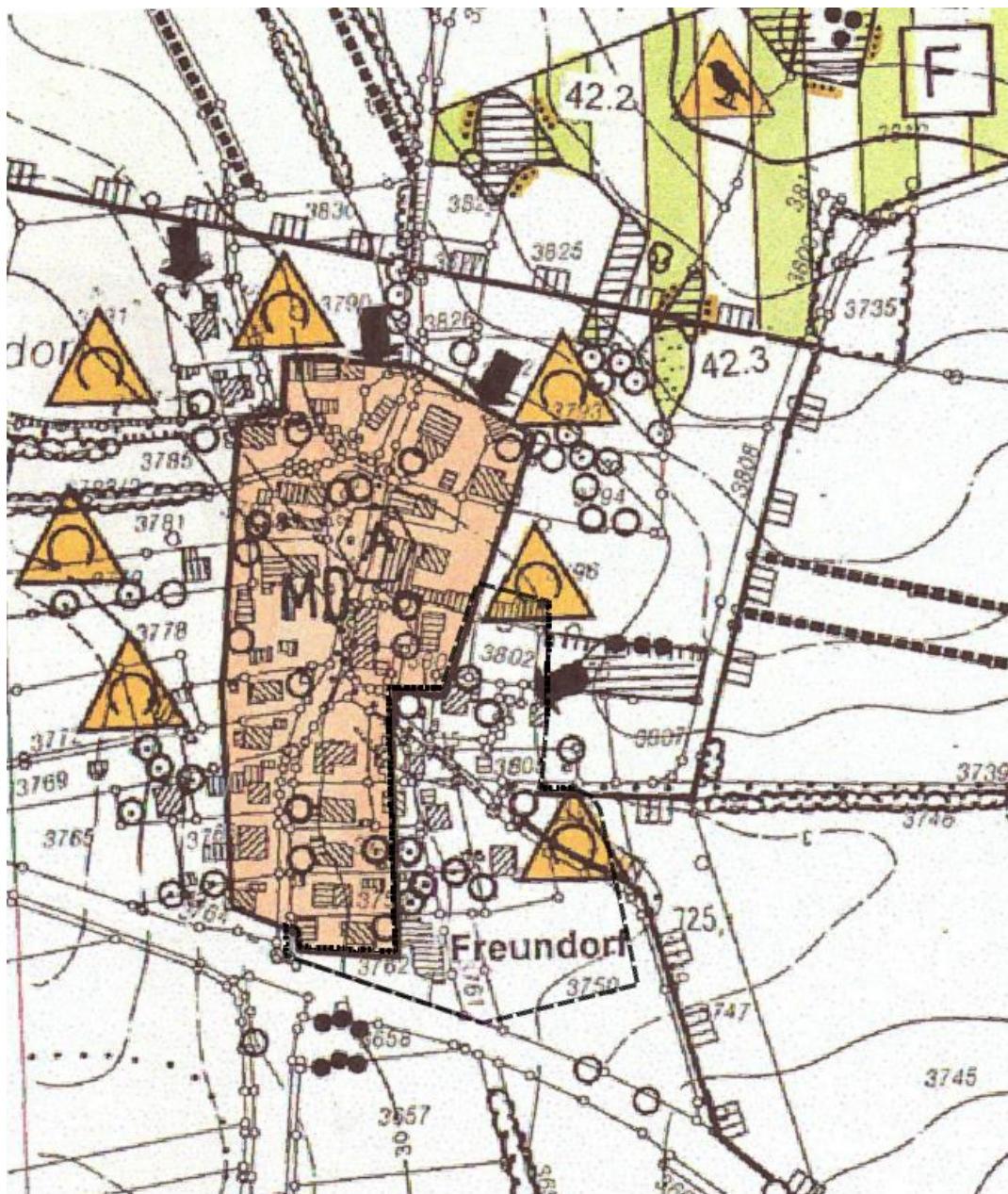


Abbildung 4: Lage des Änderungsbereichs im rechtskräftigen Landschaftsplan (unmaßstäblich)

## **Planungsrelevante Aussagen aus dem Landschaftsplan:**

-  Entwicklung eines strukturreichen Ortsrands als Lebensraum und Vernetzungskorridor:  
Niederhecke, Streuobstwiese, Strauchgruppen, kleine Brachflächen, Wiesen- und Weidenutzung
  -  Einzelbaum, Baumreihe, -gruppe mit  
Bedeutung für Orts- / Landschaftsbild
  -  Obstbaum, Obstwiese



## 2 BEGRÜNDUNG

### 2.1 Zweck und Ziel der Planung

Anlass der Änderung ist ein geplantes Baugebiet mit 9 Wohneinheiten. Die Gemeinde möchte im Südosten der Ortschaft Freundorf die baurechtlichen Bedingungen schaffen für die Schaffung dringend benötigter Mietwohnungen. Geplant ist eine flächen-sparende, verdichtete Bauweise in Form von zweigeschoßigen Doppel- und Reihen-häusern.

Die Tatsächliche Bebauung in Freundorf hat sich seit Aufstellung des Urplans in 2. Reihe weiterentwickelt. Mit dem vorliegenden Deckblatt soll daher außerdem die Darstellung des FNP entlang des von der Planung betroffenen Ortsrandes an den ak-tuellen Bestand angepasst werden. Dadurch wird auch die faktisch bestehende An-bindung an bestehende Bebauung in der Darstellung des Flächennutzungsplans sichtbar.

### 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan wurde im überplanten Bereich seit seiner Auf-stellung im Jahr 1977 nicht mehr angepasst. Der Änderungsbereich ist im Urplan als Landwirtschaftsfläche/Außerbereich dargestellt.

Die Ausweisung des Wohngebietes erfolgt auf einer als Grünland genutzten Fläche. Durch die Darstellung als Wohngebiet wird die geplante Wohnbebauung in den Sied-lungsbereich von Freundorf angebunden.

Bei der geplanten Erweiterung des bestehenden Dorfgebietes handelt es sich um eine Anpassung an die Bestands situation. Hier sind seit Aufstellung des Urplans Nebenge-bäude und Wohngebäude in zweiter Reihe entstanden. Neben reinen Wohngebäu-den bestehen hier auch mehrere landwirtschaftliche Hofstellen im Nebenerwerb. Im Süden ist eine Tankstelle entstanden.

Dorfgebiete dienen gemäß § 5 in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) der „Unter-bringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Woh-nen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben“. Dabei ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer weiteren Entwicklung vorrangig Rücksicht zu nehmen.

In § 5 Abs. 2 der BauNVO wird aufgeführt, welche weiteren Betriebe, Einrichtungen und Anlagen noch zulässig sind, beispielsweise Kleinsiedlungen, sonstige Wohnge-bäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für örtliche Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe u. a. Ausnahmsweise können auch Vergnügungsstätten zugelassen werden.

#### Ziele aus dem Landschaftsplan:

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg nennt die Entwicklung eines struktur-reichen Ortsrandes (u.a. in Form von Strauchhecken oder Streuobstwiesen) als wich-tiges Planungsziel (vlg. Darstellung unter 1.5).



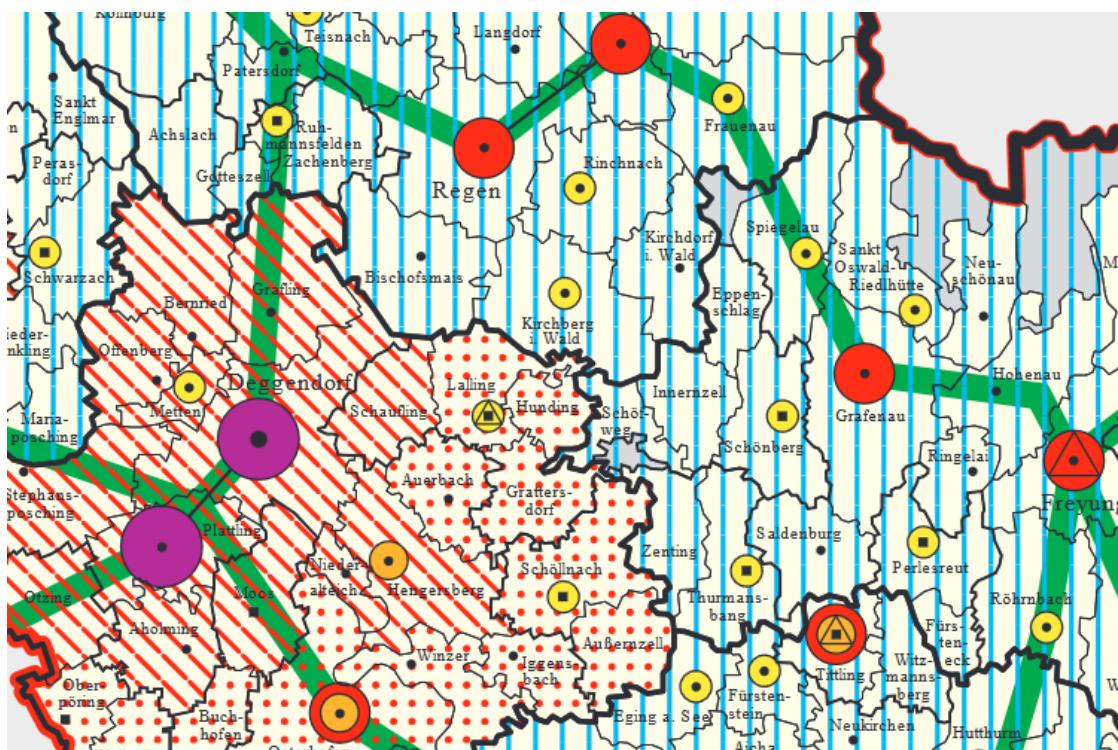
Darüber hinaus trifft der Landschaftsplan zum überplanten Bereich keine Aussagen. Die verzeichneten erhaltenswerten Einzelbäume westlich des Geltungsbereichs sind der zwischenzeitlich entstandenen Bebauung gewichen.

## 2.3 Räumlich strukturelle Vorgaben

Die Gemeinde Schöfweg liegt in der Region Donau-Wald (12) in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Freundorf liegt unmittelbar am Autobahnzubringer B533 und ist darüber verkehrsgünstig an die Autobahn A3, das Oberzentrum Deggendorf/Straubing und an das Mittelzentrum Grafenau angebunden.

Freundorf ist als Standort für die geplante verdichtete Wohnbebauung in besonderer Weise geeignet: Die reizvolle Landschaft mit einem hochwertigen Angebot für naturgebundene Erholung bietet eine hohe Wohnqualität bei gleichzeitig schneller Anbindung an mögliche Arbeitsplätze und weiterführende Schulen in den Mittel- und Oberzentren der Umgebung.



**Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Donau-Wald (unmaßstäblich).**

Quelle: Regionaler Planungsverband Donau-Wald, 08.04.2008

Der Änderungsbereich umfasst den östlichen und südöstlichen Ortsrand von Freundorf und hat eine Fläche von 15,7 ha (vgl. Plandarstellung unter 1.3 und 1.4).

Am östlichen Ortsrand von Freundorf ist zwischenzeitlich fast durchgehend Bebauung in zweiter Reihe entstanden. Dabei handelt es sich um eine Mischung aus Wohngebäuden, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen mit betriebstypischen Nebengebäuden sowie Nutz- und Ziergärten.



Östlich des Siedlungsrandes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, überwiegend Wirtschaftsgrünland.

Am südlichen Ortsrand verläuft die Bundesstraße B 533. Direkt an der Einmündung der Ortsstraße befindet sich eine Tankstelle.



Abbildung 6: Digitale Höhenlinienkarte (unmaßstäblich)

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, GeoBasis-DE / BKG 2019 – Daten verändert, mit Darstellung durch den Anwender

Das Gelände fällt von seinem Höchsten Punkt, einem leichten Plateau östlich der bestehenden Zufahrtsstraße (ca. 725 m ü NN) nach Nordosten hin mit ca. 7 % und nach Südosten hin mit ca. 4 % ab.

## 2.4 Erläuterung des Planungskonzepts

Die Bebauung in 2. Reihe wird im Deckblatt als **Dorfgebiet** dargestellt, da es sich um Kleinsiedlung im Sinne von § 2 BauNVO (Nutzgärten) und sonstige Wohngebäude handelt, die nach § 5 Abs. 2 der BauNVO in einem Dorfgebiet zulässig sind. Gleichtes gilt für die nach Aufstellung des Urplans errichtete Tankstelle am Südrand von Freudendorf . Auch Tankstellen sind gemäß § 5 Abs. 2 der BauNVO in einem Dorfgebiet zulässig.

Bei dem neu geplanten Baugebiet mit Doppel- und Reihenhäusern handelt es sich nicht mehr um Kleinsiedlung mit Nutzgärten sondern um eine reine Wohnnutzung. Vorgesehen sind zweigeschoßige Mehrfamilienhäuser mit insg. Wohneinheiten als



Doppelhaus oder Reihenhaus mit Garagen oder Carports. Als **Allgemeines Wohngebiet** dargestellt werden daher der für Bebauung vorgesehene Bereich des Bebauungsplans (Außenränder der Baufenster, ohne Ausgleichsfläche und Eingrünung).

Zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Tankstelle wird eine **Grünfläche** ausgewiesen. Auch die im Bebauungsplan des Wohngebiets ausgewiesenen Garten- und Eingrünungsflächen werden im Flächennutzungsplan in diesen Grünzug aufgenommen. Der dargestellte Grünzug erfüllt folgende Funktionen:

- **Trenngrün:** Sichtschutz und Abpufferung von Lärm und Abgasen, die von Tankstelle und Bundesstraße ausgehen.
- **Durchgrünung und Gliederung des Dorfgebietes** in Bereichen, in denen eine weitere bauliche Entwicklung mangels Erschließungsmöglichkeiten unerwünscht ist.

Der im Bebauungsplan ebenfalls ausgewiesene Grünstreifen am Ostrand wird im Flächennutzungsplan nicht dargestellt aus folgendem Grund: der mit Feldgehölzen zu bepflanzende Grünstreifen dient vor allem der Ortsrandeingrünung. Die Entwicklung eines strukturreichen Ortsrandes ist ein allgemeingültiges Ziel des Landschaftsplans, welches für den gesamten Ortsrand von Freundorf gilt und im Landschaftsplan entsprechend durch Planzeichen festgelegt ist. Eine Darstellung im vorliegenden Deckblatt könnte zu dem Missverständnis führen, nur im Bereich des WA sei eine Eingrünung vorgegeben.

## 2.5 Infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die geplanten Wohngebäude können an die bestehende kommunale Infrastruktur angeschlossen werden.

Die Zufahrt zu den Wohnhäusern ist von Nordwesten als Sackstraße über die bestehende Ortsstraße geplant.

Schmutz- und Regenwasserkanal sowie eine Trinkwasserleitung bestehen im Bereich der geplanten Erschließungsstraße sowie der nördlich und östlich vorbeiführenden Feldwege.

Auch die Löschwasserversorgung ist gesichert: An der Einmündung der Freundorfer Ortsstraße in die Bundesstraße befindet sich ein Hydrant (DN 100) in einer Entfernung von max. 170 m. Außerdem besteht eine Löschwasserzisterne nördlich von Freundorf.

Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück selbst verrieselt oder als Brauchwasser verwendet. Überschüssiges abfließendes Niederschlagswasser kann breitflächig in die nordöstlich gelegenen Wiesenflächen abgeleitet werden.

Abfallentsorgung: Erschließungsstraße und Wendehammer (Durchmesser 18 m) sind im Bebauungsplan so ausgelegt, dass sie mit einem Abfallsammelfahrzeug befahren werden können. Die Mülltonnen werden am Straßenrand bereitgestellt.



### 3 UMWELTBERICHT

Im Bereich des neu dargestellten Dorfgebietes erfolgt lediglich eine Anpassung des Flächennutzungsplans an den Istzustand. Hier entsteht durch die Änderung des Flächennutzungsplan keine Möglichkeit für neue Bebauung.

Auch im Bereich der ausgewiesenen Grünfläche sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Nachteilige Umweltauswirkungen sind v.a. im Bereich des neu geplanten Wohngebietes zu erwarten, da hier eine Flächeninanspruchnahme in Form neuer Bebauung auf bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen geplant ist.

Für das geplante Wohngebiet wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt, der einen detaillierten Umweltbericht enthält. Umweltbezogene Fragestellungen können auf Ebene des Bebauungsplans auf der Grundlage flächenscharfer Vorgaben geprüft und mit den Fachstellen abgestimmt werden.

Der Umweltbericht zum Flächennutzungsplan ist daher aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen.

#### 3.1 Einleitung

##### 3.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde möchte im Südosten der Ortschaft Freundorf auf einer bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche ein Wohngebiet ausweisen. Geplant ist eine flächensparende, verdichtete Bauweise in Form von zweigeschoßigen Doppel- und Reihenhäusern. Zur Einbindung in die Landschaft soll der neue Ortsrand nach Osten hin mit einer Reihe aus Feldgehölzen bepflanzt werden.

##### 3.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzten und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

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

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

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

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

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

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



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

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

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

➤ Baubedingte Auswirkungen:

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

➤ Anlagebedingte Auswirkungen:

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

➤ Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

#### 3.2.1 Schutzgut Boden

**Beschreibung:** Baugrunduntersuchungen liegen für das überplante Gebiet keine vor. Das überplante Gebiet ist geprägt von Braunerde. Laut Bodenschätzung handelt es sich um lehmigen Sandboden der Wasserstufe 2. Der Boden ist anthropogen überprägt, im Bereich der Flur-Nr. 3750 unter Dauerbewuchs (intensives Grünland). Es liegt weder eine kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen noch eine sehr hohe Ertragsfunktion vor. Es bestehen keine Anhaltspunkte für das Auftreten von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Geltungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung. Erkenntnisse über ein mögliches Vorkommen von Altlasten liegen keine vor.

→ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

**Auswirkungen:** Durch die Fächeninanspruchnahme in Form von Überbauung und die Anlage von Zufahrten ist von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit von einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen. Mit einer GRZ von 0,4 lässt der Bebauungsplan allerdings nur eine mäßig dichte Überbauung bei hohem Grünflächenanteil zu. Baubedingt kommt es zu Belastungen durch vorübergehende Flächeninanspruchnahme, Verdichtung und Lagerung.

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:** Der Bebauungsplan setzt offenporige Beläge für Zufahrten und andere befestigte Flächen vor, um die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung teilweise zu erhalten.

**Ergebnis:**

**Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Boden**

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
mittel	mittel	gering



### 3.2.2 Schutzbau Wasser

**Beschreibung:** Oberflächengewässer wie Teiche oder Bäche sind in dem Erweiterungsbereich selbst nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete, wassersensible Bereich oder von Sturzfluten bedrohte Fließwege sind nicht betroffen. Bei den gegebenen topographischen Bedingungen (leichte Hanglage abseits von Gräben oder Bachläufen, keine Geländemulden, keine feuchten oder nassen Böden) kann von einem unkritischen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Vorbelastungen für das Grundwasser bestehen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

→ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:** Der Bebauungsplan setzt offenporige Beläge für Zufahrten und andere befestigte Flächen vor, um die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung teilweise zu erhalten.

**Auswirkungen:** Durch die Fächeninanspruchnahme in Form von Überbauung und die Anlage von Zufahrten wird die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Baukörper den Grundwasserkörper nicht durchdringen werden. Potentielle bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen können Stoffeinträge in das Grundwasser oder die nördlich angrenzende Biotoptfläche durch Fahrzeuge und Maschinen darstellen. Aufgrund der relativ offenen Bebauung (GRZ 0,4) ist allerdings keine signifikante Erhöhung von Einträgen gegenüber dem Istzustand zu erwarten.

→ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:** Der Bebauungsplan setzt offenporige Beläge für Zufahrten und andere befestigte Flächen vor, um die Bodenfunktionen und die Grundwasserneubildung teilweise zu erhalten.

**Ergebnis:**

#### Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzbau Wasser

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

### 3.2.3 Schutzbau Klima und Luft

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

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

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:** Der Bebauungsplan setzt Baumpflanzungen fest, wodurch sich positive kleinklimatische Effekte ergeben (Abkühlung).

**Ergebnis:**

#### Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzbau Klima/Luft

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering



### 3.2.4 Schutzbereich Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, allerdings außerhalb des gleich-namigen Landschaftsschutzgebietes. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz (kartierte Biotope, rechtlich geschützte Biotope nach Art. ....) treten im Geltungsbereich sowie dessen unter umständen beeinflussten Umfeld nicht auf.

Eine Betroffenheit europarechtlich oder regional geschützter Arten ist nicht zu erwarten: zum einen fehlen geeignete Strukturen im Plangebiet (wie z.B. Gehölz- oder Steinstrukturen, magere oder nasse Böden). Zum anderen handelt es sich um ein sehr störungsintensives und anthropogen beeinflusstes Umfeld (Siedlung, Bundesstraße, intensive Landwirtschaft).

→ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: gering

**Auswirkungen:** Die Überbauung und Anlage von Verkehrsflächen bedeutet den Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Auf der anderen Seite entstehen neue Lebensräume mit der in den grünordnerischen Festsetzungen vorgeschriebene Anlage von Grünflächen und Gehölzpflanzungen. Baubedingt kommt es zu einer vorübergehenden Flächeninanspruchnahme für Baufeldbereiche sowie Emissionen durch Baubetrieb (Lärm, Abgase, Staub, Erschütterungen). Betriebsbedingt ist mit Störwirkungen durch Außenbeleuchtung, Anwesenheit von Menschen und Verkehrsbewegungen zu rechnen. Da bei den gegebenen Lebensraumbedingungen nur mit einem Vorkommen wenig störungsempfindlicher Arten zu rechnen ist, ist auch die Erheblichkeit dieser Auswirkungen als gering zu werten.

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:** Der Bebauungsplan setzt Baumpflanzungen fest und Grünflächen fest. Diese bewirken eine Erhöhung der Strukturvielfalt und damit eine Verbesserung der Standort- und Lebensbedingungen für z. B. Vögel und Kleinsäuger, aber auch für Insekten sowie für die Pflanzenwelt.

#### Ergebnis:

##### Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzbereich Flora und Fauna

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

### 3.2.5 Schutzbereich Landschaft

#### Beschreibung:

Das Gemeindegebiet von Schöfweg liegt am Fuß des Hausberges „Brotjacklriegel“ in einer strukturreichen, ländlichen Kulturlandschaft mit bewegter Topographie und einem hohen Anteil an Grünland, linearen Gehölzstrukturen und Wäldern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südöstlichen Ortsrand des Außendorfs Freundorf.

Freundorf selbst liegt auf einer Geländekuppe auf einer Höhe von 730 m üNN. Im Geltungsbereich selbst fällt das Gelände von seinem höchsten Punkt an der geplanten Zufahrtstraße nach Nordosten sowie Südosten mit leichtem Gefälle ab. Entlang des Feldweges im Norden, insbesondere um das hier bestehende Nebengebäude, bildet das Gelände eine steile Böschung.

Die bestehende Ortsrandeingrünung ist defizitär. Eingewachsene Eingrünungsstrukturen fehlen. Die im Landschaftsplan noch dargestellten Obst- und Laubbäume sind inzwischen weitestgehend verschwunden. Bestehende Hecken weisen einen hohen Anteil an Ziergehölzen



auf. Auch die vorbeiführende Bundesstraße sowie die Tankstelle stellen eine gewisse Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild dar.

Angesichts der Lage im Landschaftsschutzgebiet aber unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wird die Bedeutung in Bezug auf dieses Schutzgut als mittel eingestuft.

→ Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: mittel

Auswirkungen: Durch die geplanten Wohngebäude wird das Siedlungsgebiet in die freie Landschaft hinein erweitert. Allerdings erfolgt die Erweiterung in einem von bestehender Bebauung, Straße, Tankstelle vorbelasteten Bereich.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: Mit der festgesetzten Feldhecke wird eine wirkungsvolle, dörfliche Eingrünung des Ortsrandes im Übergang zur freien Landschaft erreicht.

#### **Ergebnis:**

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

baubedingt:	anlagebedingt:	betriebsbedingt:
gering	gering	gering

#### **3.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

##### **Straßenverkehrslärm/Gewerbelärm:**

Da sich im Westen der Planfläche eine Tankstelle befindet und im Süden die Bundesstraße B533, sowie die Staatsstraße St2134 verlaufen, wurde das Ingenieurbüro GEOPLAN GmbH mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zum Vorhaben beauftragt.

Der schalltechnische Bericht der GEOPLAN GmbH mit der Nr. S2510114 vom 06.11.2025 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bericht zeigt die von den genannten Emittenten (Verkehr, Tankstelle) zu erwartenden Geräuschen auf.

Mit der Einhaltung der im Bericht unter Punkt 6 genannten und unter 4.3.8 des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen ist ein ausreichender Lärmschutz für die zukünftigen Bewohner des „WA Hegl“ gewährleistet.

**Erholung:** Der Planbereich liegt in einer Region mit hoher Bedeutung für eine Erholungsnutzung. Ein dichtes Wander- und Radwegenetz erschließt die reizvolle Kulturlandschaft um Schöfweg. Entlang des Feldweges im Norden des geplanten Baugebietes verläuft ein örtlicher Wanderweg. Der überplante Bereich selbst mit seiner Nähe zu Bundesstraße und Tankstelle spielt jedoch weder für die Naherholung noch für den naturgebundenen Tourismus eine bedeutende Rolle. Die Funktion für Erholung und Tourismus wird durch den doch sehr geringen Umfang der geplanten Erweiterung nicht beeinträchtigt.

#### **3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder besonders landschaftsprägende Denkmäler sind im Geltungsbereich und dessen Umfeld nicht betroffen.



### 3.2.8 Wechselwirkungen

**Beschreibung:** Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzwerten zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können. Die oben beschriebenen Schutzwerte befinden sich naturgemäß untereinander in einem stark vernetzten Wirkungsgefüge und beeinflussen sich auf komplexe Weise gegenseitig.

**Auswirkungen:** Im Wesentlichen ergeben sich aus der Erhöhung des Versiegelungsgrades Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sowie auf das lokale Klima. Die verstärkte Pflanzung von Gehölzstrukturen zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes schafft gleichzeitig neue Lebensräume, trägt zu einer Abkühlung des lokalen Klimas bei und wertet das Landschafts- bzw. Ortsbild auf. Die neue Eingrünung an der östlichen Geltungsbereichsgrenze vermindert die Lärm- und Staubbelaustung aus der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und schafft gleichzeitig eine Verbundstruktur des nördlichen Eingrünungsstreifens zu den Heckenbiotopen im Süden. Erhebliche nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzwerten sind nicht zu erwarten.

**Ergebnis:** Insgesamt sind die Belastungen durch Wechselwirkungen, die über die schutzwertspezifischen Betrachtungen hinausgehen, innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs als gering zu bewerten.

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

Ohne die Änderung würde der Vorhabenbereich voraussichtlich weiterhin intensiv als Grünland bewirtschaftet.

Die beschriebenen Umweltauswirkungen geringfügiger bis mittlerer Erheblichkeit durch die Planung würden unterbleiben. Andererseits würden auch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit den damit verbundenen positiven Umweltauswirkungen unterbleiben. Das Angebot an Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in der Region bliebe weiterhin äußerst defizitär oder müsste durch Bauvorhaben an alternativen Standorten gemindert werden.

### 3.4 Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 3.4.1 Vermeidung und Verringerung

Um die Beeinträchtigung der Schutzwerte möglichst gering zu halten, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung vorgesehen:

- Erhöhung der Biodiversität, Aufwertung des Ortsbildes und stärkere Verschattung durch Festsetzung von 5 Laubbäumen entlang der Zufahrtstraße (Schutzwert Arten und Lebensräume, Schutzwert Klima, Schutzwert Landschaftsbild)
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte durch effiziente Bauformen, hier Reihenhäuser und Doppelhäuser (Schutzwert Boden)

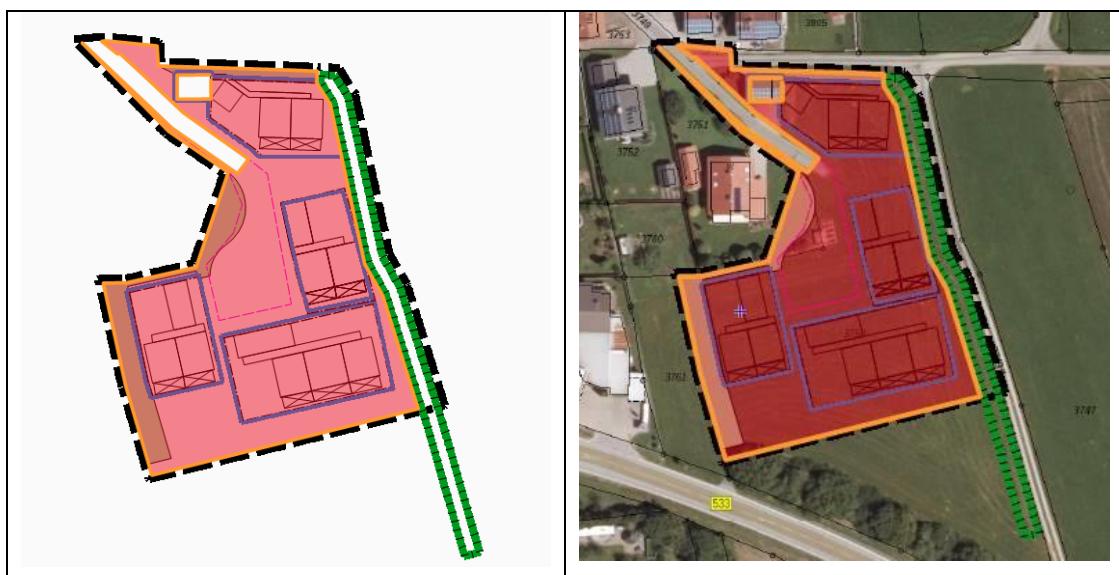
Diese Maßnahmen sind rechtlich verbindlich gemäß den planlichen und textlichen Festsetzungen.



### 3.5 Ausgleich

#### Ermittlung der Eingriffsfläche

Als Eingriffsfläche wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans angesetzt, abzüglich der Ausgleichsfläche sowie der bestehenden asphaltierten Flächen der Erschließungsstraße und der bereits bebaute Fläche des bestehenden Garagengebäudes im Nordwesten. Diese abgezogenen Flächen werden nicht als Eingriff gewertet, da die Planung gegenüber dem Ausgangszustand keine naturschutzfachliche Abwertung verursacht. Gemäß untenstehender graphischer Darstellung ergibt sich eine Eingriffsfläche von 4.913 m<sup>2</sup>.



Darstellung Eingriffsbereich (rot gefärbt): 4.913 m<sup>2</sup>

#### Bewertung des Ausgangszustands (gem. Anlage 1 des Leitfadens)

Die Flächen werden folgenden Biotoptypen und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste zugeordnet (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014):

- **Intensivgrünland** mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung - gemäß Biotopwertliste (hier BNT G11) bewertet. BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (1-5 WP) werden pauschal mit **3 Wertpunkten (WP)** bewertet.

#### Ermittlung der Eingriffsschwere

Für die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft durch das Vorhaben kann gemäß Leitfaden (S. 18) folgende Beeinträchtigungsfaktoren angewandt werden:

Bei Eingriffen in BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (hier Intensivgrünland) ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: **Beeinträchtigungsfaktor = 0,4**.



### Ermittlung des Kompensationserfordernisses

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	Beeinträchtigungs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensivgrünland (G11)	5.126	3 <sup>1</sup>	0,4 <sup>2</sup>	6.151
<b>Summe</b>				<b>6.151</b>
Planungsfaktor	Begründung	Sicherung		
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Zufahrten, Stellplätzen, Wegen und Terrassen	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung und Quantifizierung in den grünordnerischen Maßnahmen unter 4.3.7		
Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warm-weißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis mas. 3000 Kelvin	Eingriff wird teilweise vermieden, positive Effekte möglich	Festsetzung und Quantifizierung in den grünordnerischen Maßnahmen unter 4.3.8		
Summe (je Vermeidungsmaßnahme 5 %, max. 20 %)		10 %		
<b>Summe Ausgleichsbedarf (nach Abzug Planungsfaktor)</b>		<b>5.536</b>		

<sup>1</sup>BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (1-5 WP) werden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet.

<sup>2</sup>Bei Eingriffen in der Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ: Beeinträchtigungsfaktor = GRZ

➤ Somit ergibt sich ein Ausgleichserfordernis von 5.536 Wertpunkten.



### Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfangs

für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume nach Wertpunkten:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensiv-grünland	3	B112	Mesophile Hecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten	10	791	7	5.537
Summe							5.537		

➤ Somit ergibt sich ein Ausgleichsumfang von 5.537 Wertpunkten.

Gemäß Leitfaden kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume, sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab. Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

### 3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Bebauung des Grundstücks mit Enfamilienhäusern wurde nicht in Erwägung gezogen, da für diese Wohnform Parzellen im Hauptort im bestehenden Baugebiet Scheibenberg III zu Verfügung stehen. Vielmehr soll an diesem Standort v.a. der Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt werden. Die verkehrsgünstige Anbindung an die umliegenden Zentren macht ihn besonders für Berufspendler (Singles und Kleinfamilien) attraktiv.

Die geplante Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht eine flächensparende und verdichtete Bauweise und steht somit im Einklang mit dem Ziel der Gemeinde, den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten.

Um den dörflichen Charakter und die Maßstäblichkeit in der Ortsrandlage zu wahren wird von längeren Reihenhäusern oder Mehrfamilienhäusern mit größeren Kubaturen abgesehen und stattdessen die Bauweise auf zwei Stockwerke und Reihenhäuser mit maximal 4 möglichen Einheiten begrenzt.



### **3.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird das Regelverfahren nach dem bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der Neuauflage vom Dez. 2021 angewandt.

Die Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ.

Wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung bildete eine Geländeerhebung. Hierbei wurden die Biotopstrukturen und Nutzungen im Änderungsbereich erfasst.

Des Weiteren wurden für die im Bereich enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen folgende Grundlagen ausgewertet und berücksichtigt:

- Artenschutzkartierung des Bayerisches Landesamtes für Umweltschutz
- Biotopkartierung Bayern Flachland des Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Schöfweg
- Landschaftsplan der Gemeinde Schöfweg
- Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut des Bayerisches Landesamtes für Umweltschutz

Zurückgegriffen wurde ferner auf Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BayernAtlas Plus) sowie des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIN-Web).

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Hier erfolgte eine Potentialabschätzung aufgrund der Habitatstruktur. Defizite verbleiben bei der Einschätzung der Schutzgüter Grundwasser und Boden, da keine Baugrunduntersuchung vorliegt.

### **3.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „WA Hegl“ möchte die Gemeinde im Süden der Ortschaft Freundorf die baurechtlichen Bedingungen schaffen für die Schaffung von Wohnraum. Geplant ist eine flächensparende, verdichtete Bauweise in Form von zweigeschoßigen Doppel- und Reihenhäusern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsteht neues Baurecht auf bislang intensiv bewirtschaftetem Grünland. Dies stellt einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft dar.

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



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

Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt insg. 791 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich ist die Pflanzung, Entwicklung und Pflege eines Feldheckenbiotops entlang des östlichen Ortsrandes geplant.



## 4 VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Schöfweg hat in der Sitzung vom .2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .2025 bis .2025 beteiligt.
3. Der Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom .2025 bis .2025 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2025 bis .2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom .2025 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .2025 bis .2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Schöfweg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom .2025 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .2025 als Satzung beschlossen.

Schöfweg, den

Martin Geier  
Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Schöfweg, den

Martin Geier  
Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 mit Bescheid vom .2025, Az. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Freyung-Grafenau, den

9. Die Erteilung der Genehmigung der 57. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am .2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 20 wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Schöfweg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schöfweg, den

Martin Geier  
Erster Bürgermeister

(Siegel)