


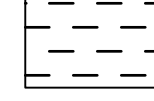



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DARSTELLUNG BESTAND, VOR DER 22. ÄNDERUNG

M 1:2.500

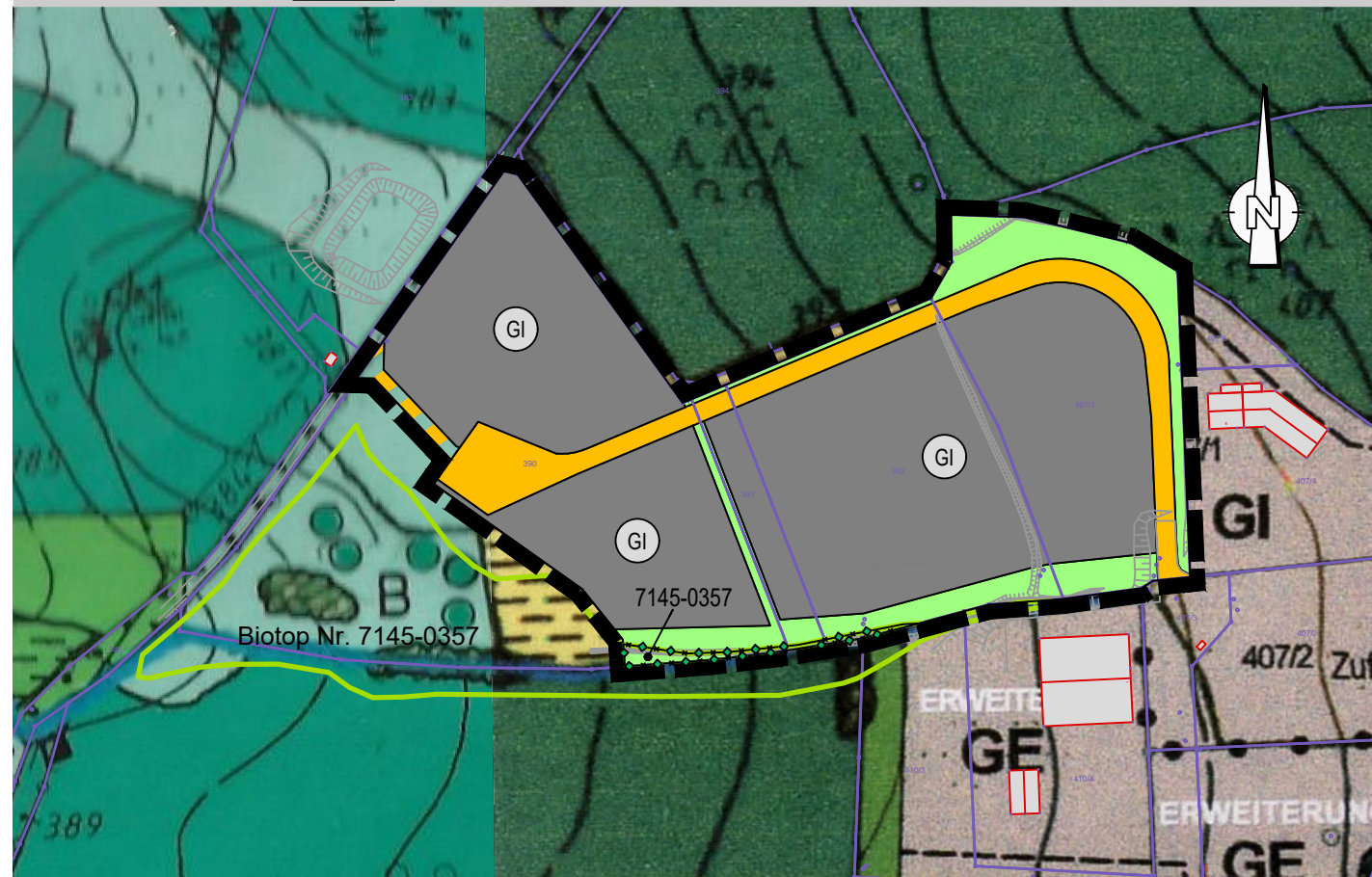


Legende Bestand

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  landwirtschaftliche Flächen
-  Wald geplant
-  geschützte Feuchtfächen
-  Flurkarte

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN  
DARSTELLUNG NACH DER 22. ÄNDERUNG

M 1:2.500



Legende Planung

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Industriegebiet
-  Straßenverkehrsflächen
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Grünflächen
-  linienhaftes geschütztes Biotop, durch Ziffer gekennzeichnet
-  Biotop Nr. 7145-0357
-  Flurkarte

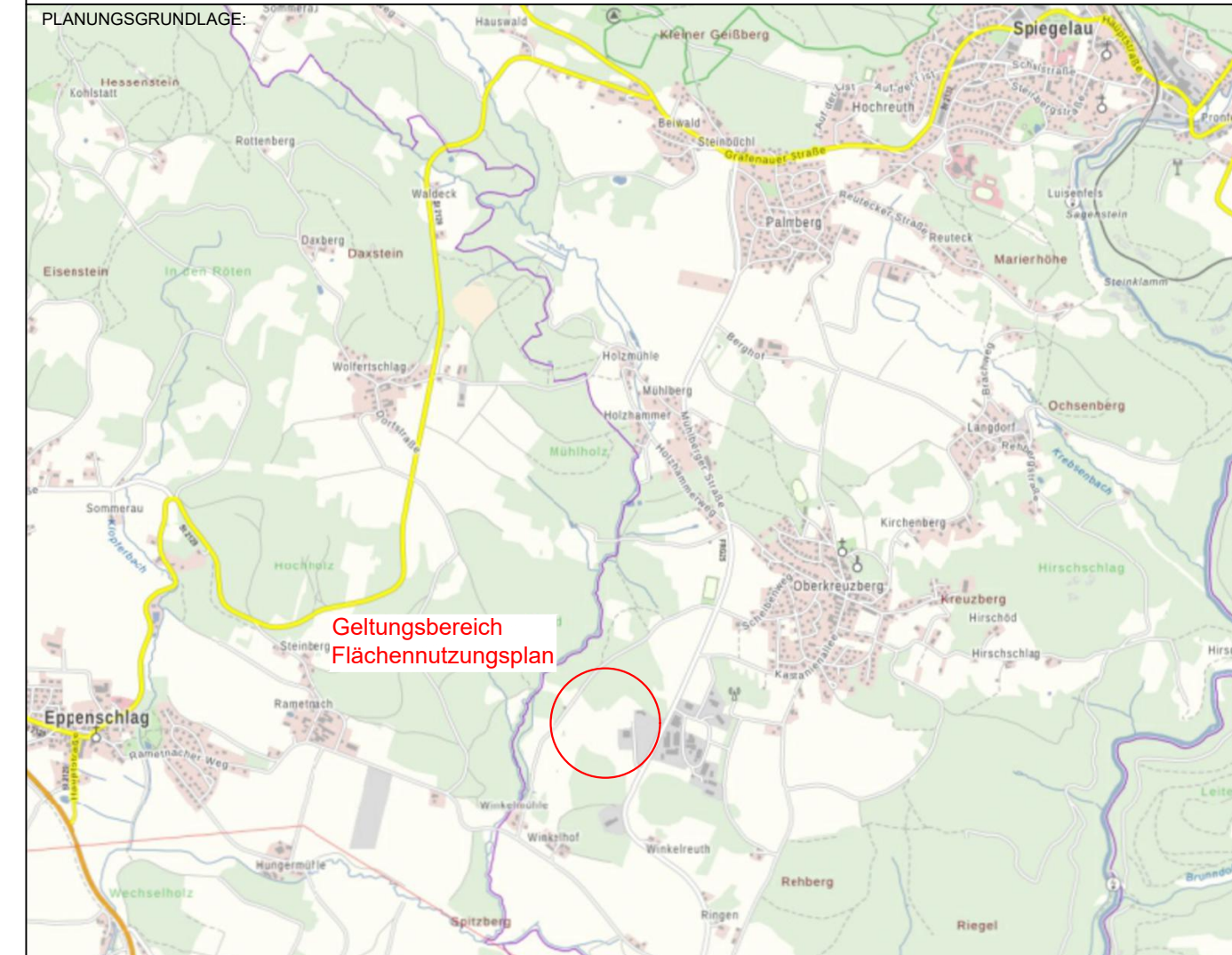
Verfahrensvermerk Flächennutzungsplan

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.10.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung des in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.
5. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktag, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [Datum] den Flächennutzungsplan in der Fassung vom [Datum] festgestellt.  
Gemeinde Spiegelau, den [Datum]  
Bürgermeister ..... (Siegel)
7. Das Landratsamt Freyung-Grafenau hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom [Datum], AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.  
Landratsamt Freyung-Grafenau, den [Datum]  
Unterzeichner/-in ..... (Siegel Genehmigungsbehörde)
8. Ausgefertigt  
Gemeinde Spiegelau, den [Datum]  
Bürgermeister ..... (Siegel)
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am [Datum] gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Spiegelau, den [Datum]  
Bürgermeister ..... (Siegel)

Alle Angaben zum Bestand ohne Gewähr. Vollständigkeit, Richtigkeit und Lage der Leitungen im Bestand sind vom Ausführenden eigenverantwortlich bei den Versorgungsträgern zu ermitteln und zu überprüfen. Die Planunterlagen sind ausschließlich für den internen Gebrauch des Auftraggebers bestimmt und dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Planverfassers nicht vervielfältigt, an Dritte weitergegeben oder anderweitig genutzt werden.


GEMEINDE SPIEGELAU  
"GI OBERKREUZBERG SÜD-WEST"  
GEMARKUNG OBERKREUZBERG, GEMEINDE SPIEGELAU



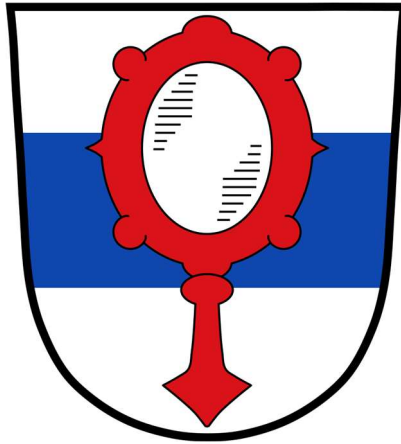
VORENTWURF VOM 28.01.2026

PLANINHALT: <b>22. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung</b>	GEZ. / GEPR.: T. Niederhofer-Weiß F. Mühlstrasser	DATUM: 10/2025 10/2025
PLANNUMMER: <b>IV-VP-FNP-01</b>	PROJEKTNUMMER: <b>34648</b>	ANLAGE:

INDEX:	MASSSTAB: <b>1:2.500</b>
--------	-----------------------------

VORHABENSTRÄGER: <b>Gemeinde Spiegelau</b> Konrad-Wilsdorf-Str. 5 94518 Spiegelau	ENTWURFSVERFASSER: COPLAN AG Hofmark 35 D-84307 Eggenfelden Tel.: +49 (8721) 705-0 Fax: +49 (8721) 705-105 eggenfelden@coplan-online.de	
ORT	DATUM	
UNTERSCHRIFT	DATUM	UNTERSCHRIFT

# Gemeinde Spiegelau



Landkreis Freyung-Grafenau  
Regierungsbezirk Niederbayern

## 22. Änderung Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

### „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

#### Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurfsfassung vom 28.01.2026

Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur  
und  
Franziska Mühlstraßer, B. Eng. Landschaftsarchitektin

Projekt-Nr. 34648

**COPLAN AG**  
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Tel. +49 (8721) 705-0  
Fax +49 (8721) 705-105

# Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 28.01.2026

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsrechtliche Gegebenheiten und Verfahren .....	3
1.1.	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen) .....	3
1.1.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	3
1.1.2.	Landschaftsrahmenplan .....	7
1.1.3.	Regionalplan Donau-Wald (Planungsregion 12) .....	8
1.1.4.	Weitere Planungsvorgaben .....	9
1.2.	Verfahren .....	9
1.2.1.	Anlass und Planungserfordernis .....	9
1.2.2.	Verfahrensstand .....	9
1.3.	Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....	9
2.	Begründung .....	9
2.1.	Beschreibung des Planungsgebiets und Ziele des Vorhabens .....	9
2.1.1.	Beurteilung der Lage des Planungsgebietes .....	9
2.1.2.	Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans .....	10
2.1.3.	Naturräumliche Bedingungen .....	10
2.2.	Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB .....	11
2.2.1.	Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse .....	11
2.2.2.	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen .....	11
2.2.3.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung .....	11
2.2.4.	Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile .....	11
2.2.5.	Denkmalschutz .....	11
2.2.6.	Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge .....	11
2.2.7.	Belange des Umweltschutzes .....	11
2.2.8.	Sonstige Belange .....	11
2.3.	Zusammenfassung der Begründung .....	12
3.	Umweltbericht .....	14
3.1.	Einleitung .....	14
3.2.	Ziele des Flächennutzungsplans .....	14
3.3.	Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung .....	14
3.4.	Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung .....	14
3.5.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	14
3.5.1.	Fläche .....	15
3.5.2.	Boden .....	16
3.5.3.	Klima und Luft .....	16
3.5.4.	Kultur- und Sachgüter .....	17
3.5.5.	Landschaft .....	18
3.5.6.	Menschen, Gesundheit und Bevölkerung .....	18

# Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 28.01.2026

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

3.5.7.	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	19
3.5.8.	Wasser .....	20
3.5.9.	Sonstige Umweltbelange .....	21
3.5.10.	Summenwirkung.....	21
3.5.11.	Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser.....	22
3.5.12.	Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere und Pflanzen .....	22
3.6.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 22	
3.7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).....	22
3.7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	22
3.7.2.	Maßnahmen zum Ausgleich.....	23
3.8.	Alternativenprüfung.....	23
3.9.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	23
3.10.	Monitoring .....	24
3.11.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	24
4.	Literaturverzeichnis .....	26

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2033 für die Gemeinde Spiegelau, Statistikamt Bayern .....	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022.....	5
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 12 Donau-Wald - Karte 1 Raumstruktur, Stand 2008 .....	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus Bayernatlas, Darstellung Naturpark (orange) und Landschaftsschutzgebiet (grün), Stand 01/2023 .....	8

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung.....	25
--	----

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## 1. Planungsrechtliche Gegebenheiten und Verfahren

### 1.1. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben (Planungsrechtliche Voraussetzungen)

Als Planungsgrundlage dienen die Vorschriften des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2023), des Regionalplans Donau-Wald (12) und die sonstigen öffentlich zugänglichen Planungsinstrumente des bayerischen Freistaates (z. B. FIS-Natur, GeoFachdatenatlas, etc.). Auch weitere Fachplanungen, wie das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (StMUV 2008) wurden bei der Planung berücksichtigt.

#### 1.1.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern von 2023 werden bayernweit übergeordnet betrachtet:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
2. Raumstruktur
3. Siedlungsstruktur
4. Mobilität & Verkehr
5. Wirtschaft
6. Energieversorgung
7. Freiraumstruktur
8. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Grundsätzlich ist zu diesen oben genannten Punkten, bezogen auf die Gemeinde Spiegelau, anzumerken, dass aufgrund der räumlichen Struktur und im Hinblick auf den demographischen Wandel es wünschenswert ist, das Umfeld wirtschaftlich, aber auch die Lebensbedingungen entsprechend aufzuwerten, um einer Abwanderung aus der Gemeinde entgegenzuwirken.

#### Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

*In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen (1.1.1 (Z)).*

*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 (1.1.1 (G)).*

Durch die Ausweisung neuer Industrieflächen wird die Gemeinde als Wirtschaftsstandort sowie regionale Unternehmen gestärkt. Die Flächennutzungsplanänderung ist daher im Sinne der vorstehenden Inhalte des LEPs.

*Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (1.1.3 (G)).*

Zur Berücksichtigung des Grundsatzes 1.1.3 werden Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Grünordnung getroffen, die dem Ressourcenverbrauch entgegenwirken. Hier ist unter anderem der schonende Umgang mit dem Boden, durch z.B. Lagerung und Wiedereinbau, zu nennen. Weiter kann auf Bebauungsplanebene der Anstoß einer umfassenden Nutzung erneuerbarer Energieträger gegeben werden, was ebenfalls im Sinne des Grundsatzes ist. Zudem erfolgt die

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

Industriegebietsausweisung in direktem Anschluss an bestehende Bebauung, sodass eine zusätzliche Zersiedelung vermieden wird.

*Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden (1.2.2 (G)).*

Auch der Demographie-Spiegel für Bayern stellt in Berechnung für die Gemeinde Spiegelau bis 2033 einen Rückgang der 0 – 65-jährigen und einen starken Anstieg der über 65-jährigen dar. Der Fuß der Bevölkerungspyramide verjüngt sich zunehmend. Es droht die Überalterung der Gemeinde, die damit vom demographischen Wandel betroffen ist. Dies ist darauf zurückzuführen, dass junge Familien sich Standorte suchen, die Arbeitsplätze und attraktive Lebensbedingungen miteinander vereinbar machen.<sup>1</sup>

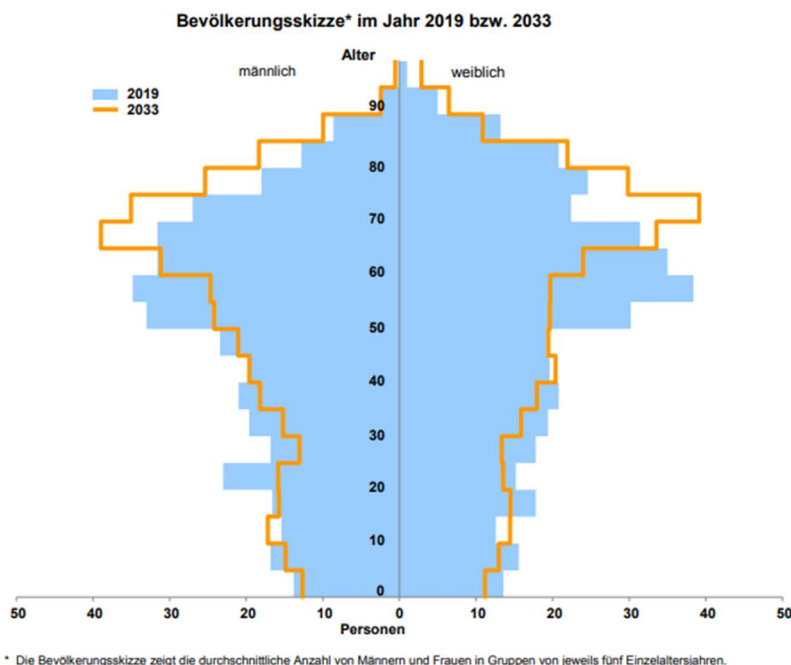


Abbildung 1: Bevölkerungsskizze im Jahr 2019/2033 für die Gemeinde Spiegelau, Statistikamt Bayern

Durch die Ausweisung des Industriegebietes kann dem demographischen Wandel aufgrund folgender Entwicklungen entgegengewirkt werden:

Bindung junger Einwohner an die Gemeinde bzw. Zuzug junger Einwohner und Versorgung einer überalternden Gesellschaft durch:

- Schaffung neuer Arbeitsplätze,
- Verbreiterung des Arbeitsplatzangebotes,
- Verbesserung des Dienstleistungsangebotes, durch die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie in der Nähe.

*Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen (1.3.1 (G)).*

<sup>1</sup>[https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09272149.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09272149.pdf), aufgerufen am 22.12.2022

# Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 28.01.2026

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

Festsetzungen auf Bebauungsplanebene ermöglichen die umfassende Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet.

## Raumstruktur

Die Raumstrukturkarte des LEPs (Stand 2023) zeigt die Lage der Gemeinde Spiegelau im allgemeinen ländlichen Raum, zwischen den Mittelzentren Zwiesel und Grafenau. Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen (LEP 2023).

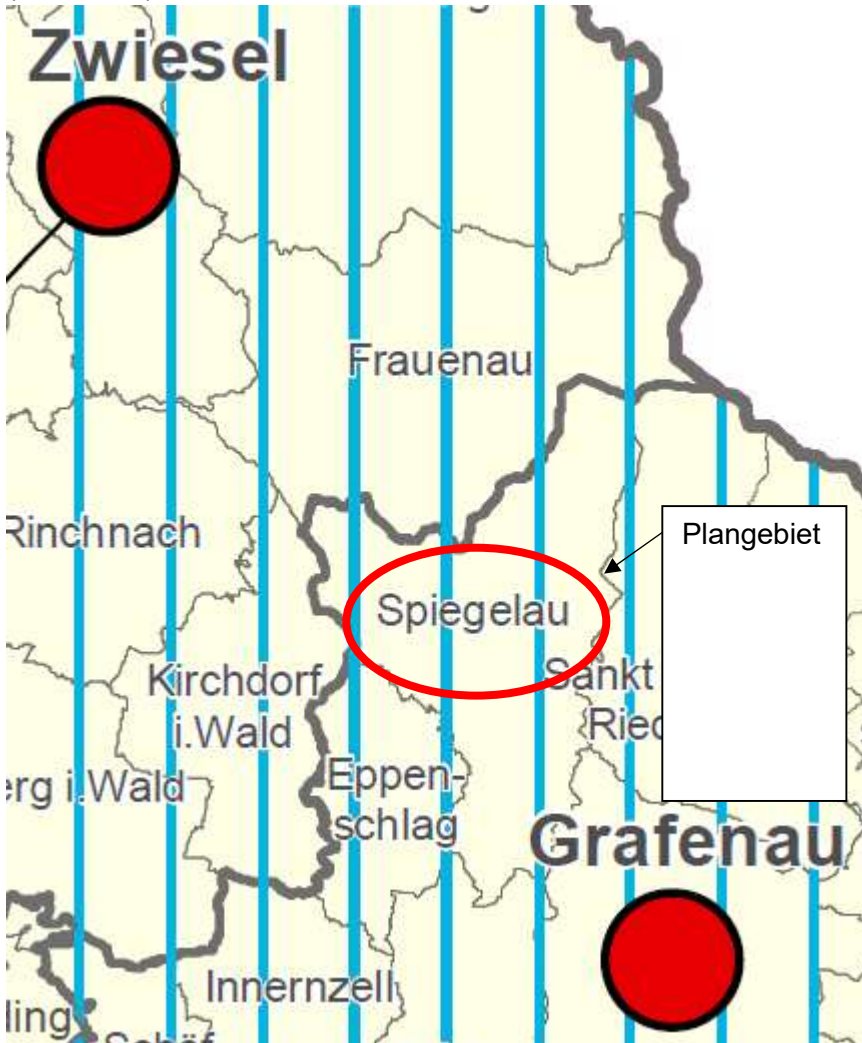


Abbildung 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022

*Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln 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 (2.2.5 (G)).*

# Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 28.01.2026

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

Durch die schon beschriebenen Wirkungen der Entwicklung des Plangebietes (Stärkung der lokalen Wirtschaft) ist von einer Stärkung der Eigenständigkeit der Gemeinde auszugehen. Die Ausweisung ist damit im Sinne des Grundsatzes 2.2.5 des LEPs.

## Siedlungsstruktur

*Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung, unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume, ausgerichtet werden.*

*Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1 (G)).*

Mit der Ausweisung als Industriegebiet will die Gemeinde der Nachfragen nach Industrie- bzw. Gewerbefläche vorgreifen. Nur wenn die Gemeinde Bauwerbern bereits baufertige Flächen bieten kann, ist es auch möglich, diese langfristig zu binden und ein Abwandern in größere Gemeinden und Städte zu verhindern.

## Verkehr

*Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).*

Im Zuge der Erschließung des Industriegebiets werden diese an das bestehende Verkehrsnetz angeschlossen. Somit erfolgt eine umweltverträgliche und ressourcenschonende Nutzung des Verkehrsnetzes. Dies entspricht auch dem o. g. genannten Ziel und der Grundsätze einer leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur und Verbesserung der Verkehrsverhältnisse /-erschließung.

## Wirtschaft

*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 (5.1 (G)).*

Die Ausweisung des Industriegebietes ermöglicht es regionalen sowie überregionalen Unternehmen im Gemeindegebiet zu expandieren. Die Ausweisung des GI im Flächennutzungsplan ist somit im Sinne des Grundsatzes 5.1 des LEP.

## Land- und Forstwirtschaft

*Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (5.4.1 (G)).*

Bei Umsetzung der Ausweisung wird landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht. Die Planung steht damit dem Grundsatz 5.4.1. des LEPs entgegen. Der Belang des Erhalts landwirtschaftlicher Flächen wird von der Gemeinde gegenüber der wirtschaftlichen Entwicklung, zur Schaffung gleichwertiger Arbeits- und Lebensbedingungen, zurückgestellt.

## Energieversorgung

*Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (6.2.1 (Z)).*

Festsetzungen auf Bebauungsplanebene ermöglichen eine umfassende Nutzbarmachung regenerativer Energien im Planungsgebiet.

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## Freiraumstruktur

*Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (7.1.1 (G)).*

*Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (7.1.6 (Z)).*

Um die Erholungsfunktion der Fläche aufrecht zu erhalten, soll der entstehende Freiraum durch grünordnerische Maßnahmen als Erholung für den Menschen dienen. Festsetzungen hierzu werden auf Bebauungsplanebene getroffen. Gehölzpflanzungen und Grünflächen, die ebenfalls auf Bebauungsplanebene festgesetzt werden, können durch die Schaffung von Trittsteinbiotopen auch zum Aufbau eines Biotopverbundes beitragen.<sup>2</sup>

### 1.1.2. Landschaftsrahmenplan

Laut Landschaftsrahmenplan (LRP 12) Donau-Wald mit Stand 2014<sup>3</sup> kann man folgende Punkte für das Planungsgebiet zusammenfassen:

- Die flächige Nutzung besteht aus überwiegend Grünland, umliegend befindet sich überwiegend Nadelwald und Bebauung.
- Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.
- Der Boden hat eine überwiegend hohe Filter- und Pufferfunktion, bewertet anhand des Rückhaltevermögens für Schwermetalle.
- Das Planungsgebiet enthält ein überwiegend sehr hohes Risiko für Nitratauswaschungen bzw. eine erhöhte Nitratkonzentration unter Wald.
- Das Planungsgebiet besitzt eine hohe Funktion der Kaltluftproduktion.
- Das Planungsgebiet befindet sich überwiegend im Mittelfeld der aktuellen Lebensraumfunktion.
- Das Planungsgebiet befindet sich in der Landschaftsbildeinheit 4.1 und hat eine hohe Bedeutung der landschaftlichen Eigenart. In Bezug auf das „Landschaftserleben“ kann das Planungsgebiet keine Besonderheiten vorweisen. Besonderheiten des landschaftlichen Erlebens sind erst im weiteren Umfeld möglich.
- Im Planungsgebiet befinden sich keinerlei Schutzgüter historischer Kulturlandschaft mit besonderer Bedeutung, weder räumlicher Ausprägung noch Elemente.
- Das Planungsgebiet liegt direkt angrenzend an das Gewerbe- und Industriegebiet Oberkreuzberg Süd-West, das als Gewerbe- und Industriefläche mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Mensch, aufgrund der Wohn- und Wohnumfeldfunktion, bzw. Arbeitsstätte, bewertet wird.

---

<sup>2</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2020:

[https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm\\_Bayern\\_-\\_Nichtamtliche\\_Lesefassung\\_-\\_Stand\\_2020/B\\_221115\\_Strukturkarte\\_LEP.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf), abgerufen am 21.06.2023

<sup>3</sup> Landschaftsrahmenplan (12) Donau-Wald: <https://www.region-donau-wald.de/regionalplan/landschaftsrahmenplan>; abgerufen am 25.20.2023

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## 1.1.3. Regionalplan Donau-Wald (Planungsregion 12)

Im Regionalplan der Planungsregion 12 Donau-Wald wird die Gemeinde Spiegelau dem ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, zugeordnet. Auf der Entwicklungsachse zwischen Zwiesel und Grafenau gelegen, kommt der Gemeinde eine hohe Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Region zu. Daher soll eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes für Gewerbetreibende geschaffen werden. Durch den bestehenden Flächennutzungsplan wird der Weg für diese Entwicklung bereitet und im Sinne der Ziele des Regionalplanes gehandelt.

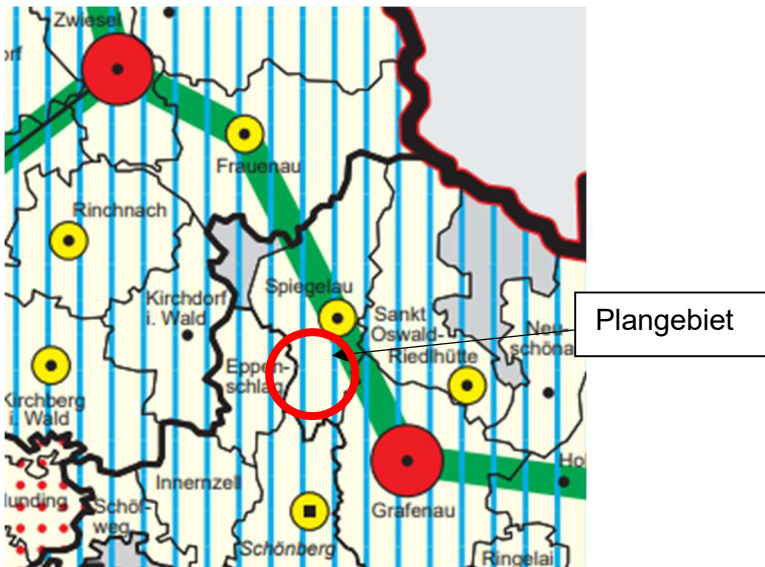


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion 12 Donau-Wald - Karte 1 Raumstruktur, Stand 2008

Das Planungsgebiet befindet sich, gemäß der Freiraumsicherungskarte des Regionalplans der Planungsregion 12 Donau-Wald, in dem gemäß § 24 BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiet Naturpark „Bayerischer Wald“ sowie in dem gemäß § 26 BNatSchG ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.<sup>4</sup>

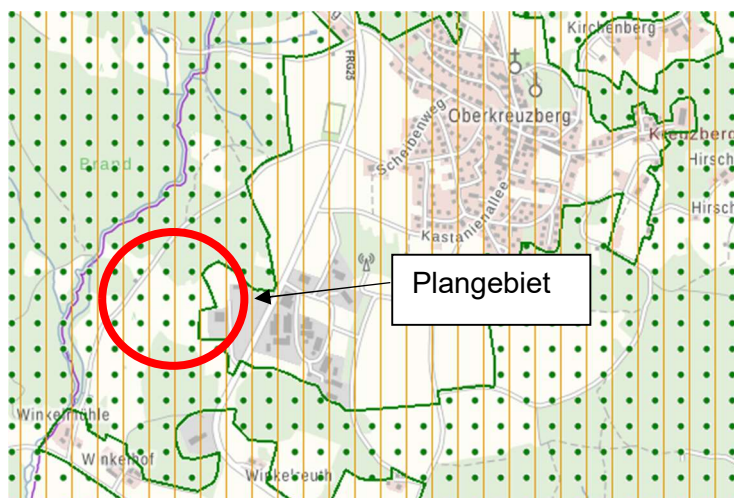


Abbildung 4: Ausschnitt aus Bayernatlas, Darstellung Naturpark (orange) und Landschaftsschutzgebiet (grün), Stand 01/2023

<sup>4</sup> [https://www.region-donau-wald.de/fileadmin/user\\_upload/pdfs/Karten/R12\\_Freiraumsicherung.pdf](https://www.region-donau-wald.de/fileadmin/user_upload/pdfs/Karten/R12_Freiraumsicherung.pdf), aufgerufen am 12.01.2023

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## 1.1.4. Weitere Planungsvorgaben

Neben den genannten Vorgaben aus der Regionalplanung sind in der Bauleitplanung, wie auch im konkreten Einzelfall, die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dazu zählen das Baugesetzbuch, Vorschriften, Gesetze und Merkblätter zum Naturschutz, Wasserschutz, Brandschutz und Denkmalschutz sowie Vorgaben des Straßenbaulastträgers. Zusätzlich ist die Spartenlage der Energieversorger und Telekommunikationseinrichtungen und deren Planungen und Immissionsschutz heranzuziehen und zu berücksichtigen.

## 1.2. Verfahren

### 1.2.1. Anlass und Planungserfordernis

Um die Nachfrage nach gewerblichen Flächen ansässiger Betriebe nachzukommen und das lokale Arbeitsplatzangebot auszubauen, plant die Gemeinde Spiegelau die Ausweisung eines Industriegebiets. Für die Schaffung von Baurecht ist eine Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig. Zudem ist im bisherigen Flächennutzungsplan keine Erschließungsstraße vorgesehen. Somit entsteht ein Änderungsbedarf für einen Flächennutzungsplan.

Da sich das Planungsgebiet im Randbereich der bisherigen Bauleitpläne befindet, ist sowohl die Änderung eines Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung von Nöten. Dieser wird im Parallelverfahren geändert und erweitert.

### 1.2.2. Verfahrensstand

- Änderungsbeschluss am 13.10.2025
- Ortsübliche Bekanntmachung nach § 2 (1) BauGB am xx.xx.2025
- Hierzu wurde der Vorentwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 4 (1) BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB veranlasst.

## 1.3. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der für die 22. Änderung der Flächennutzung vorgesehene Geltungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 2,9 ha und umfasst die Flurstücke 390 (T), 391, 392 und 407/1 der Gemarkung Oberkreuzberg der Gemeinde Spiegelau.

Diese werden derzeit mäßig extensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

## 2. Begründung

### 2.1. Beschreibung des Planungsgebiets und Ziele des Vorhabens

#### 2.1.1. Beurteilung der Lage des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Spiegelau, im Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Freyung-Grafenau. Die Gemeinde Spiegelau hat ca. 3.872 Einwohner und umfasst eine Gesamtfläche von 40,42 km<sup>2</sup>.<sup>5</sup>

Das Plangebiet liegt im süd-westlichen Bereich der Gemeinde Spiegelau und weitet sich auf eine freie Grünlandfläche aus. Jedoch aufgrund der nach Westen abfallenden Topografie und der Tatsache, dass der Planungsbereich von Süden, Westen sowie Norden her durch Wald eingeschlossen ist, ist

<sup>5</sup>[Gemeinde Spiegelau, Landkreis Freyung-Grafenau - BayernPortal \(freistaat.bayern\)](https://www.freistaat.bayern.de/landkreis-freyung-grafenau/gemeinde-spiegelau), aufgerufen am 02.10.2025

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

dieser daher nicht einsehbar. Das Plangebiet unterliegt derzeit einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Grünlandnutzung.

## 2.1.2. Wichtigste Ziele des Flächennutzungsplans

Die wichtigsten Ziele sind, in Verbindung mit der rechtlichen Sicherung von bebaubarer Fläche, eine geordnete Gemeindeentwicklung zu schaffen. Ergänzt werden diese gebauten Strukturen durch eine entsprechende Landschaftsplanung.

## 2.1.3. Naturräumliche Bedingungen

Naturräumlich befindet man sich hierbei nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ sowie der Naturraum-Einheit „Hinterer Bayerischer Wald“ nach Meynen/Schmithüsen et. al. Dementsprechend ist die Topografie hügelig und weist eine Höhendifferenz von ca. 20 m auf.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung in Teilbereichen des Geltungsbereiches ist das Schutzgut **Boden** bereits vorbelastet (Gülleausbringung, Verdichtung von Maschineneinsatz, Veränderung des Bodengefüges etc.). Durch die geplante Nutzung der Flächen als Industriegebiet erhöht sich der Versiegelungsgrad auf der Fläche. In überbauten Bereichen kommt es zum Verlust bzw. zur Einschränkung von Bodenfunktionen. Insgesamt erhöhen sich die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut **Boden**.

Durch den Verlust der natürlichen Filterfunktion und der Erhöhung der Abflussrate sowie Schmälerung der Versickerungsrate werden die Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** erhöht. Die Grundwasserneubildungsrate wird geschmälert.

Das Schutzgut **Luft/ Klima** wird durch die erhöhte Befestigung der Fläche beeinträchtigt, da die Kaltluftproduktion reduziert wird. Dieser Effekt wird durch die Aufnahme und Speicherung von Wärme durch Baukörper und Belagsflächen weiter verstärkt (anthropogen bedingte erhöhte Wärmeproduktion). Es sind daher Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Das Schutzgut **Arten und Lebensräume** ist durch den direkten Eingriff in den Geltungsbereich selbst betroffen. Schutzgebietscharaktere in Form eines Landschaftsschutzgebietes und eines Naturparks sind im und anliegend des Planungsgebietes vorhanden.

Durch die Entwicklung des Industriegebietes geht Freifläche verloren und der versiegelte Bereich breitet sich weiter Richtung Westen aus. Das Gebiet schließt direkt an bestehende Bebauung im Außenbereich an. Das Planungsgebiet ist von Osten her mäßig einsehbar, jedoch bei der Entwicklung eines Industriegebietes ist i. d. R. mit negativen optischen Auswirkungen auf die Umgebung, durch die Errichtung von Hallen etc., zu rechnen. Aufgrund eines bestehenden Gewerbegebietes, in unmittelbarer Umgebung, ist diese Wirkung jedoch schon gegeben und es ändert sich an der geplanten Erweiterung bezüglich des Schutzgutes **Landschaftsbild** an seiner Beeinträchtigung wenig. Durch die Lage im Außenbereich ist die Eingrünung des Gebiets von besonderer Bedeutung. Zur Untersuchung der Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** (Erholung/ Lärm), die sich durch zu hohe Schallpegel im Gebiet sowie bestehende Lärmemittenten in der Umgebung ergeben würden, wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Festsetzungen, die den Schallschutz im Allgemeinen beachten, werden auf Bebauungsplan-Ebene getroffen, um die Menschen in der Umgebung vor zu hohen Lärmpegeln zu schützen. Da das Gebiet bereits gewerblich genutzt wird, ist eine Erholungsfunktion nicht gegeben.

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** ist von der Umwidmung des Flächennutzungsplanes somit nicht betroffen.

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## 2.2. Berücksichtigte Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB

Die Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2), Vermeidung und Ausgleich (§ 1a Abs. 3), Erhaltungsziele (§ 1a Abs. 4), Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5) werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan (Parallelverfahren) dargestellt.

### 2.2.1. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Maßgeblich für die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse ist die Schaffung eines gesunden Klimas im Gebiet.

Auf das Freihalten von Frischluftschneisen, den Erhalt gesunder klimatischer Bedingungen, Emissionen (Staub/ Geruch/ Schall) und die Einhaltung von Lärmpegeln wird im Zuge der Schutzgüter Klima, Luft und Mensch im Umweltbericht eingegangen.

### 2.2.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Die Ausweisung schafft Industrieflächen. Wohnbedürfnisse werden hierbei nicht tangiert.

### 2.2.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Derartige Bedürfnisse werden durch die Planung nicht belangt.

### 2.2.4. Erhaltung und Entwicklung vorhandener Ortsteile

Die Ausweisung ermöglicht der Gemeinde Spiegelau die Ausweitung des Gewerbe- und Industriestandortes Oberkreuzberg.

### 2.2.5. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes werden im Bebauungsplan detailliert behandelt.

### 2.2.6. Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Durch die vorliegende Planung werden keine Belange für Gottesdienste oder der Seelsorge tangiert.

### 2.2.7. Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, geht auf sämtliche Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ein.

### 2.2.8. Sonstige Belange

#### Wirtschaft

Auf die Belange der Wirtschaft und die Auswirkung der Planung auf die Schaffung von Arbeitsplätzen etc. wird bereits unter dem Punkt 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern näher eingegangen.

#### Land- und Forstwirtschaft

Auf die Nähe zu land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Restriktionen, die sich durch die Planung auf die Land- und Forstwirtschaft ergeben, wird unter Punkt 1.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern und Punkt 2.1.3 Naturräumliche Bedingungen eingegangen.

# Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 28.01.2026

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

Auf Emissionen, die aufgrund der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung zu erwarten sind, wird unter Punkt 3.5.6 (Schutzgut Mensch) des Umweltberichts eingegangen.

## Post- und Telekommunikationswesens

Die Ausweisung hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Post- und Telekommunikationswesen.

## Versorgung

Die Versorgung des Gebiets ist gesichert. Nähere Angaben zur Versorgung des Gebiets werden auf Bebauungsplanebene (Parallelverfahren) gemacht.

## Personen- und Güterverkehr

Das Vorhaben hat folgende Auswirkungen auf die Belange der Mobilität:

- Erfordernis der An- und Ablieferung von Produkten und Materialien;
- Zunahme des Verkehrsaufkommens;
- Keine Auswirkungen auf den ÖPNV.

## Verteidigung und Zivilschutz

Durch das Vorhaben werden keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes ausgelöst.

## Städtebauliches Entwicklungskonzept

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde Spiegelau nicht vor, weswegen auch die Auswirkungen des Vorhabens darauf nicht beschrieben werden können.

## Hochwasserschutz

Auf die Anfälligkeit des Gebiets gegenüber möglicher Hochwasserschäden wird unter Punkt 3.5.8 eingegangen.

## Flüchtlinge und Unterbringung

Die Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden im Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

## 2.3. Zusammenfassung der Begründung

Zusammenfassend ist das Gebiet, aus städtebaulicher Sicht, für die Ausweisung als Industriegebiet, unter Berücksichtigung der folgenden Punkte, als günstig anzusehen.

- Es gilt, wirtschaftliche Anforderungen und zukunftsorientierte Nachhaltigkeitsfaktoren in Einklang zu bringen.
- Die Ressourcen müssen geschont und der größtmögliche Nutzen für die Region erreicht werden.
- Klare, branchenmäßige Ausrichtung und Profilierung.
- Gute Lage und Erreichbarkeit.
- Soziale Komponenten (z.B. Sicherung von Arbeitsplätzen).
- Konkrete Aussagen zum Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) und die Eingriffsregelung nach § 13 BNatSchG sind Bestandteil eines möglichen Bebauungsplans bzw. sind der konkreten Baumaßnahme direkt zuzuordnen und müssen darin abgehandelt werden.

## Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 28.01.2026

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

- Da das Planungsgebiet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ befindet, ist zu berücksichtigen, dass mit Verwirklichung eines Industriegebietes ein Antrag auf Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ beim Landratsamt Freyung-Grafenau, Fachbereich Naturschutz, eingereicht werden muss.
- Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens, um gezielte Lärmschutzmaßnahmen festsetzen zu können, falls dies erforderlich ist.
- Es sind die wasserrechtlichen Belange bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung zu berücksichtigen.

Unter den gegebenen Umständen wurde dieser Standort, insbesondere auch durch Berücksichtigung der sich summierenden Wirkungen, gesamtäumlich betrachtet, als gut geeignet befunden.

Das Planungsgebiet steht unmittelbar zur Verfügung, schließt an bereits bestehende Industrie bzw. Gewerbe an und kann den Bedarf an neuen Flächen decken. Hinzu kommt die Möglichkeit einer idealen Verkehrsanbindung.

Somit wird die Ausweisung des Geltungsbereiches mit den dargestellten Gebieten (GI) aus planerischer Sicht empfohlen.

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## 3. Umweltbericht

### 3.1. Einleitung

In der Gemeinde Spiegelau wird Raum für industrielle Flächen benötigt, um das Angebot an baureifen Flächen auszubauen. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung eines Industriegebiets. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren) und zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen.

### 3.2. Ziele des Flächennutzungsplans

Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen in Industriegebietsflächen soll benötigte Bauflächen schaffen, um die Weiterentwicklung der Gemeinde als Wirtschaftsstandort zu fördern. Gleichzeitige Ziele sind, mit der Ausweisung eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die umweltschutzrechtlichen Belange bei der Umsetzung einzuhalten.

Es wird die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“ (Parallelverfahren) geschaffen.

### 3.3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht, ist seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches für Bauleitpläne im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zwingende Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt worden.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“ handelt es sich um eine Planung im Regelverfahren, für den eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

### 3.4. Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die erheblichen Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Ziel der Umweltprüfung ist es, planungsrelevante Gesichtspunkte zu erarbeiten und für die Planung zur Verfügung zu stellen sowie umweltrelevante Abwägungsgesichtspunkte aufzubereiten.

Der Umweltbericht folgt der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bauleitplans.

### 3.5. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die Auswirkungen der FNP-Änderung beschrieben und bewertet. Die Prüfung der Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Ausweisung des Planes. Eine detaillierte Prüfung von Umweltauswirkungen kann auf dieser Ebene nicht erfolgen, da noch keine detaillierten Festsetzungen oder Planungen vorliegen. Diese werden erst auf Bebauungsplanenebene erarbeitet. Ein wesentliches Ziel der vorliegenden Umweltprüfung ist die Identifizierung von Umweltaspekten, die im Zuge der weiteren Planungen eine vertiefte Betrachtung erfordern.

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## 3.5.1. Fläche

### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett im Januar 2017 in der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016“ festgelegt (BMU 2020). In der Gemeinde Spiegelau leben 3.872 (Stand 30.09.2024) Menschen<sup>6</sup>. Es ergibt sich daher für den gesamten Markt, bei Betrachtung des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs, im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (35,8 cm<sup>2</sup>/Tag/Einwohner), eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 13,86 m<sup>2</sup>/Tag bzw. 0,5 ha/Jahr und 10 ha in 20 Jahren.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Eine verstärkte Innenentwicklung und die Aufbereitung und Nutzung von Brachflächen sind die wesentlichen Bausteine für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Dabei liegt die Konzentration auf die Vermeidung des Ausbaus von Siedlungsflächen und die damit verbundenen Verkehrserschließungen.

Durch die Ausweisung des Industriegebietes kommt es somit zu einer Flächeninanspruchnahme von ca. 2,9 ha.

Dies entspricht ca. 29 % des Kontingents, das der Gemeinde Spiegelau für die nächsten 20 Jahre zur Verfügung steht. Zudem wird mit den erwarteten Zuzügen auch eine weitere Steigerung des Flächenkontingents gerechnet, sodass dies lediglich eine Augenblick-Betrachtung darstellt.

Trotzdem dürfen die damit einhergehenden Umweltauswirkungen nicht vernachlässigt werden. Diese sind jedoch als **gering** einzustufen.

### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene werden verschiedene Maßnahmen getroffen, um die Versiegelung im Planungsgebiet möglichst gering zu halten.

---

<sup>6</sup>[Gemeinde Spiegelau, Landkreis Freyung-Grafenau - BayernPortal \(freistaat.bayern\)](https://www.freistaat.bayern.de/landkreis-freyung-grafenau/gemeinde-spiegelau), aufgerufen am 22.12.2022

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## 3.5.2. Boden

### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Über den *UmweltAtlas Geologie Bayern* können mithilfe geologischer Karte und Bodenkarten Aussagen zu Ausgangsgestein und Bodentypen im Geltungsbereich getroffen werden. Im Geltungsbereich findet man laut der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 den Bodentyp 743 „Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kyro-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“<sup>7</sup>. In der geologischen Karte 1:25.000 ist wird das Ausgangsgestein als „mit Quarz-Feldspat linsen und schlieren oft Lagenbau und/ oder agmatisch“<sup>8</sup> beschrieben.

Die natürliche Ertragsfähigkeit im Gebiet wird überwiegend als „gering“<sup>9</sup> eingestuft. Ein kleiner Teilbereich kann noch als „mittel“ beurteilt werden. Es besteht eine Vorbelastung durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Störung des Bodengefüges).

Über das öffentlich zugängliche Altlastenkataster (ABuDIS) sind im gesamten Gemeindegebiet Spiegelau keine Altlasten erfasst.<sup>10</sup> Somit wird davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden sind.

### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Durch die Planung geht Grünland und damit ein Standort zur Produktion von Futterpflanzen verloren. In versiegelten Bereichen gehen die Bodenfunktionen bzw. der Boden selbst vollständig verloren. In unversiegelten Bereichen kann durch die Anlage von Grünflächen eine Regeneration des Bodens stattfinden. Dort sind durch die Aufgabe der Düngung und der Bewirtschaftung durchaus positive Effekte auf das Schutzgut zu erwarten.

Somit sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Vermeidungsmaßnahmen, wie sie auf Bebauungsplanebene getroffen werden (z.B. fachgerechtes Lagern des Bodenmaterials in begrüntem Bodenmieten und Wiedereinbau), können die erheblichen negativen Wirkungen auf das Schutzgut mindern.

Auf Bebauungsplanebene werden weitere Maßnahmen, wie die Anlage von Grünflächen, beschrieben, durch die ebenfalls Teilbereiche des Bodens dauerhaft erhalten werden können.

## 3.5.3. Klima und Luft

### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

*„Der Landkreis liegt im Klimabezirk "Innerer Bayerischer Wald", der durch ein raues Mittelgebirgsklima mit im Vergleich zu den Sommerniederschlägen ergiebigeren Winterregen und besonders hohen Temperaturdifferenzen zwischen kältestem und wärmstem Monat gekennzeichnet ist. Der Wind weht überwiegend von West nach Ost.*

*Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 5,5 bis 6,5°C. Die jährlichen Niederschläge liegen im „Hinteren Bayerischen Wald“ sowie im „Oberbayerischen Mittelgebirge“ im Jahresdurchschnitt bei ca. 900 mm. In den Hochlagen rund 300 mm mehr Niederschläge im Jahr und können bis auf 1200 mm in den*

<sup>7</sup> UmweltAtlas: Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (aufgerufen am 22.12.2022).

<sup>8</sup> UmweltAtlas: Geologische Karte 1:25.000 (dGK25) (aufgerufen am 21.12.2022).

<sup>9</sup> UmweltAtlas: Karte natürliche Ertragsfähigkeit (aufgerufen am 11.01.2023).

<sup>10</sup>

[https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain.jsessionid=DEA2AB4E6F8A8595F708C150CB075EF7?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig.sel&processings=ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig%2Fabfrageergebnis\\_\\_einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=b09e8237-5a4b-4440-b1a8-c1a68ee8b44c&offset=0&limit=2147483647&executionConfirmed=false](https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain.jsessionid=DEA2AB4E6F8A8595F708C150CB075EF7?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=b09e8237-5a4b-4440-b1a8-c1a68ee8b44c&offset=0&limit=2147483647&executionConfirmed=false) (aufgerufen am 11.01.2023)

# Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 28.01.2026

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

*höher gelegenen Bereichen, bzw. in den höchsten Lagen auf bis zu 1400 mm ansteigen. Bei den Niederschlägen sind die Gebirgszüge des Mittelgebirges Bayerischer Wald maßgeblich dafür verantwortlich, dass es zu häufigeren und größeren Niederschlagsereignissen und Niederschlagsmengen kommt. Jedoch ist der hintere Bayerische Wald wegen der höheren Kontinentalität trockener und auch kälter als der Vordere Bayerischer Wald.*

*Flusstäler und grünlandgenutzte Talmulden mit nächtlichem Kaltluftstau sind durch eine erhöhte Spätfrostgefahr gekennzeichnet. Im Vergleich zum übrigen Hügelland liegen hier die Temperaturen in klaren April- und Mainächten um 2 bis 3°C höher.“<sup>11</sup>*

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Klimaregion "Innerer Bayerischer Wald". In dem eher nasserem Hinteren Bayerischen Wald war jedoch die Erwärmung innerhalb Bayerns bislang überdurchschnittlich. Neben der Hitze ist die Region von mehr Starkregentagen bei gleichzeitig zunehmender Sommertrockenheit betroffen.

## Kleinklima

Derzeit fungiert die Grünlandfläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Östlich grenzen bereits mit Industrie/Gewerbe bebaute Flächen an. Umliegend stehen noch ausreichend Flächen zur Kaltluftproduktion zur Verfügung.

Vorbelastungen durch Geruch- und Staubentwicklung bestehen zeitweise durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche.

## Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Durch die Versiegelung geht die Kaltluftentstehungsfunktion des offenen Bodens verloren. Dies führt zu einer weiteren Erhitzung von Flächen. Diese Auswirkung kann ggf. durch Maßnahmen auf Bebauungsplanebene kompensiert werden.

Somit werden die Auswirkungen als **mittel** eingestuft.

## Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene können Maßnahmen getroffen werden, um das Schutzgut Klima zu fördern und die örtlichen Klimaverhältnisse positiv zu beeinflussen.

### 3.5.4. Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmale sowie Ensembles bekannt, die laut Denkmaltatlas betrachtet werden müssten. Grundsätzlich ist der Denkmalschutz zu beachten und der Fund eines Denkmals unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 BayDSchG).

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Da keine Denkmale im Plangebiet bekannt sind, ist die Erheblichkeit der Wirkungen als **gering** zu beurteilen.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die die Notwendigkeit von Maßnahmen auslösen.

<sup>11</sup> Arten- und Biotopschutzprogramm Freyung-Grafenau, Stand März 1999 (aufgerufen am 13.01.2023)

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## 3.5.5. Landschaft

### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Die Fläche liegt im süd-westlichen Bereich der Gemeinde Spiegelau und ist Teil des Landschaftsschutzgebietes sowie des Naturparks „Bayerischer Wald“. Größtenteils wird die Fläche im Geltungsbereich mäßig extensiv landwirtschaftlich genutzt. Östlich grenzen von gewerblicher Nutzung geprägte Flächen an den Geltungsbereich an. Ein strukturreiches und das Landschaftsbild gliederndes Element ist in Form einer gewässerbegleitenden Gehölzreihe innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden.

Erschlossen wird das Gebiet durch eine asphaltierte Gemeindestraße.

In Richtung Ost-West bestehen Sichtbeziehungen über die angrenzenden Gewerbegebiete zu großflächigen Waldbeständen. Hier gilt es, im Zuge der Planung bereits negative Wirkungen durch entsprechende Eingrünung zu unterbinden.

### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Bei Umsetzung der Planung wird Offenlandfläche bebaut und erhält den Charakter eines Industriegebiets. Die Gemeinde wächst weiter Richtung Südwesten. Des Weiteren geht Schutzgebietsfläche im Sinne des Landschaftsschutzgebietes sowie des Naturparks verloren. Daher ist zu berücksichtigen, dass mit Verwirklichung eines Industriegebietes ein Antrag auf Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ beim Landratsamt Freyung-Grafenau, Fachbereich Naturschutz, eingereicht werden muss.

Im Zuge der Grünordnung sollten auf Bebauungsplanebene Grünstrukturen (Grünflächen, Hecken, Baumreihen) festgesetzt werden, um einen positiven Effekt auf den Strukturreichtum und das äußere Erscheinungsbild des Industriegebiets zu erzielen. Die Wirkungen auf das Landschaftsbild werden unter Beachtung des Ausgangszustandes als **mittel** bewertet. Die fachgerechte Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen kann diese Wirkungen jedoch deutlich abmildern. Der Effekt der Maßnahme steigt mit zunehmendem Bestandsalter der Gehölzstrukturen.

### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Gestaltung der Gebäude (zulässige Dachformen, Gestaltung der Fassaden etc.) und Eingrünung ermöglichen eine homogene Entwicklung des Gebiets. Zudem wird damit ein harmonisches Einfügen in den Bestand begünstigt.

## 3.5.6. Menschen, Gesundheit und Bevölkerung

### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Emissionen können bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf das Gebiet wirken. Es kann hier zu erhöhter Lärm-, Staub- und Geruchsbelastung kommen, jedoch ist diese auf die Dauer der Bewirtschaftung beschränkt.

### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit Durchführung der Planung entsteht ein Industriegebiet, wodurch es zu einer höheren Lärmentwicklung kommen kann. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es keine Auswirkungen gibt, die eine Durchführung der Planung unmöglich machen, sofern Immissionsschutzmaßnahmen, falls notwendig, ergriffen werden. Die Umweltauswirkungen werden als **gering** eingestuft.

### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Auf Bebauungsplanebene können Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets getroffen werden, die vor allem visuelle Wirkungen auf das Schutzgut Mensch vermindern sollen.

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

Festsetzungen, die den Schallschutz im Allgemeinen betrachten, können eingearbeitet werden, um die Menschen in der Umgebung zumindest präventiv vor zu hohen Lärmpegeln zu schützen. Zudem wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um gezielte Maßnahmen festsetzen zu können, falls dies erforderlich ist.

### 3.5.7. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet sowie im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende bestehende Bebauung sowie die östlich verlaufende Staatsstraße FRG25 haben geringe naturschutzfachliche Bedeutung. Im nördlichen, südlichen sowie westlichen Bereich befinden sich jedoch Forst-/ Grünflächen mit naturschutzfachlicher Bedeutung.

Mit Ausnahme des süd-westlich liegenden Biotops sowie des randlich im Planungsgebiet befindlichen strukturreichen Gehölzriegels entlang des Grabens, sind keine naturschutzfachlich wertvollen Strukturen zu verzeichnen.

- Biotopfläche Nr. 7145-0357 „Bachtal des Breitenbernbaches bei Winkelmühle“ direkt am Planungsgebiet bzw. ca. 160 m Luftlinie entfernt. Auswirkung auf diese sind durch die Planung nicht zu erwarten.
- Befindet sich in nationalen Schutzgebieten: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ und Naturpark „Bayerischer Wald“<sup>12</sup>
- Keine Daten der Artenschutzkartierung (ASK) für das Gebiet verzeichnet.
- ABSP: Ziele und Maßnahmen für den Geltungsbereich.
- Gebiet nicht Teil der Wiesenbrüterkulisse.<sup>13</sup>

Durch die umliegenden Waldflächen sowie das angrenzende Biotop und den strukturreichen Gehölzstreifen im Planungsgebiet sind Auswirkungen auf artenschutzrechtlich zu betrachtende Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen.

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Flächeninanspruchnahme geht für vorkommende Tier- und Pflanzenarten ein Lebensraumverlust einher.

Es sind nach den artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten Auswirkungen zu erwarten. Für mögliche betroffene Tierarten geht eine unzerschnittene Fläche sowie der Verlust des strukturreichen Gehölzsaumes wertvoller Lebensraum verloren. Jedoch ist das angrenzende Biotop nicht betroffen, somit sind die Auswirkungen als **mittel** einzustufen.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

<sup>12</sup> FinWeb: Karte Nationale Schutzgebiete (aufgerufen am 12.01.2023)

<sup>13</sup> FinWeb: Karte Wiesenbrüterkulisse (aufgerufen am 12.01.2023).

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

Auf Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG wird auf Bebauungsplanebene eingegangen. Es werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzungen getroffen, die die Auswirkungen auf das Schutzgut minimieren können.

## 3.5.8. Wasser

### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Laut Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

Das Schutzgut Wasser wird nach Niederschlags-, Oberflächen- und Grundwasser getrennt bewertet.

### Allgemeines

Es sind keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Im Geltungsbereich befinden sich keine wassersensiblen Bereiche.<sup>14</sup>

### Niederschlagswasser

Das Regenwasser fließt mit dem Geländeverlauf in Richtung Süd-Westen ab bzw. versickert auf den Forst-/ Grünflächen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Grundsätzlich wird empfohlen, diese mit Hilfe eines Bodengutachtens zu untersuchen und ggf. eine Regenrückhaltung vorzusehen. In diesem Fall ist bereits ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

### Oberflächenwasser

Östlich im Geltungsbereich befindet sich ein nicht näher benannter wasserführender Graben. Westlich des Plangebietes im Wald fließt der Muckenbach, ein Fließgewässer III. Ordnung.

### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Es sind keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden.

Der Grundwasserkörper des gesamten Geltungsbereichs ist der 1\_G163 Kristallin – Grafenau.

Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ist gut. Der chemische Zustand ist insgesamt, aufgrund der Grenzwertüberschreitungen von Nitrat und Pflanzenschutzmitteln, schlecht.

Ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser, aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und Qualität des Grundwassers, ist vorhanden.

### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Mit der Ausweisung von zusätzlichem Bauland kommt es zu weiterer Versiegelung und somit anfallendem Niederschlagswasser, das aufgefangen und gezielt abgeleitet werden muss.

Anfallendes Niederschlagswasser kann voraussichtlich in das bereits bestehende Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Die Umweltauswirkungen werden unter Vorbehalt als **gering** eingestuft.

### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

<sup>14</sup> *UmweltAtlas, 01/2023*

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

Auf Ebene des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Niederschlagsrückhaltung und -entsorgung getroffen.

## 3.5.9. Sonstige Umweltbelange

### Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

#### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes.

Das FFH-Gebiet „Nationalpark Bayerischer Wald ID (6946-301.02)“, als nächstgelegenes Gebiet des Netz Natura-2000, befindet sich über 2,7 km vom Geltungsbereich entfernt.

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

Von der Planung werden keine Gebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes berührt. Somit sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.

### Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

#### Beschreibung (derzeitiger Umweltzustand)

- Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche):  
Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.
- Gefahrguttransporte:  
Informationen über Gefahrguttransporte auf den nächstgelegenen Gemeindestraßen liegen nicht vor.
- Störfallbetriebe:  
Derzeit sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine bekannt.
- Sonstige:  
Es sind keine sonstigen Anfälligkeiten des Vorhabens für Katastrophen und Unfälle zu erwarten.

#### Umweltauswirkungen (bei Durchführung der Planung)

- Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung:  
Von dem geplanten GI gehen keine Risiken für die Umgebung aus. Es verbleibt eine Prognoseunsicherheit, da die Art der Betriebe, die sich im Planungsgebiet ansiedeln werden, zum derzeitigen Planungsstand noch nicht bekannt sind.
- Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst:  
Die Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist **gering**, da es sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet.

#### Maßnahmen (zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen)

Es sind keine Auswirkungen bekannt, die notwendige Maßnahmen auslösen würden.

## 3.5.10. Summenwirkung

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets kann größtenteils als ausgeräumt und strukturarm bezeichnet werden, mit Ausnahme des strukturreichen gewässerbegleitenden Gehölzsaumes am östlichen Rand des Geltungsbereichs. Auf Bebauungsplanebene sind daher Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Eingrünung festzusetzen. Im Zuge der Planung werden öffentliche und private Grünflächen entwickelt, die die bestehenden Biotopstrukturen ergänzen.

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

Es ist daher, in Bezug auf die Strukturvielfalt in Teilen des Gebiets, durchaus mit einer Verbesserung zu rechnen, weswegen jedoch nicht von einer Summierung negativer Wirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgegangen wird. Genauere Aussagen können jedoch erst auf Bebauungsplanebene getroffen werden.

### 3.5.11. Wechselwirkung Schutzgüter Fläche – Boden – Wasser

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser, da der anlagenbedingte Versiegelungsgrad die Grundwasserneubildungsrate des Bodens sowie die Abflussrate im Gebiet beeinflusst, was wiederum Auswirkungen auf das Bodenwasser sowie die Grundwasserneubildung hat. Die Versiegelung wirkt sich durch den Verlust von Fläche und Boden gleichermaßen auf diese Schutzgüter aus. Ein Verlust von Freifläche bedeutet immer auch einen Verlust von Boden und seiner natürlichen Funktionen sowie den Verlust von Fläche zur Rückhaltung und Filterung von Oberflächenwasser. Jedoch sind aus planerischer Sicht keine weiteren negativen Auswirkungen durch Summieren der Wirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

### 3.5.12. Wechselwirkung Schutzgüter Mensch – Landschaft – Tiere und Pflanzen

Auch die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. So wirkt sich eine naturnahe und vielgestaltige Landschaft nicht nur positiv auf die Erholungseignung für den Menschen aus, sondern stellt auch einen strukturreichen Lebensraum dar, der einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum bieten kann. Im Umkehrschluss sinkt die landschaftliche Attraktivität mit abnehmender Strukturvielfalt i. d. R für den Menschen.

Der Geltungsbereich an sich ist eher strukturarm, mit Ausnahme des strukturreichen Gehölzsaumes östlich im Planungsgebiet. Auch durch den strukturreichen Gehölzsaum, der das Planungsgebiet umschließt, sowie den angrenzenden bzw. in näherer Umgebung sich befindenden Biotopen, finden Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum vor. Dieser wird lediglich in Teilen beeinträchtigt. Zudem bietet der Geltungsbereich für den Menschen eine geringe Erholungsnutzung. Aus diesem Grund wird eine Wechselwirkung kritisch gesehen.

## 3.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung des Planes (Null-Fall) führt nicht zu wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Das Plangebiet wird weiterhin mäßig extensiv landwirtschaftlich genutzt. Es kann angenommen werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Überplanung eintritt.

## 3.7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

### 3.7.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Grundsätzlich ist mit dem **Schutzgut Fläche** sparsam umzugehen. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche, zu pflanzender Wald und geschütztes Feuchtbiotop gekennzeichnet. Somit ist eine Erweiterung, in direktem Anschluss an bereits ausgewiesenes Gewerbe, gut geeignet. Hinsichtlich der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen zum **Schutzgut Boden** gilt es, vor allem durch die neue Bebauung, eine möglichst geringe Versiegelung des Bodens zu verursachen und die Versiegelung auf das absolut

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

notwendige Maß zu beschränken. Dies beeinflusst ebenso das **Schutzgut Wasser**, da durch die Versiegelung ein negativer Einfluss auf die Grundwasserneubildung sowie Versickerung ausgeübt wird.

Die Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Eingrünung an sich beeinflusst sowohl das **Schutzgut Klima und Luft** (Frischluftgewinnung), als auch die **Schutzgüter Arten und Lebensräume** (neue Habitatstrukturen) und **Landschaftsbild** im positiven Sinne. Weiter wird die Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene geregelt.

Zum sachgerechten Umgang mit dem **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**, bezüglich möglicher denkmalrelevanter Funde im Gebiet, werden auf Bebauungsplanebene Festsetzungen getroffen.

Die Erholungsfunktion wird nicht maßgeblich beeinträchtigt. Durch die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung und Sicherung von Lärmschutzmaßnahmen wird das **Schutzgut Mensch** ausreichend berücksichtigt.

### 3.7.2. Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verpflichtet, diese durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (STMLU 2013) auf der Ebene des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes herangezogen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes lässt sich nur ein vorläufiger Kompensationsbedarf ermitteln. Da der Umfang der Kompensationsmaßnahmen maßgeblich von der geplanten Bebauung sowie den Vermeidungsmaßnahmen abhängig ist, kann die endgültige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erst auf Bebauungsplanebene stattfinden.

Es wird daher ein ungefährender Ausgleichsbedarf angegeben, ist jedoch nicht verbindlich. Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt bei ca. 1,3 ha. Dieser wird auf Bebauungsplanebene verortet und dargestellt.

### 3.8. Alternativenprüfung

Eine allgemeine Pflicht zur Alternativenprüfung wird im BauGB nicht ausdrücklich normiert. Zu beachten ist jedoch, dass im Umweltbericht nach Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (...) zu berücksichtigen“ sind. Anzugeben sind hierbei ferner die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Eine weitergehende Anforderung ergibt sich im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen und entsprechend abzuwägen. Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Die Flächen sind hinsichtlich ihrer Nutzung als Industriegebiet so weit gut geeignet, da ein Teil der Flächen bereits als solches ausgewiesen ist. Somit sind lediglich die Erweiterungsflächen neu auszuweisen.

### 3.9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum bisherigen Planstand im Flächennutzungsplanverfahren sind keine Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten.

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

### 3.10. Monitoring

Da die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen. Konkrete Maßnahmen zur Überwachung werden auf Ebene des Bebauungsplanes beschrieben.

### 3.11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Gemeinde Spiegelau wird Raum für industrielle Flächen benötigt. Hierzu beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung von Industrieflächen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche, zu pflanzender Wald und geschütztes Feuchtbiotop ausgewiesen.

Es sind keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Über den *UmweltAtlas Geologie Bayern* kommt die Recherche über die Beschaffenheit des Bodens zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich Quarz-Feldspat linsen und –schlieren, oft auch Lagenbau vorhanden sein müssen. Aufgrund der hohen Versiegelung muss auf Bebauungsplanebene eine Niederschlagswasserentsorgung über das vorhandene Regenrückhaltebecken vorgesehen werden. Kultur- und Sachgüter, die näher zu betrachten wären, sind nicht bekannt.

Auf den Geltungsbereich sind zukünftig Emissionen durch die bestehenden Gewerbebetriebe sowie die Bewirtschaftung der angrenzenden Forstflächen zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese jedoch hinzunehmen. Es wird zum derzeitigen Planstand davon ausgegangen, dass keine emissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung entgegenstehen. Um sichergehen zu können, wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt, um gezielte Maßnahmen auf Bebauungsplanebene festsetzen zu können, falls dies erforderlich ist.

Da das Planungsgebiet sich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ befindet, ist zu berücksichtigen, dass mit Verwirklichung eines Industriegebietes ein Antrag auf Herausnahme der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ beim Landratsamt Freyung-Grafenau, Fachbereich Naturschutz, eingereicht werden muss.

Ansonsten befinden sich im Gebiet ökologisch bedeutsame Bereiche in Form des grabenbegleitenden Gehölzstreifens.

Es sind keine artenschutzrechtlich zu betrachtenden Tier-/ Pflanzenarten bekannt, die berücksichtigt werden müssen. Da die Flächen zwar derzeit mäßig extensiv bewirtschaftet werden, aber keine ASK-Daten vorliegen, wird davon ausgegangen, dass durch anthropogene Beeinträchtigung des Gebietes bereits eine Vorbelastung besteht. Durch die Inanspruchnahme von Fläche entsteht allerdings ein Lebensraumverlust, der mit Maßnahmen minimiert werden muss. Ansonsten sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume zu erwarten.

In Bezug auf die Grünordnung werden Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert, die die Auswirkungen der Bauplanung auf die Natur und Landschaft reduzieren. Die Ergebnisse der Grünordnung und landschaftspflegerische Maßnahmen werden im Bebauungsplan integriert.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche für die Ausweisungen geeignet, da sie in direktem Zusammenhang mit bestehender Bebauung steht.

Auf Bebauungsplanebene wird auf die Einhaltung allgemein gültiger artenschutzrechtlicher Gesetze sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgüter näher eingegangen und entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen und beschrieben.

# Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 28.01.2026

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

Die nachstehende Tabelle gibt eine Übersicht zu den wichtigsten Ergebnissen:

Tabelle 1: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

<b>Umweltbelange Bestand</b>	<b>Wirkungsprognose</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation, festgesetzt im Bebauungsplan</b>
Fläche	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung
Boden	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Klima, Luft	mittel	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Kultur- und Sachgüter	gering	Keine
Landschaft	mittel	Passende Ein- und Durchgrünung
Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	gering	Minderung der visuellen Effekte durch eine Eingrünung
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	mittel	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Grünordnung
Wasser	gering	Vermeidung von unnötiger Versiegelung, Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Regenrückhaltebecken)
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete	gering	Keine
Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	gering	keine

# Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 28.01.2026

zur 22. Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung „1. Erweiterung GI Oberkreuzberg Süd-West“

## 4. Literaturverzeichnis

Statistik Bayern, 2022:

[https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/demographische\\_profile/09272149.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09272149.pdf) aufgerufen am 22.12.2022

BayernPortal

Gemeinde Spiegelau, Landkreis Freyung-Grafenau - BayernPortal (freistaat.bayern), aufgerufen am 22.12.2022

Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>,  
abgerufen am 21.06.2023

[https://www.region-donau-wald.de/fileadmin/user\\_upload/pdfs/Karten/R12\\_Freiraumsicherung.pdf](https://www.region-donau-wald.de/fileadmin/user_upload/pdfs/Karten/R12_Freiraumsicherung.pdf),  
aufgerufen am 12.01.2023

UmweltAtlas: Geologische Karte 1:25.000 (dGK25) (aufgerufen am 21.12.2022).

UmweltAtlas: Übersichtsbodenkarte 1:25.000 (aufgerufen am 21.12.2022).

UmweltAtlas: Karte natürliche Ertragsfähigkeit (aufgerufen am 21.12.2022).

[https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain;jsessionid=DEA2AB4E6F8A8595F708C150CB075EF7?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig.sel&processings=ABUDIS\\_UIG%3Aabudis\\_uig%2Fabfrageergebnis\\_\\_einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=b09e8237-5a4b-4440-b1a8-c1a68ee8b44c&offset=0&limit=2147483647&executionConfirmed=false](https://abudisuig.lfu.bayern.de/cadenza/api/processingChain;jsessionid=DEA2AB4E6F8A8595F708C150CB075EF7?conditionValuesSetHash=3302559&selector=ROOT.ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig.sel&processings=ABUDIS_UIG%3Aabudis_uig%2Fabfrageergebnis__einzelberichte.ttd&sourceOrderAsc=false&columns=b09e8237-5a4b-4440-b1a8-c1a68ee8b44c&offset=0&limit=2147483647&executionConfirmed=false) (aufgerufen am 11.01.2023)

FinWeb: Karte Nationale Schutzgebiete (aufgerufen am 12.01.2023)

FinWeb: Karte Wiesenbrüterkulisse (aufgerufen am 12.01.2023).

Bayern Atlas, 01/2023