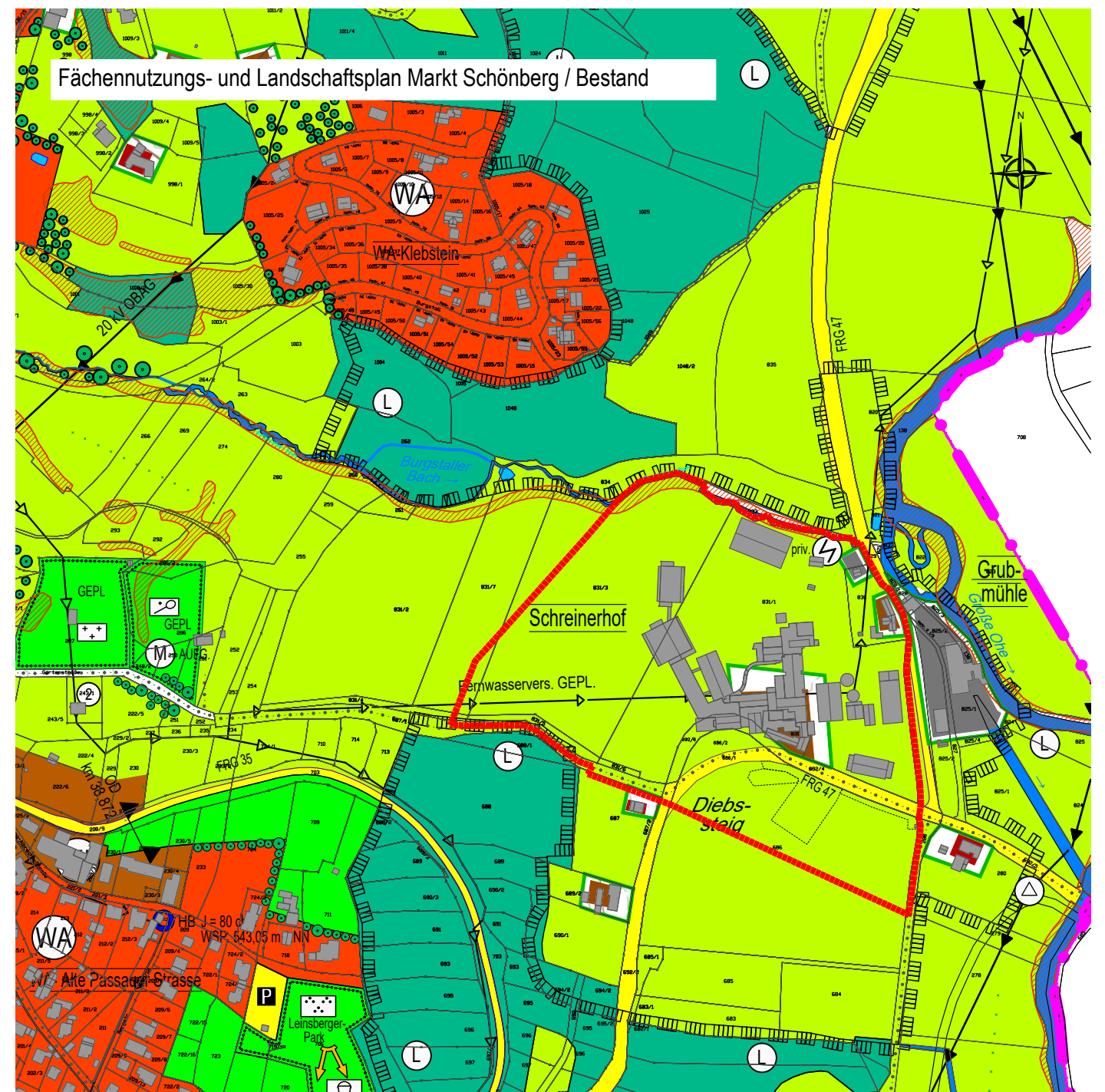
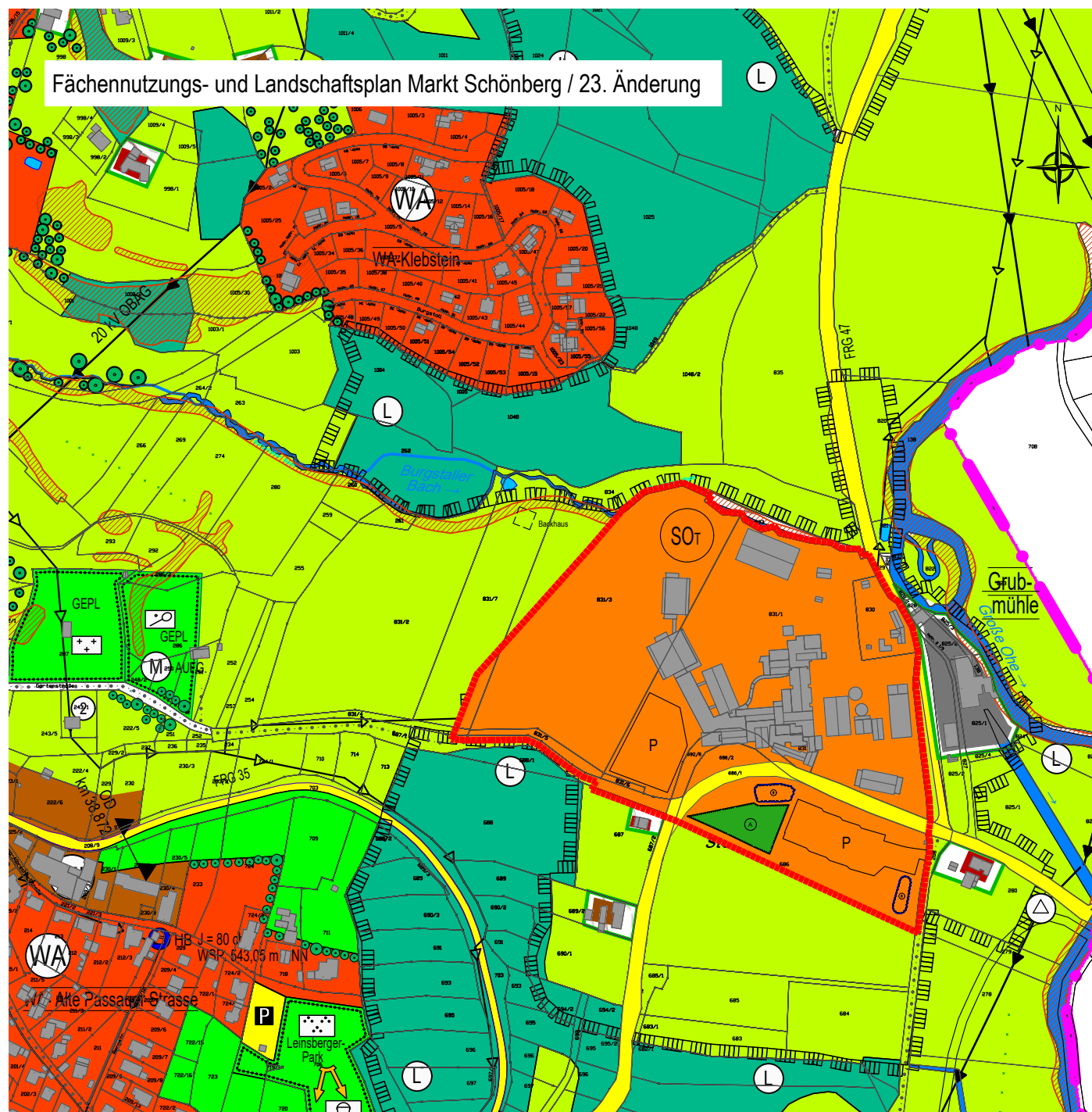
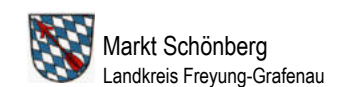




Zeichenerklärung

-  Sondergebiet Tourismus (§ 11 BauNVO)
-  Öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Geltungsbereich der Änderung
-  Parkplatz Bestand / geplant
-  Gebäude geplant
-  geplantes Areal Bolzplatz / Adventuregolf
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
-  Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
R: Rückhaltebecken für Niederschlagswasser

Die übrigen Planzeichen entsprechen dem gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg



Fächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg
23. Änderung

M 1:5.000

Entwurf: 02.07.2026
Planverfasser:



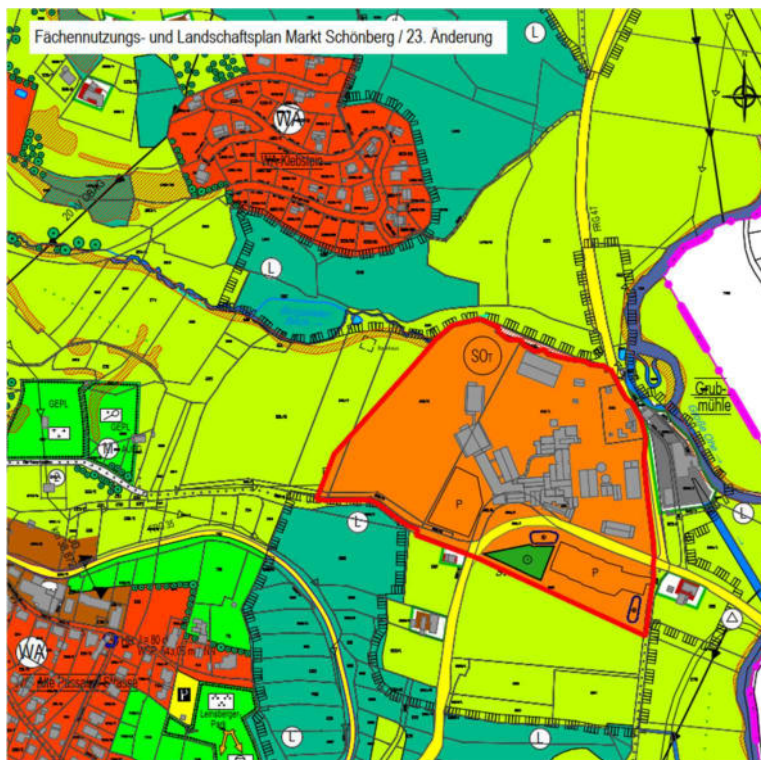


Markt Schönberg
Marktplatz 16
94513 Schönberg

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg Deckblattänderung Nr. 23

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf
02.07.2026



Pr.Nr. 644004

Verfasser:



Ingenieurgesellschaft mbH

Am Sandacker 2

93197 Zeitlarn

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-ingenieure.de

Inhalt

I	BEGRÜNDUNG	3
1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	4
1.3	Bestandteile der Planung	5
2	SCHUTZGEBIETE / GESCHÜTZTE OBJEKTE	5
3	PLANUNGSKONZEPTION	6
3.1	Planungsziele	6
3.2	Bedarfsnachweis	7
3.3	Geplante Nutzung	9
3.4	Erschließung	9
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.6	Altlasten	9
3.7	Immissionen	9
4	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	11
4.1	Bestand	11
4.2	Beschreibung des Eingriffs	11
4.3	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen	11
4.4	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	11
4.5	Ausgleichsmaßnahme	12
5	ANGABEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG	12
II	UMWELTBERICHT	14
1	EINLEITUNG	14
1.1	Inhalt und Ziel des Bauleitplans	14
1.2	Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung	14
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
2.1	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	15
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
	Schutzgut Fläche	15
	Schutzgut Boden	16
	Schutzgut Wasser	16
	Schutzgut Klima und Lufthygiene	17
	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	17
	Schutzgut Mensch	18
	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	19
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	20
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
2.4	Andere Planungsmöglichkeiten	21
3	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	21
3.1	Merkmale des Verfahrens	21
3.2	Monitoring	21
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
III	VERFAHRENSVERMERKE	23
IV	DECKBLATT	25

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Der Markt Schönberg plant östlich von Schönberg den Umgriff des bestehenden Hotel- und Tourismusbetriebes „Schreinerhof“ nördlich der Kreisstraße FRG 47 als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus nach §11 BauNVO auszuweisen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

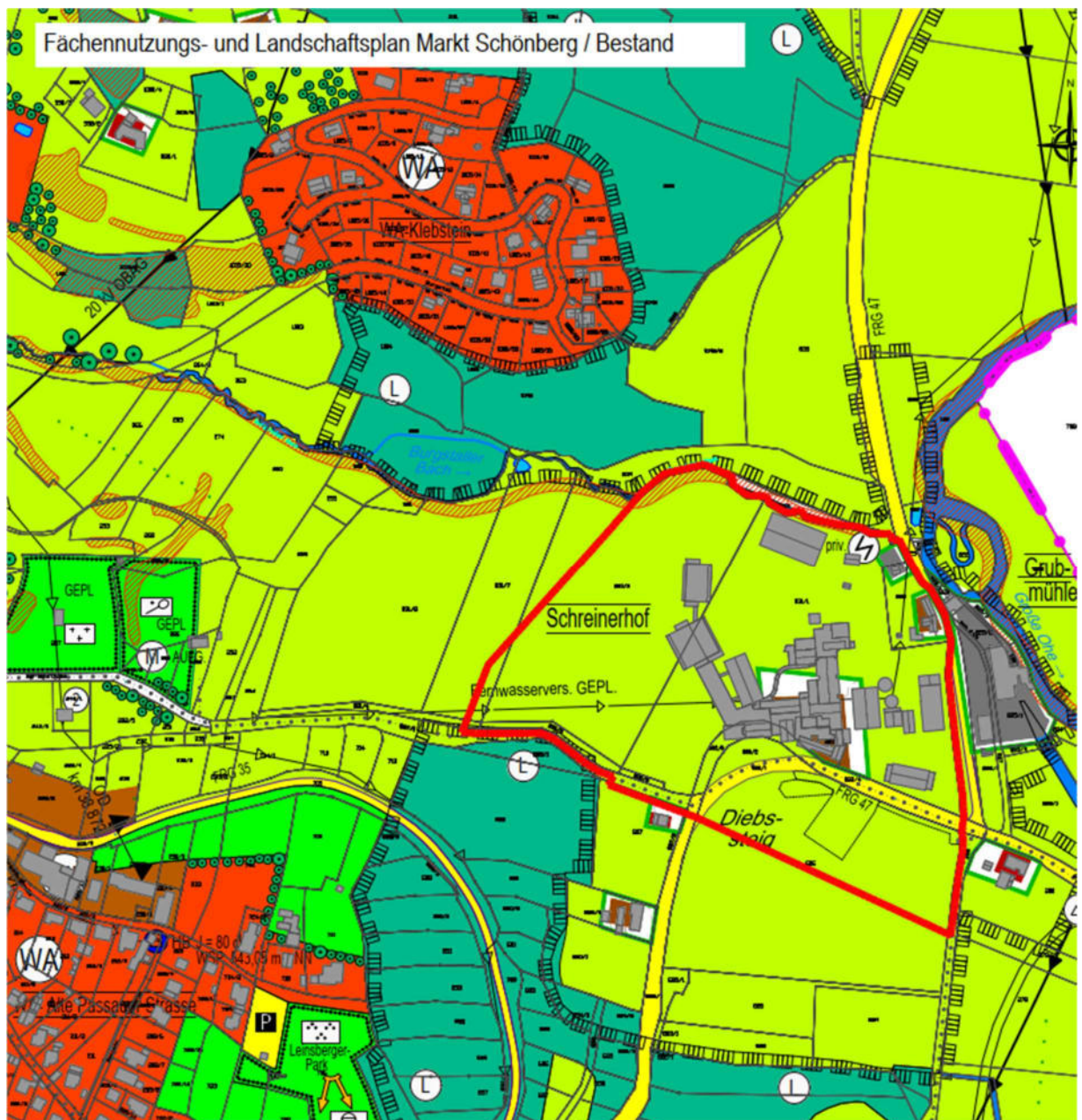


Abbildung 1: Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg / Bestand - Ausschnitt mit Plangebiet (o.M.)



Abbildung 2: Luftbild Plangebiet, Schreinerhof (Quelle: BayernAtlas)

Mit der vorliegenden 23. Änderung wird die erforderliche Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Markt Schönberg durchgeführt, um das bereits bestehende Areal des Hotel- und Tourismusbetriebs im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der tatsächlichen Nutzung anzupassen und die nötigen Erweiterungsflächen für den (Schreinerhof) zu schaffen.

Gem. Pkt. 5 des LEP hat der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln.

Im Rahmen des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Schreinerhof Parkplatz Süd“ wurden in einem ersten Abschnitt die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkplatzes mit E-Ladestationen geschaffen.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 9,0 ha große Plangebiet der 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Markt Schönbergs umfasst die Flurnummern 686 (Teilfläche), 686/2, 692/2 (Teilfläche), 692/6 alle Gemarkung Mitternach sowie die Flurnummern 831/1, 831/3 (Teilfläche), 831/6 und 831/7 (Teilfläche) alle Gemarkung Hartmannsreit und liegt zwischen ca. 450 und 480 m.ü.NHN an einem nach Südwesten geneigtem Hang mit großem Gefälle mit ca. 30 m Höhenunterschied. Die Fläche wird bereits durch Hotel- und Außenanlagen des Schreinerhofs genutzt.

Das Plangebiet ist umgeben von

- einem Gehölzsaum entlang des Burgstaller Bachs im Norden mit angrenzendem Waldareal,
- standortgebundener Gewerbebetrieb Grubmühle und der Kreisstraße FRG 47 im Osten,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Kreisstraße FRG 47 im Süden,
- landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen,
- eines Waldareals im Südwesten.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile der vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung sind:

- Planzeichnung
- Begründung

2 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald (ID: NP-00012, Nr. BAY-04) und grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald (LSG-00547.01) an. Angrenzend an das Burgstaller Bach befindet sich am nördlichen Rand entlang des Burgstaller Bachs ein Gehölzsaum. Nach der Biotopkartierung Bayern (Biotop-Nr. 7146-0027-001) handelt es sich um Gewässer-Begleitgehölze, linear (100 %).



Abbildung 3: Feuchtbiotop (Biotop-Nr. 7146-0027-001) Quelle: BayernAtlas

Nördlich und östlich des Planungsgebiets grenzt im Bereich des Burgstaller Bachs bzw. der Großen Ohe hochwassersensibler Bereich an. Der Bereich ist aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser entsprechend ausgewiesen. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels des Burgstaller Bachs und der Großen Ohe mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Mit der Lage des Plangebiets an einem nach Südwesten geneigtem Hang mit großem Gefälle mit ca. 30 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser zu rechnen.



Abbildung 4: Wassersensibler Bereich (hellgrüne Fläche) – Quelle: BayernAtlas

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Boden- oder Baudenkmäler.

3 Planungskonzeption

3.1 Planungsziele

Der Markt Schönberg gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm 2018 (LEP 2018) hinsichtlich der Raumstruktur zum allgemeinen ländlichen Raum in der Kreisregion Freyung-Grafenau mit besonderem Handlungsbedarf¹.

Im Regionalplan² der Region Donau-Wald (2008) wird der Markt Schönberg als Kleinzentrum eingestuft. Die Entfernung zum nächstgelegenen Mittelzentrum Grafenau beträgt ca. 8 Kilometer; die nächstgelegenen Oberzentren sind die Stadt Deggendorf in rund 35 km Entfernung und Passau in rund 39 km Entfernung.

Im Regionalplan³ ist der Markt Schönberg als Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll gekennzeichnet. Insbesondere der Raum bzw. der Markt mit besonderem Entwicklungsbedarf ist vom Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet und bedarf daher einer besonderen Unterstützung.

Der Markt Schönberg beabsichtigt mit der 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans das bereits bestehende Areal des Hotel- und Tourismusbetriebes „Schreinerhof“ im Flächennutzungs- und Landschaftsplan einer entsprechenden Nutzungsstruktur zuzuführen und als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus (§11 BauNVO) auszuweisen.

¹ LEP 2018, Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

² Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte zur Raumstruktur, 08.04.2008

³ Regionalplan Region Donau-Wald (12), Karte zur Raumstruktur, 08.04.2008

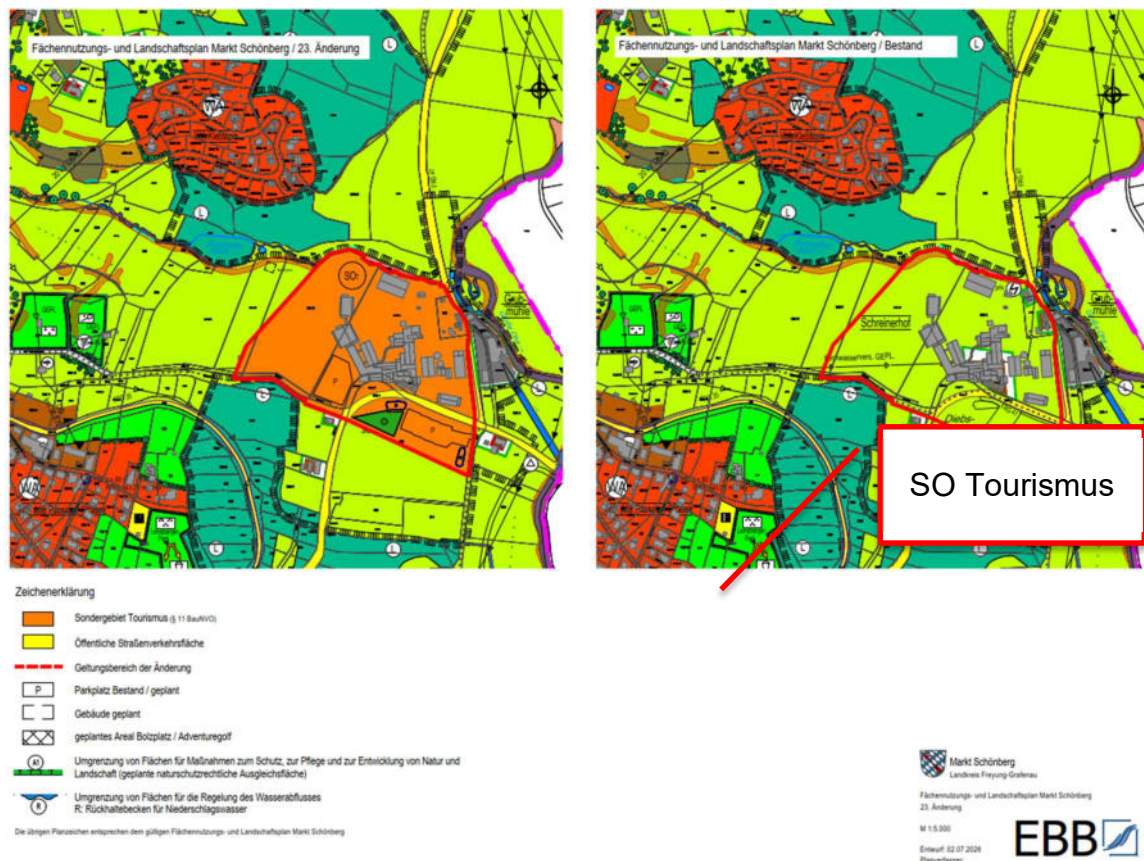


Abbildung 5: Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg / 23. Änderung - Ausschnitt Schreinerhof (o.M.)

3.2 Bedarfsnachweis

Neben dem Gebot der Innenentwicklung gemäß BauGB sind auch nach den Zielen der Raumordnung LEP 2013 (Ziel 3.2) in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen leerstehende Bausubstanz) nicht zur Verfügung stehen. Die teilweise Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächenreserven und deren Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche wurde beispielsweise mit dem „WA Eberhardsreuth am Schlossgarten“ mittels Deckblatt 21 des Flächennutzungsplanes des Marktes Schönberg vom Marktrat beschlossen.

Gem. Pkt. 5 des LEP hat der Erhalt und die Stärkung der Tourismuswirtschaft bayernweit eine besondere Bedeutung. Der Schutz der typischen Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen dienen dazu, Bayern als Ganzjahres-Reiseland weiterzuentwickeln.

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik Landesamt sind im Rahmen einer demographischen Untersuchung⁴ landesweit Bevölkerungsvorausberechnungen erstellt worden. Für den Markt Schönberg wurde folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert:

Jahr 2020⁵: 3.806 Personen

Jahr 2033 (Prognose): 3.730 Personen

Daraus ergibt sich ein Bevölkerungsrückgang für den Zeitraum von 14 Jahren von ca. 76 Personen.

⁴ Demographie-Spiegel für Bayern Berechnungen für den Markt Schönberg bis 2033, hrsg. im August 2021.

⁵ Statistik kommunal, Markt Schönberg, Bevölkerungsstand 31.12.2020.

Der Landkreis Freyung-Grafenau gehört zu den Regierungsbezirken in Bayern mit geringfügiger Abnahme der Bevölkerungszahl. So ergibt die Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern von 2022 bis 2040⁶ für den Landkreis Freyung-Grafenau einen Bevölkerungsrückgang von -0,8 % von 78.400 Einwohner auf 77.700 Einwohner. Der Bevölkerungsentwicklung liegt damit deutlich unter dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Niederbayern, für den für den gleichen Zeitraum eine Zunahme von 5,3 % berechnet wurde.

Aus Sicht des Tourismus boomt dagegen der Naturpark Bayerischer Wald zu dem auch der Markt Schönberg gehört. In den letzten Jahren hat sich die Nachfrage und der Bedarf an „Wellness-Hotels“ die Erholung und Entspannung in Verbindung mit Natur und Freizeitaktivitäten in einem abwechslungsreichen Naturraum und Landschaftsgebiet anbieten, deutlich erhöht. Auch die Verbindung von Wellness mit Urlaub auf dem Bauernhof macht Aufenthalte, insbesondere für Familien mit Kindern interessant.

Der Markt Schönberg gehört zu den 30 Übernachtungsstärksten Kommunen in Niederbayern und ist damit ein Garant für die dynamische Entwicklung der Tourismusregion Bayerischer Wald.

Der bereits seit dem Jahr 2000 im Plangebiet betriebene Hotel- und Tourismusbetrieb „Schreinerhof“ befriedigt die o.g. verstärkte touristische Nachfrage in diesem Segment durch ein breit gefächertes Urlaubsangebot für Familien mit kleineren Kindern mit Wellness, Reit- und Freizeitmöglichkeiten und trägt somit nachhaltig zur wirtschaftlichen Stärkung des Markt Schönbergs und der Region bei. Es handelt sich um eine überörtlich raumbedeutsame Tourismusanlage die aufgrund ihrer spezifischen Standortanforderungen nicht an Wohnen dienende Gebiete angebunden ist und somit der 9. Ausnahme gem. Pkt. 3.3 LEP entspricht. Darüber hinaus kann entsprechend der 8. Ausnahme gem. Pkt. 3.3 LEP in einer Fremdenverkehrsgemeinde, wie dem Markt Schönberg, an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort, wie der Hotel- und Tourismusbetrieb „Schreinerhof“, ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden.

Chronologie des Schreinerhofs

2012	Erweiterung der Hotelanlage und Außenanlage
2015	Erweiterung der Wasserwelten
2016	Neubau einer Reithalle
2017/2019	Erweiterung des Familotel
2018	Verlegung der Kreisstraße FRG 47 und Erweiterung des Parkplatzes
2024	Errichtung von Appartements und Neubau eines Parkplatzes mit E-Ladestationen

⁶ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Hrsg. im Januar 2022.

Um auch auf Flächennutzungs- und Landschaftsebene der touristischen Nutzung Rechtsgültigkeit zu verleihen sowie zum Erhalt und zur Verbesserung der Standortvoraussetzungen beabsichtigt der Markt Schönberg mit dem vorliegenden Deckblatt 23 den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der tatsächlichen Nutzung anzupassen. Im Rahmen des künftigen Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Schreinerhof Parkplatz Süd“ wurden in einem ersten Abschnitt die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Parkplatzes mit E-Ladestationen geschaffen.

3.3 Geplante Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus nach §11 BauNVO dargestellt.

3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist direkt an die Kreisstraße FRG 47 angebunden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Abwasseranlage Schönberg. Das Schmutzwasser des Plangebiets ist im Trennsystem an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen und entwässert im Freispiegelabfluss zur südöstlich des Plangebiets gelegenen Pumpstation. Von dort aus wird es zur Abwasseranlage Schönberg gepumpt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und Parkplätze wird soweit möglich vor Ort auf den Grundstücksflächen versickert und dem südlich der Kreisstraße FRG 47 liegenden RÜB zugeführt und gedrosselt über einen bestehenden Niederschlagswasserkanal zur Großen Ohe abgeleitet bzw. direkt in die Große Ohe oder den Burgstaller Bach eingeleitet.

Die Stromversorgung ist über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt.

Die Telekommunikationsanbindung ist durch das bestehende Netz möglich.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz des Marktes Schönberg.

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

3.6 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend die zuständigen Fachstellen des Landratsamtes Freyung-Grafenau sowie das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu benachrichtigen.

3.7 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben Immissionen zu erwarten. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Schallemissionen

Direkt südlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße FRG 47 (Grafenauer Straße) mit einem DTV₂₄ von 321 Kfz mit einem Schwerverkehrsanteil von 28 Kfz. Aufgrund der geringen Anzahl des durchschnittlichen täglichen Verkehrs sind keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten. Außerdem wurde die Nähe zur Kreisstraße beim Bau der Hotelanlagen des Schreinerhofs baulich berücksichtigt.

Bisherige bauliche Erweiterungen der Hotelanlagen wurden im Rahmen von schalltechnischen Gutachten ebenfalls berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Schreinerhof Parkplatz Süd“ wurde eine schalltechnische Untersuchung⁷ des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die Berechnungen ergeben, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tags und nachts eingehalten werden.

Lichtemissionen

Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Schreinerhof Parkplatz Süd“ wurde eine Blendberechnung⁸ der PV-Module auf den Carports des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die berechneten Blendungen liegen alle unter den Schwellenwerte der LAI von 30 Minuten pro Tag sowie von 30 Stunden pro Jahr reduziert werden. Erhebliche Belästigung durch Blendung i. S. des § 5 BImSchG kann für die Kreisstraße FRG 47 ausgeschlossen werden. Um jegliche Blendung auszuschließen, empfiehlt sich ein Blendschutzzaun in Höhe von ca. 3,5 m über Fahrbahnoberkante entlang der Kreisstraße FRG 47 im Abschnitt der ermittelten Blendungen.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen zu Verringerung und Vermeidung von Blendung zu beachten:

- Die Photovoltaikanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass durch den Betrieb der Photovoltaikanlage keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen infolge möglicher Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten.
- Zur Vermeidung von Lichtreflexionen sind dem Stand der Lichtminderungstechnik entsprechend, entspiegelte Module einzusetzen.
- Die Eingrünung der Photovoltaikanlage hat so zu erfolgen, dass dadurch Blendwirkungen in der Nachbarschaft reduziert werden. Dies ist durch eine dichte und ausreichend hohe Bepflanzung sicher zu stellen.

⁷ Schalltechnische Untersuchung Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

⁸ Blendgutachten Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

4.1 Bestand

Das Plangebiet der vorliegenden 23. Deckblattänderung befindet sich östlich von Schönberg und liegt zwischen ca. 450 und 480 m.ü.NHN an einer nach Südwesten geneigten Hanglage mit ca. 30 m Höhenunterschied. Die Fläche wird bereits seit dem Jahr 2000 als Hotelbetrieb mit Neben- und Außenanlagen genutzt.

In der Artenschutzkartierung sind für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Fundorte nachgewiesen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit des Plangebietes wird insgesamt als gering eingeschätzt.

4.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch die 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Markt Schönberg wird das bereits bestehende, ca. 7,9 ha große Areal des Hotel- und Tourismusbetriebes „Schreinerhof“, das bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist der tatsächlichen Nutzung angepasst und als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus (§11 BauNVO) ausgewiesen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhalt des Gehölzsaums entlang des Burgstaller Bachs (Biotop-Nr. 7146-0027-001).
- Um das Biotop (Gewässerbegleitgehölz mit Nr.: 7146-1394-003, 5 30 BNatSchG) und die Lebensraumfunktion nicht zu beeinträchtigen ist bei der künftigen Bebauungsplanung darauf zu achten, dass mind. 10 m Abstand zwischen Biotop und Bebauung eingehalten wird.
- Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen auf dem Privatgrundstück soweit möglich.

4.4 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden⁹ in der folgenden Tabelle bewertet.

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/u
Boden	I/u
Wasser	II/u
Klima und Luft	II/u
Landschaftsbild	III

⁹ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Ø	I/o

Das Plangebiet wird aufgrund des bereits bestehenden Hotelbetriebes einschl. Neben- und Außenanlagen der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet.

Der Kompensationsfaktor wird in Abhängigkeit von den durchgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Rahmen der künftigen Bebauungspläne des „SO Schreinerhof“ ermittelt.

4.5 Ausgleichsmaßnahme

Die erforderliche Ausgleichsfläche bzw. der erforderliche Ausgleichsbedarf wird in Abhängigkeit von den möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der künftigen Bebauungspläne des „SO Schreinerhof“ festgelegt.

5 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Der Großteil des Plangebietes hat aufgrund des bereits seit über 20 Jahren bestehenden Hotelbetriebes mit Neben- und Außenanlagen eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

In der Artenschutzkartierung des Landesamts für Umwelt sind für das Plangebiet keine Fundorte nachgewiesen. In der unmittelbaren Umgebung werden in der Artenschutzkartierung jedoch östlich des Plangebiets in ca. 50 bis 100 m Entfernung entlang der Großen Ohe ein Straußfarn (Rote Liste Bayern: gefährdet, Rote Liste Deutschland: Vorwarnliste), eine Wasserramsel und drei Fledermausarten kartiert, darunter die Nordfledermaus, die auf der Roten Liste Bayern und Roten Liste Deutschland als gefährdet gilt.

Zur Vermeidung von möglichen Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu beachten:

Vermeidungsmaßnahmen

- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden. Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Nach oben strahlende Beleuchtungssysteme sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung/Bestrahlung umgebender Gehölzstrukturen ist nicht zulässig.
- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrut, vom 01.10. bis 28.02. gestattet.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbots-

tatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

II UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Inhalt und Ziel der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Markt Schönberg sind in der Begründung Teil I, Kap. 1 und Kap. 3 dargestellt.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 3.1 der Begründung dargestellt. Im Landesentwicklungsprogramm und im Regionalplan sind für das Plangebiet keine besonderen Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes benannt.

Allgemeines Ziel des Natur- und Landschaftsschutzes ist die Minimierung der unvermeidlichen Belastungen für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere bzw. deren jeweilige Lebensräume, die Minimierung der Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie für die Kultur- und Sachgüter und der Ausgleich unvermeidlicher Eingriffe im Rahmen des in der Bauleitplanung anzuwendenden Leitfadens des Staatsministeriums Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen in Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall-, Bodenschutz- und Wassergesetzgebung wurden bei der vorliegenden Planung insbesondere folgende Fachgesetze und einschlägige technischen Normen beachtet:

- Die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB;
- Regelungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes bzw. Bundesnaturschutzgesetzes zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz.

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung berücksichtigt werden, wird auf die Darstellung bei den jeweiligen Schutzgütern verwiesen.

Berücksichtigung des Umweltschutzes im Rahmen der Planung

Bei der vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung werden die Grundsätze des Umweltschutzes wie folgt berücksichtigt:

- Erhalt des Gehölzsaums entlang des Burgstaller Bachs (Biotop-Nr. 7146-0027-001).
- Um das Biotop (Gewässerbegleitgehölz mit Nr.: 7146-1394-003, 5 30 BNatSchG) und die Lebensraumfunktion nicht zu beeinträchtigen ist bei der künftigen Bebauungsplanung darauf zu achten, dass mind. 10 m Abstand zwischen Biotop und Bebauung eingehalten wird.
- Versickerung bzw. Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen auf dem Privatgrundstück soweit möglich.
- Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind bei allen Außenbeleuchtungen ausschließlich insektenverträgliche Beleuchtungsquellen zu verwenden. Für die Außen- und Wegebeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße

Lichtquellen mit max. 2700 Kelvin und sehr geringem Blaulichtanteil zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Nach oben strahlende Beleuchtungssysteme sind nicht zulässig. Eine Beleuchtung/Bestrahlung umgebender Gehölzstrukturen ist nicht zulässig.

- Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze. Bei Baubeginn muss sichergestellt sein, dass sich keine Brutplätze bodenbrütender Arten auf dem Gelände befinden.
- Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrut, vom 01.10. bis 28.02. gestattet.

Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Im Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand entlang des Burgstaller Bachs ein Gehölzsaum. Nördlich und östlich des Planungsgebiets grenzt im Bereich des Burgstaller Bachs wassersensibler Bereich an. Die für das Vorhaben wesentlichen Details der Schutzgebiete sind in Kapitel 2 der Begründung dargestellt.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Zur Beschreibung siehe Kap. 4 und 5 der Begründung.

Die Empfindlichkeit der Flächen hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen wird als „gering“ bewertet. Das Plangebiet wird bereits durch den Hotelbetrieb mit Neben- und Außenanlagen genutzt und weist insgesamt eine geringe biologische Vielfalt auf.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird eine solitär gelegene, bereits mit Hotel- und Außenanlagen bebaute Fläche als Sondergebiet Tourismus ausgewiesen. Im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist die Fläche bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Norden an einen Gehölzsaum bestehend aus Gewässer-Begleitgehölze des Burgstaller Bachs an, die erhalten werden.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Die Fläche ist bereits mit einem Hotelbetrieb einschl. Neben- und Außenanlagen bebaut. Am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich ein Gehölzsaum entlang des Burgstaller Bachs mit angrenzendem Waldareal.

Östlich und südlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße FRG 47 und westlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Südwestlich des Plangebiets liegt ein Waldareal.

Auswirkungen:

Vorhabenbedingt wird durch die 23. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans des Marktes Schönberg das bereits bestehende ca. 7,9 ha große Areal eines Hotel- und Tourismusbetriebes das bisher im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, als Sondergebiet Tourismus ausgewiesen. Aufgrund der geplanten Erweiterungen des „Schreinerhofs“ ist mit weiterer Neuversiegelung zu rechnen.

Ergebnis:

Durch die geplante Erweiterung werden Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Aufgrund der strikten Standortgebundenheit des bestehenden Hotelbetriebs und der nachgewiesenen Unmöglichkeit einer internen Nachverdichtung ist der Eingriff in das Schutzgut Fläche jedoch städtebaulich gerechtfertigt und wird auf das notwendige Minimum beschränkt.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei den Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit, Gneis) sowie im nördlichen Bereich des Burgstaller Bachs Auensedimente aus Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm und eingeschränkter Sickerfähigkeit. Die Böden im Bereich der geplanten Ausweisung des Sondergebiets Tourismus sind bereits durch den Hotelbetrieb mit Neben- und Außenanlagen anthropogen überprägt und verändert.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden wird als gering bewertet.

Auswirkungen:

Der Boden ist im Bereich des auszuweisenden Sondergebiets Tourismus bereits durch Gebäude und befestigte Flächen und Anlagen überformt. Aufgrund der geplanten Erweiterungen des „Schreinerhofs“ ist mit weiterer Neuversiegelung zu rechnen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil im hochwassersensiblen Bereich des Burgstaller Bachs. Östlich des Plangebiets verläuft der hochwassersensible Bereich der Großen Ohe. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels des Burgstaller Bachs und der Großen Ohe mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Mit der Lage des Plangebiets an einem nach Südwesten geneigten Hang mit großem Gefälle mit ca. 30 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser zu rechnen (Vgl. Begründung Kap. 2).

Laut hydrogeologischer Karte Bayerns handelt sich im Untersuchungsgebiet um Kluft-Grundwasserleiter des kristallinen Grundgebirges mit geringen bis äußerst geringen Gebirgsdurchlässigkeiten von $<1\text{E}-5$ m/s. Es können jedoch Deckschichten aus Lockergestein (nicht bindig) mit mäßiger bis sehr hoher Porendurchlässigkeit auftreten. Die Böden weisen aufgrund der hohen Lehm- und Schluff-Gehalte sowie den anstehenden harten Festgesteinen wie z.B. Gneise (oberflächlich überdeckt oder wechselnd mit Verwitterungsgrus) eine eher geringe Sickerfähigkeit auf und besitzen eine hohe Reinigungswirkung. Böden mit geringer Sickerfähigkeit können aber gerade in den oberen Bodenhorizonten mehr Wasser aufnehmen, als rechnerisch nachweisbar ist.

Auswirkungen:

Aufgrund der geplanten Erweiterungen des „Schreinerhofs“ ist mit weiterer Neuversiegelung und damit verbunden Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu rechnen. Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Privatgrundstück versickert bzw. als Brauchwasser genutzt.

Der natürliche Abfluss im Plangebiet wird durch die Ausweisung des Sondergebiet Tourismus nicht wesentlich erhöht.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der geplanten Erweiterungen des „Schreinerhofs“ und der Versickerung und Nutzung des Niederschlagswassers auf der Fläche soweit möglich Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der klimatisch von mittlerer Bedeutung ist. Kleinklima und Lufthygiene im Plangebiet sind zeitweise durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung vorbelastet.

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich aufgrund der Hanglage gegeben.

Auswirkungen:

Aufgrund der Lage und eines relativ geringen Versiegelungsgrades sowie aufgrund der Verminderung der kleinklimatischen Belastungen durch die umgebende landwirtschaftliche Nutzung sind für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet wird bereits durch den bestehenden Hotel- und Tourismusbetrieb mit Gebäuden, Parkplatz und Freiflächen etc. geprägt.

Nördlich des Hotelareals verläuft der Burgstaller Bach in west-östlicher Richtung mit angrenzendem Waldareal. Südlich und Östlich verläuft die Kreisstraße FRG 47. Östlich der Kreisstraße FRG 47 schließt sich die Grubmühle an, die an der Nord-Süd verlaufenden Großen Ohe liegt. Südlich der Kreisstraße FRG 47 und westlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Südwestlich des Plangebiets liegt ein Waldareal.

Großräumig betrachtet liegt das Plangebiet in einem Bereich mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen des Bayerisches Waldes sowie landschaftsprägende Elemente wie Ufer, Waldränder usw. und Bereiche mit besonderer Erholungsneigung.

Auswirkungen:

Durch die Ausweisung des Sondergebiets Tourismus wird die bereits bestehende landschaftsprägende Bebauungsstruktur nicht verändert.

Die Hotelanlage samt Neben- und Außenanlagen fügt sich in das vorherrschende Landschaftsbild ein.

Ergebnis:

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Südlich und Östlich verläuft die Kreisstraße FRG 47. Östlich der Kreisstraße FRG 47 schließt sich die Grubmühle an, die an der Großen Ohe liegt.

Südlich der Kreisstraße FRG 47 und westlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Südwestlich des Plangebiets liegt ein Waldareal.

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil im hochwassersensiblen Bereich des Burgstaller Bachs. Östlich des Plangebiets verläuft der hochwassersensible Bereich der Großen Ohe. Jahreszeitlich bedingt ist in Abhängigkeit des freien Wasserspiegels des Burgstaller Bachs und der Großen Ohe mit unterschiedlich stark laufenden Grund-/ Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Mit der Lage des Plangebiets an einem nach Südwesten geneigten Hang mit großem Gefälle mit ca. 30 m Höhenunterschied, ist mit wildabfließendem Hangwasser zu rechnen (Vgl. Begründung Kap. 2).

Das Plangebiet an sich ist von großer Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen:

Direkt südlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße FRG 47 (Grafenauer Straße) mit einem DTV₂₄ von 321 Kfz mit einem Schwerverkehrsanteil von 28 Kfz. Aufgrund der geringen Anzahl des durchschnittlichen täglichen Verkehrs sind keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten. Außerdem wurde die Nähe zur Kreisstraße beim Bau der Hotelanlagen des Schreinerhofs baulich berücksichtigt.

Bisherige bauliche Erweiterungen der Hotelanlagen wurden im Rahmen von schalltechnischen Gutachten ebenfalls berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Schreinerhof Parkplatz Süd“ wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁰ des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die Berechnungen ergeben, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 tags und nachts eingehalten werden.

Im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Schreinerhof Parkplatz Süd“ wurde eine Blendberechnung¹¹ der PV-Module auf den Carports des Parkplatzes mit E-Ladesäulen durchgeführt. Die berechneten Blendungen liegen alle unter den Schwellenwerte der LAI von 30 Minuten pro Tag sowie von 30 Stunden pro Jahr reduziert werden. Erhebliche Belästigung durch Blendung i. S. des § 5 BImSchG kann für die Kreisstraße FRG 47 ausgeschlossen werden.

Durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ist mit zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen zu rechnen.

Bei ausreichenden Vorkehrungen gegen Wassereinträge sind keine erheblichen Auswirkungen von wildabfließendem Hangwasser sowie anstehenden Grundwassers zu erwarten.

Ergebnis:

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Nach Darstellung des Bayerisches Landesamts für Denkmalpflege im BayernAtlas befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler (vgl. Begründung Kap. 2).

Auswirkungen:

Keine

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen mögliche Auswirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. Darüberhinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

¹¹ Blendgutachten Bebauungs- und Grünordnungsplan SO Schreinerhof, Markt Schönberg, EBB Ingenieurgesellschaft mbH, 04.08.2023.

Schutzgut	Ergebnis (Erheblichkeit)
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	gering
Fläche	mittel
Boden	mittel
Wasser	mittel
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der vorhandene Hotel- und Tourismusbetrieb weiterhin auf einer landwirtschaftlichen Fläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellt, aufgrund der planungsrechtlich fehlerhaften Ausweisung wäre der Erhalt und die Entwicklung des Tourismusbetriebes nicht dauerhaft sicherzustellen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Vgl. Begründung Teil I, Kap. 4.3 „Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen“ und Kap. 5. „Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“.

Schutzgut Fläche und Boden

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung soll das anfallende Niederschlagswasser Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Privatgrundstück versickert bzw. als Brauchwasser genutzt.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die weitere Bebauung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Ausweisung des Sondergebiets Tourismus wird die bereits bestehende landschaftsprägende Bebauungsstruktur des Hotel- und Tourismusbetriebes nicht verändert.

Der Hotelbetrieb einschl. Neben- und Außenanlagen fügt sich in das vorherrschende Landschaftsbild ein.

Schutzgut Mensch

Die Nähe zur Kreisstraße wurde beim Bau der Hotelanlagen des Schreinerhofs sowie bei der Erweiterung baulich und schallschutztechnisch berücksichtigt

Bei ausreichenden Vorkehrungen gegen Wassereinträge sind keine erheblichen Auswirkungen von wildabfließendem Hangwasser sowie anstehenden Grundwassers zu erwarten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Keine

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind in Kap. 4.5 der Begründung dargestellt.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung führt ein bereits bestehendes Hotelareal des Schreinerhofs von einer im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten landwirtschaftlichen Fläche in die tatsächliche Nutzung als Sondergebiet Tourismus über. Ortsplanerisch wird durch die Ausweisung der Planfläche als SO-Gebiet auf der Flächennutzungs- und Landschaftsplanebene Rechtsgültigkeit verliehen.

Ein vergleichbarer Alternativstandort zur Ausweisung eines Sondergebiets Tourismus ist im Markt Schönberg nicht verfügbar.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des derzeit gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplans, der Angaben des Markt Schönberg sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation erneut zu bewerten.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 23. Deckblattänderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beabsichtigt der Markt Schönberg den Bereich des bestehenden „Schreinerhofs“ östlich von Schönberg als Sondergebiet Tourismus auszuweisen.

Beeinträchtigungen für die Umwelt entstehen nicht. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Rahmen der künftigen Bebauungspläne des „SO Schreinerhof“ festgelegt.

III Verfahrensvermerke

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 5. Der Entwurf des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
-
6. Der Markt Schönberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans in der Fassung vom festgestellt.

Schönberg, den

.....

Martin Pichler, Erster Bürgermeister

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

Schönberg, den

.....

Martin Pichler, Erster Bürgermeister

-
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wurde am gemäß

§ 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist damit wirksam.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan 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 Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist damit rechtswirksam.

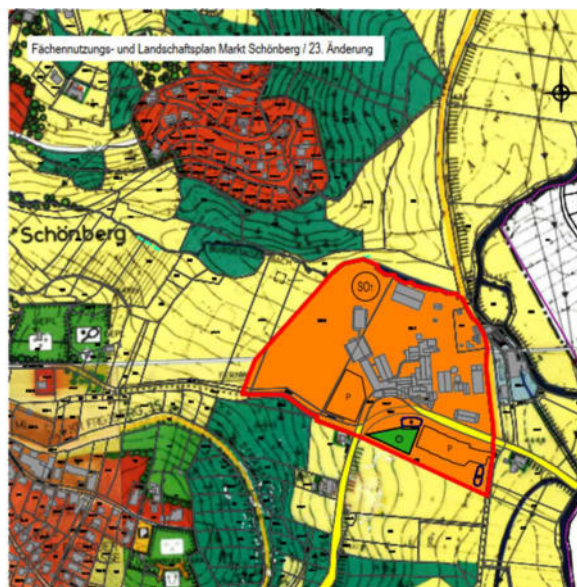
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schönberg, den

.....

Martin Pichler, Erster Bürgermeister

IV Deckblatt



Zeichenerklärung

- Sondergebiet Tourismus (§ 11 BauNVO)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Geltungsbereich der Änderung
- P Parkplatz Bestand / geplant
- Gebäude geplant
- geplantes Areal Bolzplatz / Adventuregolf
- M Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (geplante naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche)
- R Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
R: Rückhaltebecken für Niederschlagswasser

Die übrigen Piktogramme entsprechen dem gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg

Markt Schönberg
Landkreis Freyung-Grafenau

Flächennutzungs- und Landschaftsplan Markt Schönberg
23. Änderung

M 1:5.000

Entwurf: 02.07.2026

