

Vorhaben:

Ändern des Flächennutzungsplans mit den Deckblättern Nr. 7
„G Unterzeitlarn“

Verfahrensführerin:

Gemeinde Schöna
Bachhamer Straße 22
84337 Schöna
Landkreis Rottal-Inn
Regierungsbezirk Niederbayern

Begründung mit Umweltbericht

Verfahrensführerin:

Gemeinde Schöna



Entwurfsverfasser:

PONGRATZ ■
INGENIEURBÜRO
GmbH & Co. KG
■ **EIN NEUES PLANEN**
FÜNFLEITENER STRASSE 12
D-84326 KRONLEITEN
TEL.: 08727-910332

Inhalt

1.	ALLGEMEINES, PLANUNGSAUFTAG	4
2.	LAGE	4
3.	PLANUNGSGRUNDLAGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG	5
3.1	Vorgaben der Landesplanung	5
3.2	Vorgaben der Raumordnung	9
3.3	Flächennutzungsplan im Bestand	12
3.4	Bindung aus überörtlichen und örtlichen Fachplanungen	13
3.4.1	Landesentwicklungskonzept	13
3.4.2	Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht	13
3.4.3	Schutzgebiet nach dem Landesrecht	13
3.4.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	14
3.4.5	Waldfunktionskarte	14
3.4.6	Wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete	15
3.4.7	Bindungen und Vorgaben des Denkmalschutzrechtes	16
3.5	Altlasten	18
3.6	Vorgaben und Bindungen aus dem Naturschutzrecht	18
4.	ÄNDERUNGEN IM PLANGEBIET	19
4.1	Anlass der Änderung	19
4.2	Konzept	19
4.3	Verkehrerschließung	19
4.4	Oberflächenentwässerung	19
4.5	Wasserversorgung	19
4.6	Abfallbeseitigung	19
4.7	Stromversorgung	20
4.8	Telekommunikation	20
4.9	Ermitteln des Bedarfs	20
4.9.1	Bindungen und Vorgaben des Denkmalschutzrechtes	20
4.9.2	Situation der Verfügbarkeit	20
5.	KLIMASCHUTZ	20
6.	EMISSIONEN	21
7.	MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG	21
8.	UMWELTBERICHT	22
8.1	Rechtliche Grundlagen	22
8.2	Inhalt und Ziel	22

8.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange beim Aufstellen des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	23
8.3.1	Ziele der Raumordnung	23
8.3.2	Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan	23
8.3.3	Sonstige Vorgaben und Fachgesetze	23
8.3.4	Alternativprüfung.....	23
8.4	Bestandsaufnahme und Bewerten der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführen der Planung (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)	23
8.4.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)	23
8.4.2	Schutzgut Boden, Fläche	24
8.4.3	Schutzgut Wasser	24
8.4.4	Schutzgut Klima, Luft	25
8.4.5	Schutzgut Landschaft	25
8.4.6	Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit	29
8.4.7	Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	29
8.4.8	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	29
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustande bei Nichtänderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan	30
8.6	Maßnahmen zur Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen	30
8.7	Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl	30
8.8	Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten	30
8.9	Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring.....	30
8.10	Zusammenfassung.....	31
	LITERATUR, QUELLEN	32

Die Weitergabe und Vervielfältigung dieser Unterlagen (auch nur auszugsweise) ist nur mit dem schriftlichen Einverständnis der Ingenieurbüro Pongratz GmbH & Co. KG, Kronleiten gestattet.



1. ALLGEMEINES, PLANUNGSAUFGABE

Die Gemeinde Schönaubach beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch die Deckblätter Nr. 7 zu ändern. In Unterzeitlarn soll damit eine städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden.

Mit den Deckblättern sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Ausweisen einer gewerblichen Baufläche und den dazugehörigen Ausgleichsflächen geschaffen werden. Durch dieses Ausweisen soll die Neugründung und Ansiedlung von wirtschaftlichen Betrieben unterstützt werden. Zudem soll eine maßvolle Entwicklung ermöglicht werden.

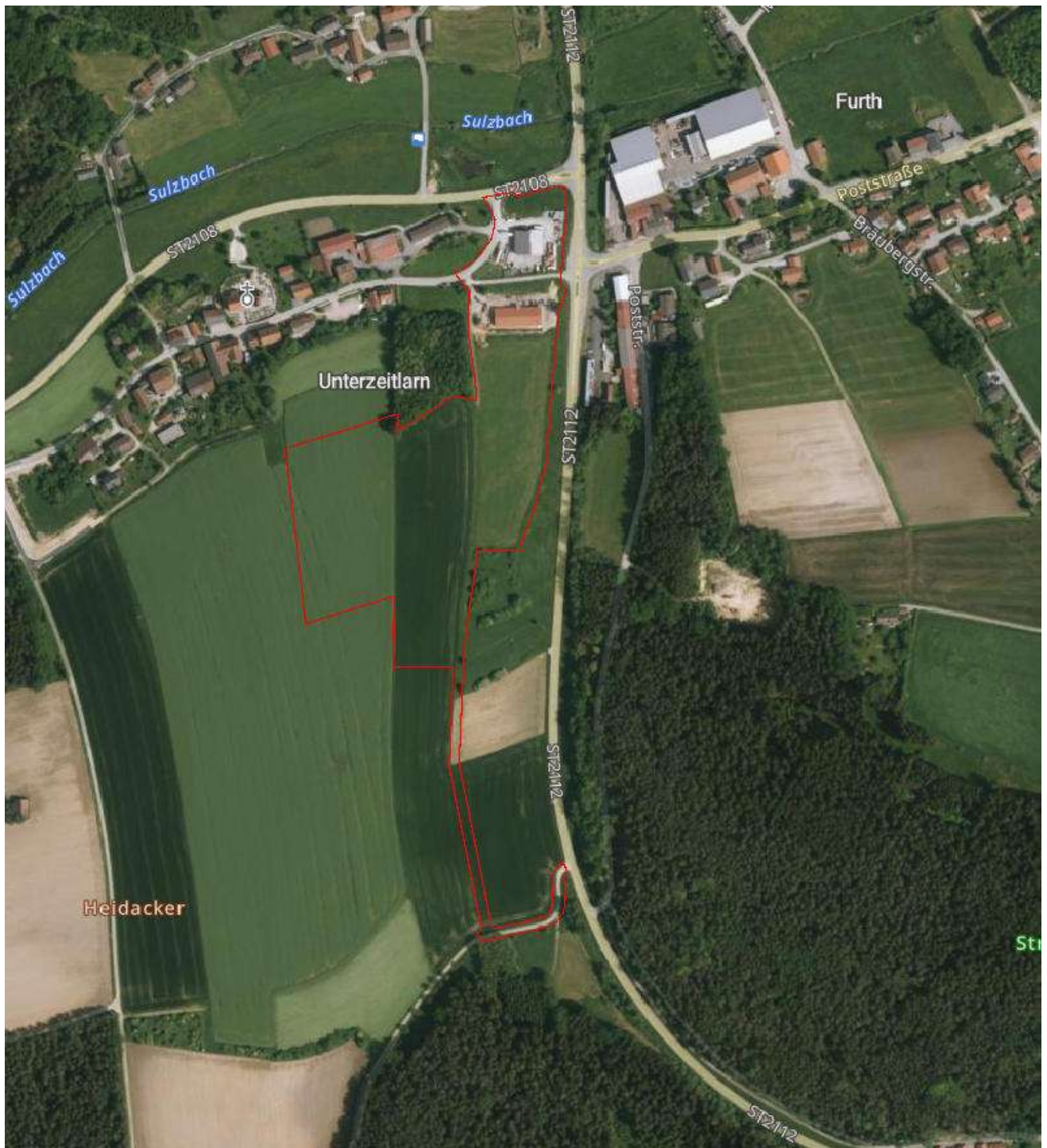
Die Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Deckblätter Nr. 7 umfasst eine Fläche von knapp 6,5 ha.

2. LAGE

Das geplante „GE Unterzeitlarn“ befindet sich am süd-östlichen Rand des Ortsteils Unterzeitlarn in der Gemeinde Schönaubach. An die geplante gewerbliche Baufläche grenzen östlich und nördlich die beiden Staatsstraßen St 2112 und St 2108, südlich und westlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an, sowie nördlich ein kleines Waldstück.



(Topographische Karte (Auszug) aus Bayernatlas, ohne Maßstab)

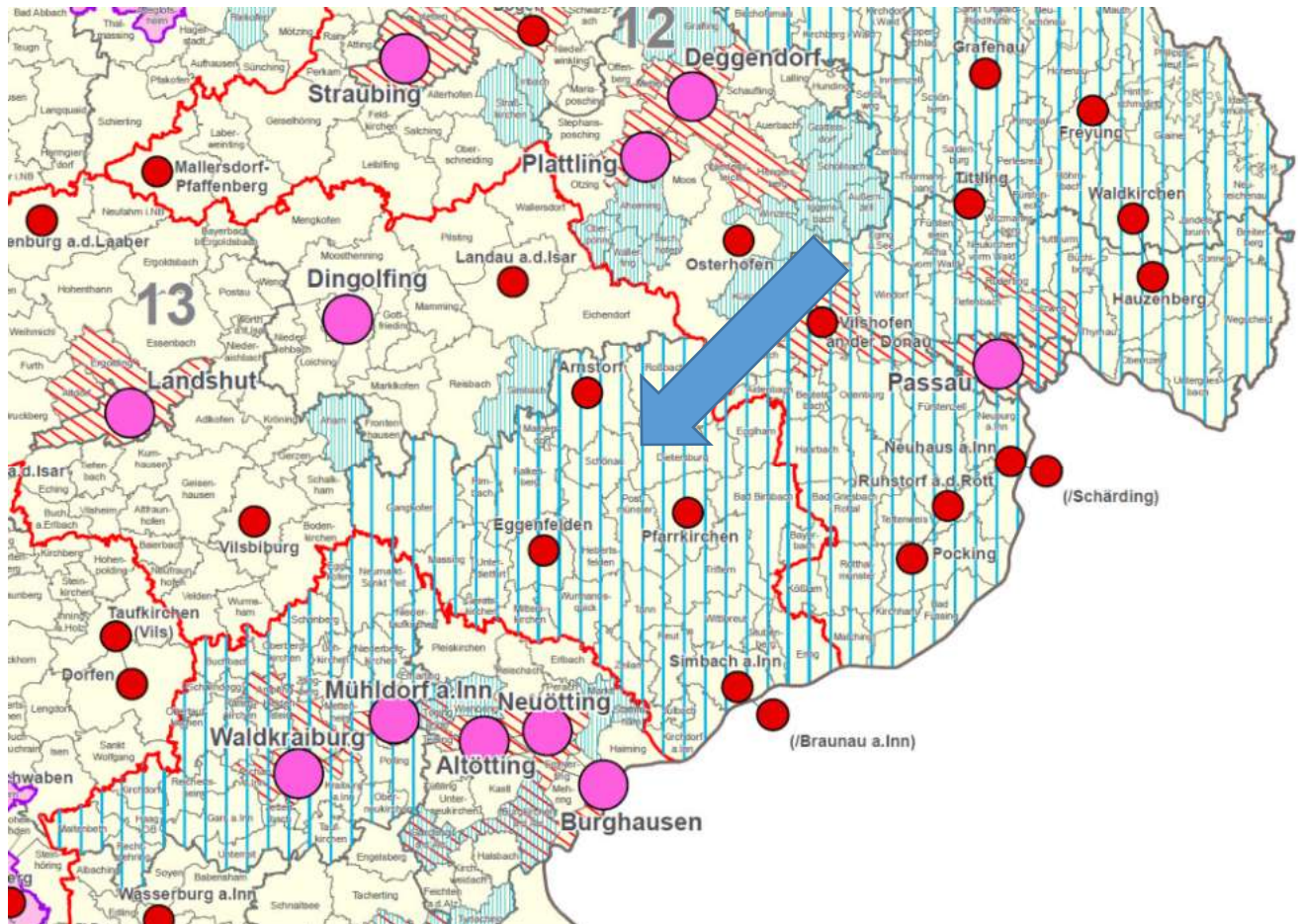


(Luftbild aus Bayernatlas mit Darstellung des Plangebiets als roter Umgriff, ohne Maßstab)

3. PLANUNGSGRUNDLAGEN FÜR DIE BAULEITPLANUNG

3.1 Vorgaben der Landesplanung

Der Ortsteil Unterzeitlarn liegt in der Gemeinde Schönau im Landkreis Rottal-Inn. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist der Gemeindebereich als ländlicher Teilraum ausgewiesen, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.



(Auszug aus der Strukturkarte (Anhang 2) des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, ohne Maßstab)

Zum Schaffen gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das LEP u. a. folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) formuliert:

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen	(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden
Nachhaltige Raumentwicklung	(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten
Ressourcen schonen	(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß

	reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden
Zukunftsfähige Daseinsvorsorge	(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden
Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden	(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten • zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen • zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge • zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden
Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge	(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden
Klimaschutz	(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. (G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch • die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und • die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen. (G) Die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen, insbesondere des Bodens und dessen Humusschichten, der Moore, Auen und Wälder sowie der natürlichen und naturnahen Vegetation, als speichernde, regulierende und puffernde Medien im Landschaftshaushalt sollen erhalten und gestärkt werden

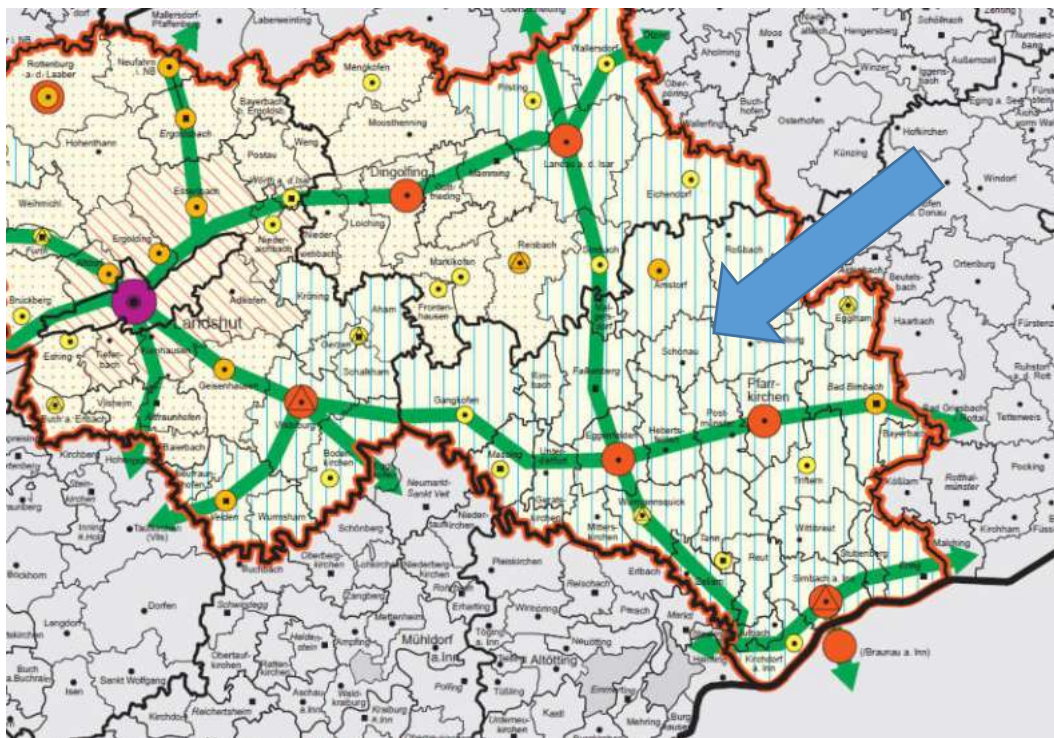
Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums	(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass • er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, • die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, • seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, • er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und • er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann (G) Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen • günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, • weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen, • die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, • Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und • insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden
Hohe Standortqualität	(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden
Wirtschaftsstruktur	(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden
Sichere und effiziente Energieversorgung	(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere • Anlagen der Energieerzeugung und –umwandlung • Energienetze sowie

	• Energiespeicher (G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden
Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien	(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen
Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen	(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden

Die Gemeinde Schönau gewichtet das Ausweisen und Entwickeln einer gewerblichen Baufläche zur Ansiedlung und Neugründung von Betrieben höher als die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung.

3.2 Vorgaben der Raumordnung

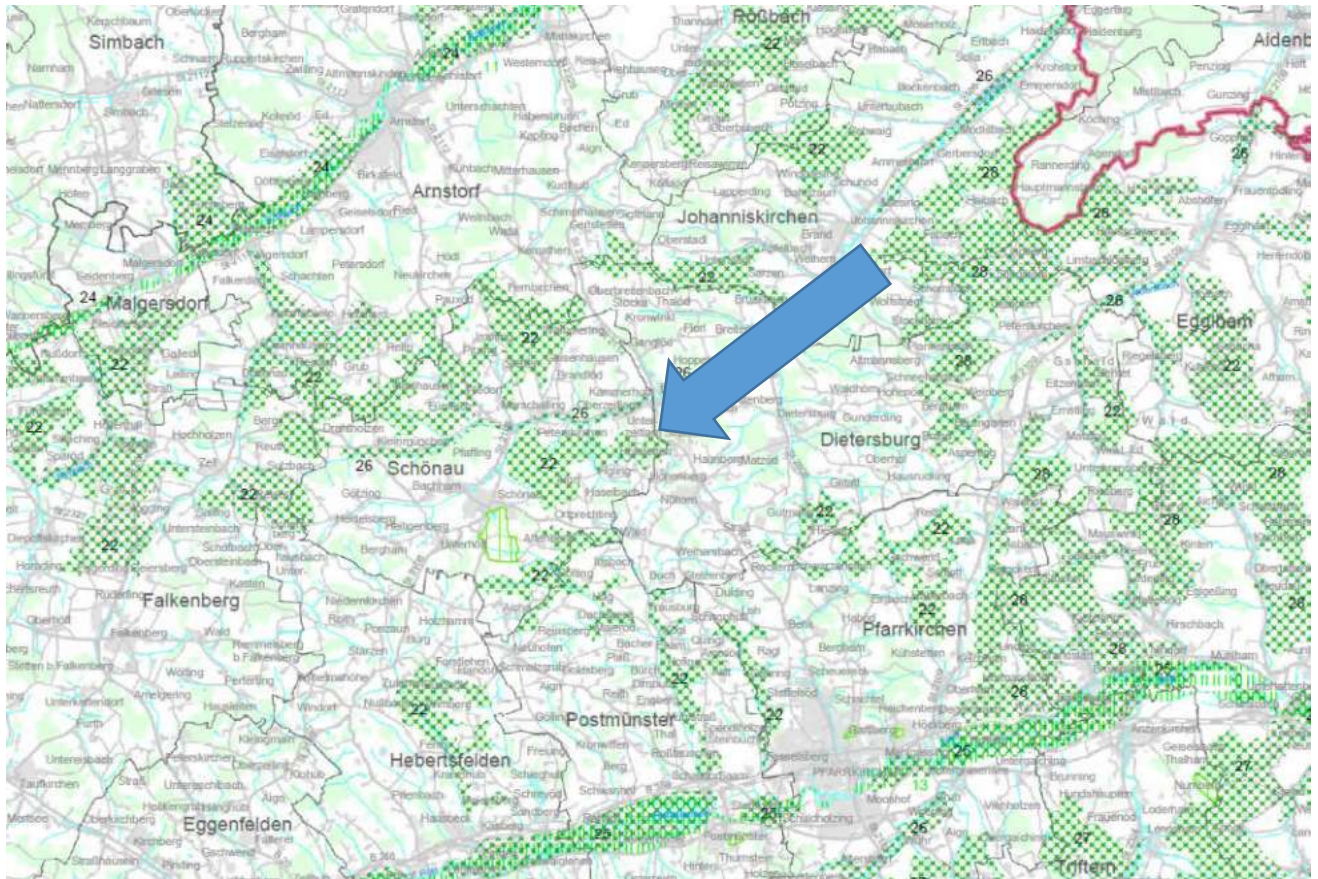
Die Gemeinde Schönau wird als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, dargestellt. Die Verbindungsstraße St 2112 von Arnstorf nach Pfarrkirchen verläuft entlang des Planungsfeldes.



(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte 1 Raumstruktur, ohne Maßstab)

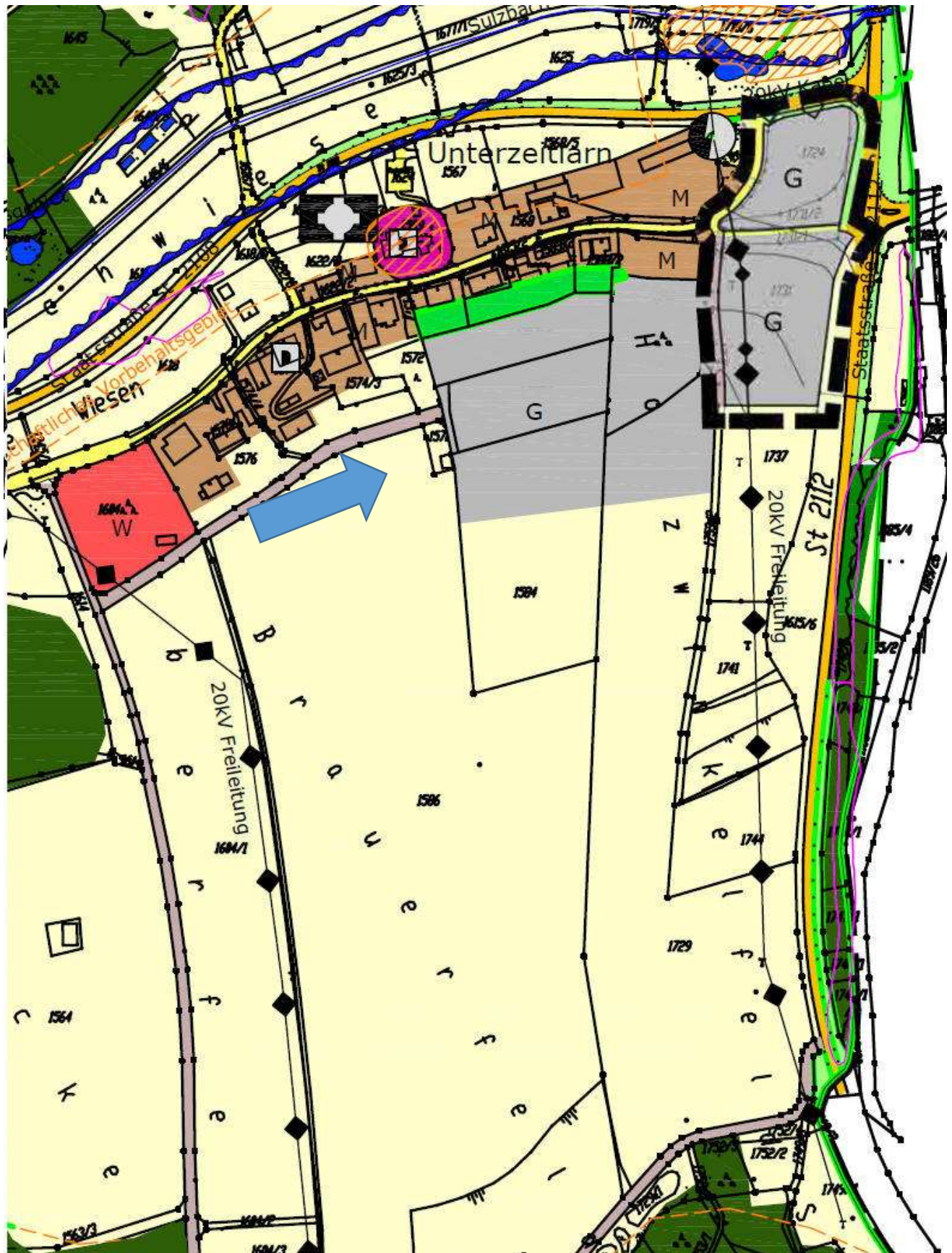
Der Regionalplan der Region 13 (Landshut) beschreibt folgende Grundsätze:

Leitbild I 2 G	Es ist anzustreben, die Region als eigenständigen, gesunden Lebensraum und leistungsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern und weiter zu entwickeln. Der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen, vor allem auch im öffentlichen Bereich, kommt in der Region besondere Bedeutung zu
Leitbild I 7 G	Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. In den Teilräumen der Region sind • die Förderung der Innovationskraft und Kreativität • der Ausbau standortspezifischer Stärken • die ausgewogene Verteilung von Nutzen und Lasten und • die gegenseitigen Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten unter Beachtung des Kooperationsprinzips anzustreben. Dabei sind von unten getragene, freiwillige Ansätze einer eigenständigen Regionalentwicklung von besonderer Bedeutung
Raumstruktur II 2 G	Die bevorzugte Entwicklung der östlichen, südöstlichen und westlichen Teilräume ist anzustreben. Dabei ist die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Entwicklung des gewerblich-industriellen Bereichs und des Dienstleistungsbereichs, vor allem auch des öffentlichen Sektors, sowie der Anbindung an das Bundesfernstraßennetz von besonderer Bedeutung
Wirtschaft V 1.1 G	Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen ist anzustreben, die Region Landshut als attraktiven, leistungsfähigen und innovativen Wirtschaftsraum zu stärken und zu sichern
Wirtschaft V 1.2 G	Die dezentrale, regionale Wirtschaftsstruktur mit einer gesunden Mischung aus Großbetrieben und leistungsfähigen, mittelständischen Betrieben, sowie einem breiten Branchenspektrum ist für die Wettbewerbsfähigkeit von besonderer Bedeutung



(Auszug aus dem Regionalplan der Region 13, Karte B 1 Landschaft und Erholung, ohne Maßstab)

3.3 Flächennutzungsplan im Bestand



(Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Bestand, M 1/5.000)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönau ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft und teils als gewerbliche Baufläche dargestellt, es liegt im Außenbereich. Ein Landschaftsplan existiert nicht.

3.4 Bindung aus überörtlichen und örtlichen Fachplanungen

3.4.1 Landesentwicklungskonzept

Das LEK ist keine Fachplanung im Sinne des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und als Fachkonzept nicht rechtsverbindlich. Es liefert jedoch grundsätzlich Hinweise bezüglich Bestand und Bewertung, es beschäftigt sich mit den natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Luft und Klima, Arten und Lebensräume sowie dem Landschaftsbild und der historischen Kulturlandschaft. Das LEK leistet einen Beitrag zur ökologisch nachhaltigen Entwicklung in der Region, es gilt als landschaftsplanerisches Gesamtkonzept der Natur-schutzverwaltung auf regionalen Ebenen.

3.4.2 Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht

Nach europäischem Recht sind folgende Schutzrechte erfasst:

- Natura 2000 mit FFH und Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete)

Nach nationalem Recht sind folgende Bereiche erfasst:

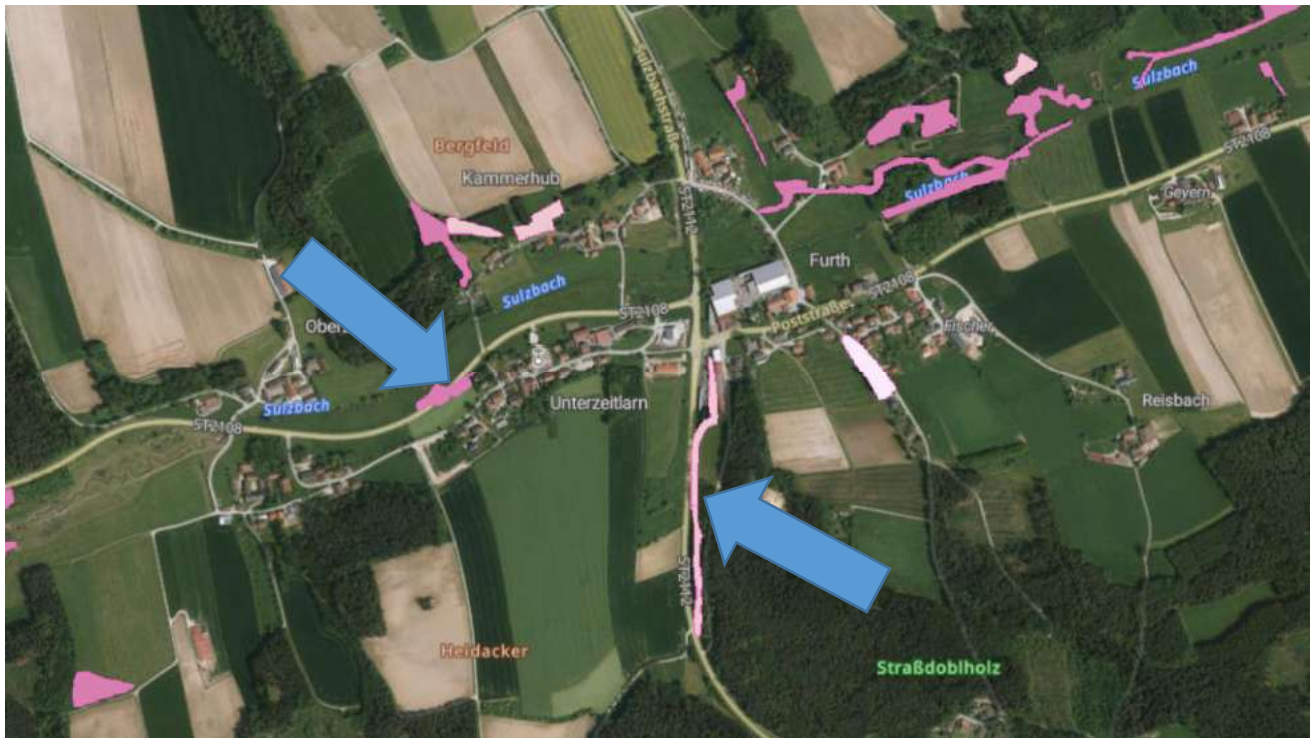
- Wasserschutzgebietsverordnung
- Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG
- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG
- Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG
- geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG

3.4.3 Schutzgebiet nach dem Landesrecht

Hier ist folgendes zu beachten:

- Biotopkartierung Bayern-Flachland nach § 30 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG, in Verbindung mit § 39 BNatSchG

Die Biotopflächen „7443-0179-001 Bachbegleitende Vegetation südlich Furth“ und „7543-0019-001 Bachbegleitender Gehölzsaum“ mit jeweils Gewässer-Begleitgehölzen und natur-nahen Hecken liegen östlich des Eingriffs entlang der Staatsstraße St 2112. Westlich von Unterzeitlarn ist das Biotop „7443-1030-000 Nassfläche im Sulzbachtal bei Unterzeitlarn“.



(Auszug aus der Biotopkartierung – Flachland, ohne Maßstab)

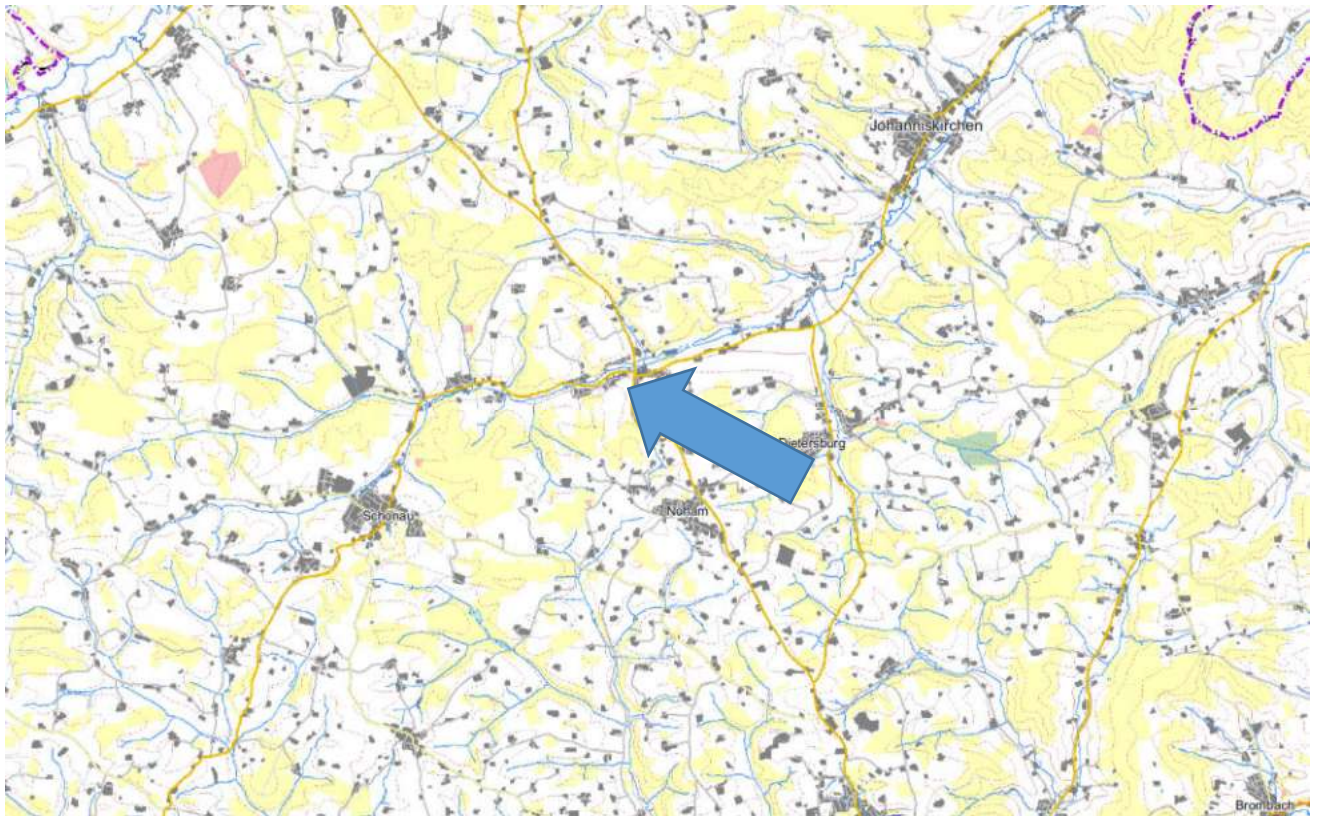
Im Planungsgebiet sind weder Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung der geplanten Baufläche zu nächstgelegenen Schutzgebieten kann ein Beeinflussen der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

3.4.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP (hier für den Landkreis Rottal-Inn) stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und das Umsetzen der Ziele des Naturschutzes. Das ABSP (Stand Juli 2017) wurde vom Bayerischen Landesamt für Umwelt veröffentlicht und der Unteren Naturschutzbehörde als fachliche Vorgabe an die Hand gegeben. Im Planungsgebiet sind spezifische Darstellungen nicht bekannt.

3.4.5 Waldfunktionskarte

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet grenzt allerdings an Waldungen.



(Auszug aus der Waldfunktionskarte für den Landkreis Rottal-Inn, kein Maßstab)

3.4.6 Wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiete

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

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

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extrem hohes Hochwasserereignis abdecken. Im Plangebiet ist kaum mit Einschränkungen zu rechnen, lediglich die südliche Zufahrt und der Bereich entlang der St 2112 ist hier betroffen. Aufgrund der Geländesituation vor Ort sollte es keine weiteren Probleme auf den Bauflächen geben.



(Auszug aus dem Bayernatlas, wassersensible Bereiche, kein Maßstab)

Im Plangebiet befindet sich kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Lediglich entlang des Sulzbaches, nördlich des Eingriffes ist mit Einschränkungen zu rechnen.



(Auszug aus dem Bayernatlas, festgesetzte Überschwemmungsgebiete, kein Maßstab)

3.4.7 Bindungen und Vorgaben des Denkmalschutzrechtes

Im Plangebiet befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler, allerdings nördlich des Eingriffes in Unterzeitlarn.

Es sind folgende Baudenkmäler vorhanden:

- D-2-77-144-47: Kath. Filialkirche St. Ägidius, Landhaus spätromantisch, 13. Jh., Chor und Turm spätgotisch, 15. Jh., in jüngerer Zeit nach Westen verlängert; mit Ausstattung; alte Friedhofsummauerung, teilweise erneuert, Unterzeitlarn 6
- D-2-77-144-29: Zugehöriger Stadel mit Ständerbohlen-Konstruktion an der Südseite, Mitte 19. Jh. bei Kammerhub 6
- D-2-77-144-30: Ständerbohlenstadel, Nordflügel des Dreiseithofes, 18. Jh. und Mitte 19. Jh. bei Kammerhub 8
- D-2-77-144-38: Gasthof zur Post, stattlicher zweigeschossiger Bau mit Blockbau-Obergeschoss (erneuert), im Kern 2. Hälfte 18. Jh., Dach später, Sulzbachstraße 1
- D-2-77-144-48: Bauernhaus eines Dreiseithofes, zweigeschossig, Giebel in offenem Blockbau mit Oberbodenschrot, Flachsatteldach, Mitte 19. Jh., Unterzeitlarn 3

Ebenfalls nördlich des Eingriffs liegen Bodendenkmäler:

- D-2-7443-0085: Siedlung der Latènezeit
- D-2-7443-0121: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Ägidius in Unterzeitlarn



(Auszug Bayerischer Denkmaltlas, Baudenkmäler, ohne Maßstab)



(Auszug Bayerischer Denkmalatlas, Bodendenkmäler, ohne Maßstab)

Das bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) gibt vor, dass im Bereich von Bodendenkmälern Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden. In der betroffenen Nachbarschaft befinden sich keine Baudenkmäler. Damit ist keine Beeinträchtigung von Baudenkmälern durch die geplante Bebauung zu erwarten.

3.5 Altlasten

Im Plangebiet sind nach Angabe des Marktes keine Altlasten bekannt.

3.6 Vorgaben und Bindungen aus dem Naturschutzrecht

Mit dem Ändern des Flächennutzungsplanes mit Deckblättern Nr. 7 sind das Vermeiden von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einzubeziehen.

Das Abhandeln der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist im Rahmen des Erstellens der Deckblätter Nr. 7 überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln. In der Begründung sind im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung umfassend zu erörtern.

4. ÄNDERUNGEN IM PLANGEBIET

4.1 Anlass der Änderung

Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und teils schon als gewerbliche Baufläche dargestellt, sie befindet sich im Außenbereich.

Das von der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Deckblätter Nr. 7 betroffene Gelände liegt süd-östlich von Unterzeitlarn und westlich von Furth entlang der St 2112 in der Gemeinde Schönauf und soll zu einer gewerblichen Baufläche entwickelt werden.

Ziel der Planung ist es, den Ortsteil Unterzeitlarn städtebaulich zu definieren und maßvoll zu entwickeln. Das Gründen und Neuansiedeln von Unternehmen soll so unterstützt werden und auch Arbeitsplätze in der Region sichern.

4.2 Konzept

Die betroffene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, als Acker- und Grünland. Die geplante gewerbliche Baufläche soll der Entwicklung und Ansiedlung von Unternehmen im Gemeindegebiet dienen. Von der Planung sind ausschließlich intensiv genutzte Flächen ohne ökologisch wertvollen Bestand betroffen.

Der Eingriff besteht vorerst aus dem Herstellen von Zuwegungen und der Erschließung der Flächen, später erfolgt das Errichten von baulichen Anlagen und das Herstellen von Betriebsflächen.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über Wege auf den Grundstücken Fl. Nr. 1753, 1753/2, 1744/2, 1729/4 und 1586/2 der Gemarkung Unterzeitlarn erschlossen, welche an die Staatsstraße St 2112, Fl. Nr. 1615/6, und die Staatsstraße St 2108, Fl. Nr. 1345/2, anbinden. Die Wege sind befestigt und ausreichend gut befahrbar bzw. werden dementsprechend ertüchtigt und ausgebaut.

4.4 Oberflächenentwässerung

Oberflächenwasser versickert unmittelbar in den Untergrund oder wird in einem Regenrückhaltebecken gesammelt, um anschließend in den Vorfluter (Sulzbach) eingeleitet zu werden.

4.5 Wasserversorgung

Die Versorgung erfolgt über das Netz der Wasserversorgung Oberes Kollbachtal und ist gesichert.

4.6 Abfallbeseitigung

Das Beseitigen von Abfällen obliegt dem Abfallwirtschaftsverband (AWV) Isar-Inn mit Sitz in 84307 Eggenfelden.

4.7 Stromversorgung

Diese erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG. Die Überflurleitung über der Planfläche wird entfernt und unterflur ersetzt. Die Trasse verläuft in der Erschließungsstraße?

4.8 Telekommunikation

Diese erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

4.9 Ermitteln des Bedarfs

4.9.1 Bindungen und Vorgaben des Denkmalschutzrechtes

Die Landesplanung gibt als überörtliche, überfachliche Planung mit den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes und des Landesentwicklungsprogramms Bayern einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen vor. Die Ziele der Raumordnung sind dabei (Art. 3 BayLplG) zu beachten, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung beschreibt die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zum Flächenschonen und zum Reduzieren der Flächeninanspruchnahme für Siedlungsvorhaben. Um diesen Anforderungen zu genügen, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere aber erfordert das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor dem Ausweisen neuer Flächen für Siedlungsvorhaben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft wurden. Die Prüfung der Landesplanungsbehörden, ob Bauleitplanungen den genannten Anforderungen gerecht werden, hat einheitlich anhand dieser Hinweise zu erfolgen. Maßgeblich für das Ausweisen neuer Flächen zu Siedlungszwecken ist eine ausreichende Begründung durch die Gemeinde.

4.9.2 Situation der Verfügbarkeit

Die Gemeinde Schönau hat derzeit keine gewerblichen Flächen zur Verfügung. Im Gemeindegebiet sind zwei Bauparzellen (GE Baron-Riederer-Straße) nicht bebaut. Diese sind jedoch in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung. Der Bedarf nach neu verfügbaren Flächen ist damit zwingend gegeben.

5. KLIMASCHUTZ

Im verbindlichen Bebauungsplanverfahren sind konkrete Maßnahmen festzulegen, die dem Schutz des Klimas im Umfeld des Planungsgebietes dienen sollen. Konkrete Festlegungen sind dem Umweltbericht der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Der politischen Forderung zum Klimaschutz wird z.B. durch das Festsetzen von Grundflächenzahl oder dem Eingrünen der Baugrundstücke entsprochen.

6. EMISSIONEN

Durch eine Geräuschkontingentierung sollen auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvolle Vorkehrungen getroffen werden, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen. Der Bebauungsplan „GE Unterzeitlarn“ (Aufstellung im Parallelverfahren) enthält alle erforderlichen Festsetzungen und Hinweise. Sie entstammen dem immissionsschutztechnischen Gutachten (Schallimmissionsschutz) des Büros Hooch+Partner, Landshut vom 15.10.2025.

7. MASSNAHMEN ZUR GRÜNORDNUNG

Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Erfolgt der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung der Gemeinde (Flächennutzungs- und Bebauungspläne), ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Bestandteil der Abwägung durch die Gemeinde. Aufgabe der Gemeinde ist es, einen fairen Ausgleich der konkurrierenden Belange zu erreichen.

Für das Bearbeiten der Eingriffsregelung und zum Ermitteln des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand Dezember 2021, verwendet.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vorgenannten Leitfaden vollzogen (siehe nachfolgende Tabelle):

Fläche	6,5 ha, davon 3,8 ha Eingriff
Eingriffsschwere	Typ A
Begründung	hoher Versiegelungsgrad, GRZ > 0,35, tatsächlich 0,8
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I, geringe Bedeutung

Begründung	intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland)
Erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor	0,8 (abzüglich der Planungsfaktoren)
Ausgleichsbedarf	1,3 ha
Empfehlung zur Kompensation	Anlegen von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (z.B. Glatt-/ Goldhaferwiesen oder Weiden) auf externen Flächen; Anlegen von mesophillem Gebüsch

Im parallel stattfindenden Bebauungsplanverfahren wird eine detaillierte Abhandlung der Eingriffsregelung durchgeführt, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfs und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

8. UMWELTBERICHT

8.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist beim Aufstellen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Eingriffsregelung wird im Rahmen des Umweltberichts abgearbeitet.

8.2 Inhalt und Ziel

Die von der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Deckblätter Nr. 7 betroffenen Flächen liegen in den Ortsteilen Unterzeitlarn, Schönau und bei Unterhöft, Gemeinde Schönau. Die Flächen umfassen knapp 6,5 ha und liegen auf den Flurnummern 848, 1584, 1586/2, 1615/2, 1615/9, 1724, 1729, 1729/3, 1729/4, 1731, 1731/1, 1737, 1744/2, 1753, 1753/2, 3573 der Gemarkung Unterzeitlarn, sowie auf 149 und 416 der Gemarkung Schönau.

Im Einzelnen wird in den Flächennutzungsplandeckblättern Nr. 7 folgendes geregelt und festgelegt:

- Ausweisen der Fläche als gewerbliche Baufläche
- Ausweisen von Ausgleichsflächen

Es wird nachstehende Zielsetzung angestrebt:

- Ausbau von gewerblichen Flächen
- Ansiedlung und Neugründung von Gewerbebetrieben

Die Fläche ist im genehmigten Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und schon teilweise als gewerbliche Baufläche definiert, sie befindet sich im Außenbereich. Der Gemeinderat von Schönauf beabsichtigt, den Flächennutzungsplan mit den Deckblättern Nr. 7 zu ändern.

8.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange beim Aufstellen des Bauleitplans berücksichtigt wurden

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem BauGB, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, den Naturschutzgesetzen, der Abfall- und Wassergesetzgebung werden hier die Inhalte des Regionalplans und des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

8.3.1 Ziele der Raumordnung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Schönauf in der Region Landshut (13), im allgemeinen ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die vorhandenen Potenziale, wie beispielsweise die unmittelbare Verkehrsanbindung neben dem Geltungsbereich, sollen vermehrt genutzt werden, um die gewerbliche Entwicklung im Gemeindegebiet besser voranzutreiben.

8.3.2 Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Die überplante Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise schon als gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie soll zum „GE Unterzeitlarn“ entwickelt werden.

8.3.3 Sonstige Vorgaben und Fachgesetze

Das Planungsvorhaben unterliegt den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem BauGB und den Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung etc.).

8.3.4 Alternativprüfung

Alternative Planungsmöglichkeiten innerhalb des Planungsgebiets, Standortalternativen zu dieser Planung wurden nicht geprüft. Aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung und der Nähe zu bereits existierenden Gewerbebetrieben fiel die Wahl auf das Plangebiet.

8.4 Bestandsaufnahme und Bewerten der Umweltauswirkungen, Prognose bei Durchführen der Planung (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Das Beurteilen der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden folgende Einstufungen der Erheblichkeit unterschieden: gering, mittel oder hoch.

8.4.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)

Schönau befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, in der Naturraumeinheit „Isar-Inn-Hügelland“. Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Plangebiet „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ bzw. „Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ veröffentlicht.

Gehölzstrukturen kommen im Geltungsbereich selbst nicht vor, nördlich und südlich des Eingriffs liegen Waldgruppen. Biotopflächen oder Flächen der Artenschutzkartierung sind nicht bekannt. Strukturen für Amphibien oder Reptilien sind auf den betroffenen Flurnummern nicht vorhanden. Es ist auch nicht zu erwarten, dass besonders geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie) aufgrund der Vorbelastung, der Habitatstruktur und der Lage des Geltungsbereichs vorkommen.

8.4.2 Schutzgut Boden, Fläche

In der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1/25.000 ist das Plangebiet wie folgt beschrieben:

- 54: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Molasse)
- 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelett-führendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Der Baubetrieb wird zu nicht allzu umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag, Aufschüttungen) führen, da das Gelände in seiner Ursprungsform überwiegend erhalten bleiben soll. Gegenüber dem bisherigen Flächennutzungsplan ist mit Auswirkungen zu rechnen.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Der Denkmalatlas beschreibt keine Bodendenkmäler.

8.4.3 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "GE Unterzeitlarn" liegen keine Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet entwässert natürlicherweise Richtung Nordosten. Im Plangebiet sind keine hydrologisch relevanten Strukturen, wie Vernässungs- und Quellbereiche. Aufgrund der Entfernung des Geltungsbereichs zu Vorflutern und seiner erhöhten Lage liegt der Bereich weit außerhalb von Überschwemmungsflächen.

Durch Versiegeln und Überbauen von Teilflächen wird die Grundwasserneubildung im Baugbiet nachteilig vermindert. Es wird aber (als Vermeidungsmaßnahme) festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Flächen mit durchlässigen Materialien befestigt werden müssen (Mineralbeton, durchlässiges Pflaster, Rasengitter usw.). Auf der gesamten Fläche wird durch Versiegelungen das Abfließen von Oberflächenwasser vermehrt und beschleunigt und dabei die Retentionseigenschaft des belebten Bodens verringert. Die Verdunstung wird aufgrund der Versiegelung merklich reduziert. Trotz der Vermeidungsmaßnahmen ist ein vollständiges Versickern des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich. Das Oberflächenwasser wird im Trennsystem einem Vorfluter zugeführt.

8.4.4 Schutzgut Klima, Luft

Die an das Baufeld östlich angrenzende Staatsstraße St 2112 sowie die nördlich liegende St 2108 erzeugen durch Emissionen (Straßenlärm, Feinstaubbelastung) eine Vorbelastung der angrenzenden Siedlungsflächen. Das Baufeld besitzt keine Bedeutung für die Frischluftversorgung des Dorfes. Aus diesem Grund wird es als Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn festgestellt. Während des Baubetriebs ist mit einem erhöhten Ausstoß von Emissionen zu rechnen. Luftgetragene Immissionen (Staub, Lärm) durch zusätzliche Bebauung und den damit zusammenhängenden Verkehr sind dann zu erwarten. Trotz zusätzlicher Versiegelungen von Flächen, dem Aufheizen von Gebäuden und Emissionen, z. B. aus Betriebs- und Heizanlagen sind durch die bestehende Bebauung/Vorbelastung durch Gewerbe und Verkehr im Vergleich zur angrenzenden freien Landschaft keine größeren Auswirkungen auf Luftaustausch und Klima zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren.

8.4.5 Schutzgut Landschaft

Schönau befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, in der Naturraumeinheit „Isar-Inn-Hügelland“. Das niederbayerische Hügelland prägt das Landschaftsbild. Die derzeitigen landwirtschaftlichen Flächen stellen die Nutzung des Eingriffs dar. Es grenzen nördlich und östlich Straßen an. Die Strukturen sind zur Gänze anthropogen und deutlich überprägt.



Blick nach Süd-Westen über das Plangebiet, rechts der Waldbestand



Blick nach Süden über das Plangebiet



Blick nach Nord-Osten auf das Plangebiet, das bestehende Schützenhaus (links) und andere Gewerbebetriebe im Hintergrund



Blick nach Westen zur geplanten Ausgleichsfläche A1



Blick nach Südosten zur geplanten Ausgleichsfläche A3



Blick nach Westen zur geplanten Ausgleichsfläche A4



Blick nach Osten zur geplanten Ausgleichsfläche A5, zwischen Waldbestand und Baumgruppe

8.4.6 Schutzgut Menschen, menschliche Gesundheit

Die Nähe zu den Staatsstraßen St 2112 und St 2108 sowie die Randlage machen das Gebiet für das Erholen der Bevölkerung wenig brauchbar. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für die Luftreinhaltung. Aufgrund der Lage im Außenbereich, der untergeordneten Wohnbebauung, den Vorbelastungen und deren Abstand zum geplanten gewerblichen Baufläche ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch auszugehen.

8.4.7 Schutzgut kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde hat der Bauherr bzw. die bauausführende Firma dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. dem Landratsamt (Untere Denkmalschutzbehörde, Kreisarchäologie) zu melden.

Hinsichtlich der Planung sind keine Veränderungen zu erwarten. Es können keine weiteren Aussagen über die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter getroffen werden.

8.4.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Beim Umsetzen aller festgesetzten Maßnahmen ist insgesamt von geringen Auswirkungen auf die Umwelt auszugehen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zusammen (mögliche Auswirkungen gering, mittel oder hoch):

Schutzgut	Auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität)	gering
Boden, Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima, Luft	gering
Landschaft	mittel
Menschen, menschliche Gesundheit	gering
kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter	gering

Wechselwirkungen sind im Untersuchungsgebiet aufgrund des derzeitigen Bestands keine bekannt.

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustande bei Nichtänderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Ohne das Ändern des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und dem damit verbundenen Aufstellen des Bebauungsplanes wäre eine gewerbliche Nutzung nur begrenzt möglich. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung würde auf dem Großteil der Flächen fortgesetzt werden, daraus folgen ebenfalls mögliche Beeinträchtigungen wie beispielsweise Erosion oder Nährstoffeintrag ins Grundwasser.

8.6 Maßnahmen zur Verringern, Vermeiden und Ausgleichen nachteiliger Auswirkungen

Die Planfläche grenzt nördlich an die bestehende Bebauung in Unterzeitlarn an, an allen anderen Rändern schließen landwirtschaftliche Flächen, Grünflächen oder Waldbestand. Zur freien Landschaft sind Randeingrünungen mittels Hecken- und Baumpflanzungen vorgesehen. Maßnahmen zum Verringern und Vermeiden werden im parallel aufzustellenden Bebauungsplan behandelt.

Ausgleichsmaßnahmen werden unter Ziffer 7 berechnet und beschrieben, sowie im Detail im Bebauungsplanverfahren behandelt.

8.7 Alternativen zur Planung (Alternativprüfung), Gründe für die getroffene Wahl

Das Vorhaben schafft neues Bauland, eine Teilfläche des Geltungsbereichs wurde bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Das erneute Ändern in eine gewerbliche Baufläche hat keine nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die unmittelbare Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße, die Staatsstraßen und die Versorgungsleitung der Bayernwerk AG schaffen eine ideale Infrastruktur mit kurzen Versorgungswegen. Es wurden keine Alternativen geprüft.

8.8 Beschreiben der Methodik, Hinweis auf Schwierigkeiten

Das Bewerten der Schutzgüter sowie deren Analyse erfolgten verbal argumentativ. Als Grundlagen wurden der Flächennutzungsplan, Fachplanungen sowie eigene Bestandsaufnahmen vor Ort verwendet.

8.9 Maßnahmen zum Überwachen, Monitoring

Das Schaffen des „GE“ hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Für die Pflege der Ausgleichsflächen wird ein ausreichend qualifizierter Ansprechpartner benannt und vertraglich verpflichtet. Dieser Partner übernimmt dann auch das jährliche Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde (Laufzeit fünf bis zehn Jahre).

8.10 Zusammenfassung

Das Ausweisen der gewerblichen Baufläche führt zunächst zu mehreren Konfliktpunkten. Flora und Fauna der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sowie der angrenzenden Bereiche werden teils beeinträchtigt. Das Errichten von Bauwerken wird das Landschaftsbild am Ortsrand sicherlich verändern. Insgesamt wird die Planfläche aber durch die bestehende Grünstruktur und die neu geschaffene Ein- und Durchgrünung gut eingebunden. Lärmkonflikte sind nicht in größerem Umfang zu erwarten. Die Landesplanung fordert als Ziel ausdrücklich das Stärken und Weiterentwickeln der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum. Diesem Ziel wird Folge geleistet.

Kronleiten, 09.10.2025

Ingenieurbüro Pongratz
GmbH & Co. KG

Schönau, __.10.2025

Gemeinde Schönau
vertr. d. d. 1. Bgm. Robert Putz

LITERATUR, QUELLEN

Folgende Quellen wurden für das Bearbeiten verwendet:

- Bayerische Bauordnung (BayBO), Fassung vom 01.09.2023
- Gemeindeordnung (GO), Fassung 22.08.1998
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990), Fassung 21.11.2017, zuletzt geändert am 21.11.2021
- Baugesetzbuch (BauGB), Fassung 10.09.2021, ergänzt 04.07.2023
- Regionalplan Region 13
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.06.2023
- Landesentwicklungskonzept Bayern (LEK), September 2003
- geoportal.bayern.de/bayernviewer
- Übersichtskarte „Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns“, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2012
- Übersichtsbodenkarte Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Geologische Karte von Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraumeinheiten in Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden“, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Auflage Dezember 2021
- Planungshilfen p 20/21 für die Bauleitplanung, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2020/2021
- UVP-Portal des Bundes
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) „Artenreiches Grünland-ergebnisorientierte Grünlandnutzung“, 6. Auflage Januar 2020
- Bodendenkmäler in Bayern- Hinweise für die kommunale Bauleitplanung, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 1. Auflage Mai 2018
- Flächennutzungsplan