B E G R Ü N D U N G

M I T

U M W E L T B E R I C H T

Z U M

Deckblatt Nr. 14 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Gemarkung Auerbach, Gemarkung Engolling
Gemeinde Auerbach

Landkreis:	**Deggendorf**
Regierungsbezirk:	**Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
1. Allgemeines 4
2. Lage 5
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung 8
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung 8
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000) 11
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht 12
3.4 Biotopkartierung Bayern 14
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG 16
3.6 Überschwemmungsgebiete 17
3.7 Wassersensibler Bereich 18
3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht 19
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz 21
3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 22
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung 25
4.1 Anlass 25
4.2 Planungsidee 26
4.3 Straßen und Wegeanbindungen 27
4.4 Wasserversorgung 27
4.5 Löschwasserversorgung 27
4.6 Abwasserbeseitigung 28
4.7 Stromversorgung 28
4.8 Telekommunikation 28
4.9 Abfallentsorgung 28
4.10 Altlasten 28
5. Immissionsschutz 29
5.1 Lärm 29
5.2 Staub / Geruch 29
5.3 Lichtemissionen 29
5.4 Elektromagnetische Felder 29
6. Klimaschutz und Klimaanpassung 30
7. Grünordnerische Maßnahmen 30
8. Umweltbericht 32

8.1 Allgemeines 32

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden 34

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden 37

8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands) 40

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 45

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 46

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 46

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 46

8.9 Zusammenfassung 46

Literaturverzeichnis 47

Abbildungsverzeichnis 47

1. Allgemeines

Die Gemeinde Auerbach beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Ortsteile Engolling, Gemarkung Engolling, Obersteinhausen, Gemarkung Auerbach und Untersteinhausen, Gemarkung Auerbach durch das Deckblatt Nr. 14 zu ändern, um damit diesen Ortsteilen eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb der Geltungsbereiche der Deckblätter eine Nutzungsänderung zu ermöglichen.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer gemischten Baufläche – Dorfgebiet und einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Engolling, und einer gemischten Baufläche – Dorfgebiet am nordwestlichen Ortsrand von Obersteinhausen, sowie die Darstellung des gesamten Ortsteils Untersteinhausen als gemischte Baufläche – Dorfgebiet.

Derzeit wird für die Gemeinde Auerbach der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufgestellt. Da das Verfahren jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und die Rechtswirksamkeit noch nicht absehbar ist, hat die Gemeinde beschlossen, die geplante Deckblattänderung für diese 3 Ortsteile vorzuziehen.

Es soll damit das dringend notwendige Angebot für konkrete bestehende Nachfragen nach Bauland geschaffen werden. Diese moderate Weiterentwicklung der Ortschaften Engolling, Obersteinhausen und Untersteinhausen wird von der Gemeinde Auerbach als sinnvoll und zielführend erachtet.

Da in den Ortschaften landwirtschaftliche Betriebe, teilweise mit Viehhaltung, neben der vorhandenen Wohnbebauung angesiedelt sind, werden die Erweiterungsflächen gem. § 5 BauNVO als gemischten Bauflächen – Dorfgebiet ausgewiesen. Lediglich in Engolling kann auf Grund der Entfernung zu den landwirtschaftlichen Betrieben ein Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Rahmen der o.a. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt, dass der Ortsteil Untersteinhausen, der sich derzeit im Außenbereich befindet, ein städtebauliches Gewicht entwickelt soll. Daher beabsichtigt die Gemeinde Auerbach, diesem Ortsteil eine der Ortschaft angepassten Bautätigkeit zu ermöglichen. Zudem ist die Erschließung gesichert. In Untersteinhausen befinden sich einige Altbestandsbauten, die nicht mehr sanierungswürdig sind. Hier soll die Möglichkeit von Neubauten geschaffen werden. Ein unbebautes Grundstück im Süden des Ortsteils soll ebenfalls bebaut werden. Für die Erschließung dieser Baulücke wird in einem nachfolgenden Verfahren eine Entwicklungssatzung erstellt. Grundsätzlich entwickeln sich die konkret geplanten Bauvorhaben in Untersteinhausen nicht über den Ortsteil hinaus. Somit soll der ländlich geprägte Ortsteil in der Gesamtgröße von 1,6 ha gem. § 5 BauNVO als gemischten Bauflächen – Dorfgebiet dargestellt werden.

Die Erweiterungsflächen am nördlichen Ortsrand von Engolling sind derzeit als Grünfläche dargestellt. Tatsächlich werden diese Flächen derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Auf diesen 0,3 ha großen Flächen ist

die Darstellung als gemischte Baufläche – Dorfgebiet und Wohnbaufläche geplant.

Aktuell wird geplante Erweiterungsfläche in Obersteinhausen als Gartenfläche intensiv genutzt. Diese 0,1 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auch hier soll eine gemischte Baufläche – Dorfgebiet dargestellt werden.

Mit der geplanten Darstellung von gemischten Bauflächen – Dorfgebiet und Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von ca. 2,0 ha im Deckblatt Nr. 14 möchte die Gemeinde Auerbach der bestehenden konkreten Nachfragen nach Bauland nachkommen und Flächen für die Zukunft bereit stellen.

2. Lage

Die 3 Planungsflächen liegen in der Gemeinde Auerbach, im Landkreis Deggendorf.

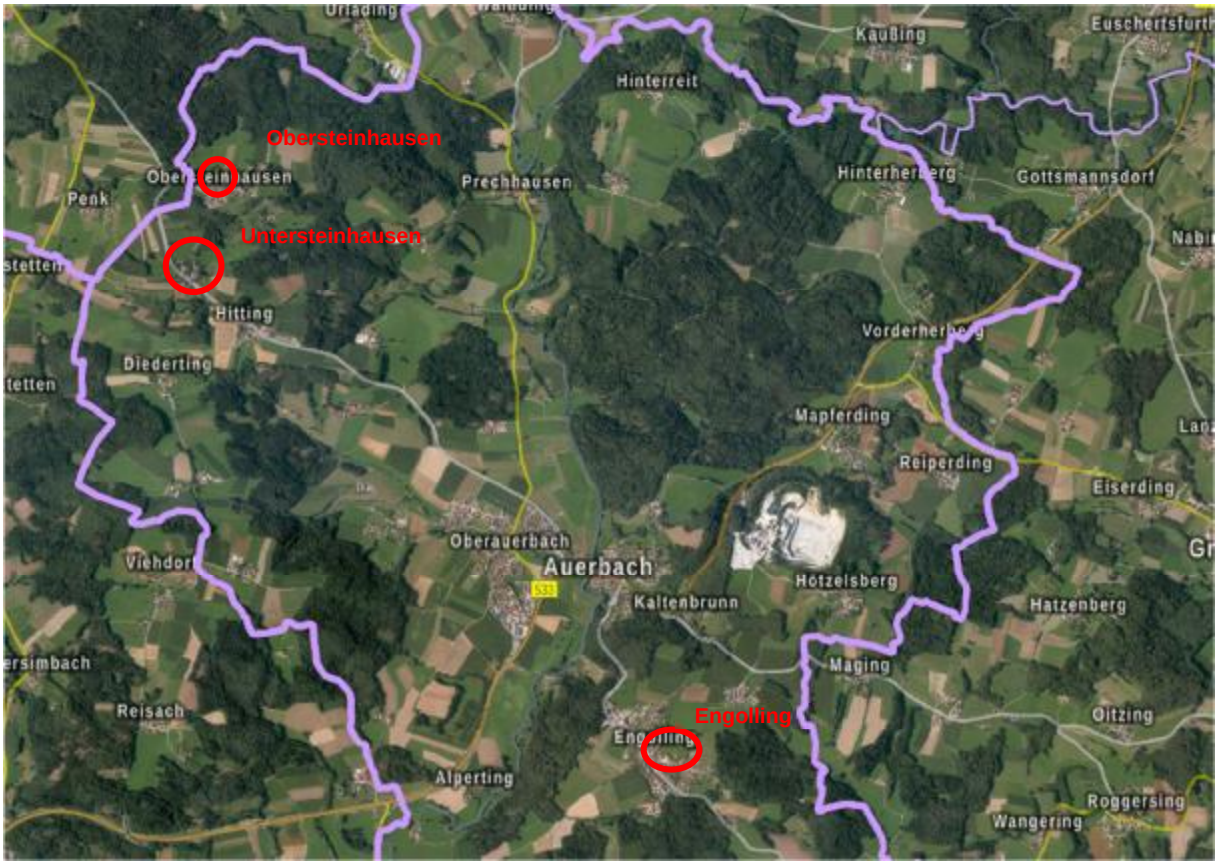

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen im Gemeindegebiet Auerbach (rote Kreise); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Der Ortsteil Engolling liegt ca. 750 m südlich von Auerbach. Die geplante Erweiterungsfläche schließt am nördlichen Ortsrand an bestehende Bebauung an.

Das Gelände fällt gemäßigt von Norden nach Süden bei ca. i.M. 422 m ü.NN. ab.

Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsfläche Engolling (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Der Ortsteil Obersteinhausen befindet sich ca. 3,2 km nordwestlich von Auerbach. Die geplante Erweiterungsfläche liegt am nordwestlichen Ortsrand.

Das Planungsgebiet steigt von Norden mit 530 m ü.NN. nach Süden mit ca. 534 m ü.NN.

Abb. 3: Luftbild mit Lage der Planungsfläche Obersteinhausen (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Der Ortsteil Untersteinhausen liegt ca. 3,0 km nordwestlich von Auerbach. Die geplante Deckblattänderung umschließt den gesamten Ortsbereich.

Das Gelände fällt vom westlichen Ortsrand mit ca. 490 m ü.NN. nach Osten hin auf ca. 466 m ü.NN. ab.

Abb. 4: Luftbild mit Lage der Planungsfläche Untersteinhausen (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Auerbach in der Region 12 – Donau-Wald. Auerbach ist als ländlicher Bereich aufgeführt.[1]

[1] *(Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)*

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
Die Gemeinde Auerbach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als allgemeiner ländlicher Raum eingeordnet.[2]

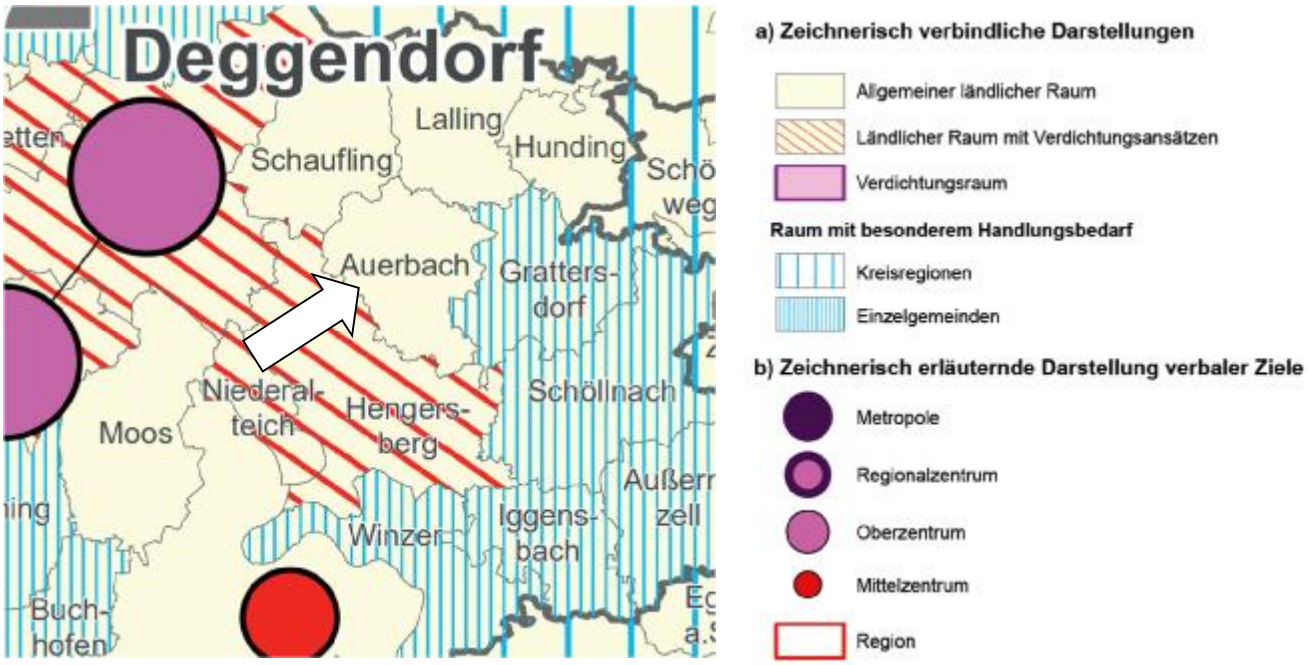

Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.2.2 Abwanderung vermindern
(G) Die Abwanderung der Bevölkerung 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 Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

[2] *(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)*

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Zu 3.1 (B) Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden.

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Auerbach, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und die Siedlungsentwicklung, insbesondere für Ortsansässige, flächensparend zu betreiben und dabei den demografischen Wandel zu beachten.

Regionalplan

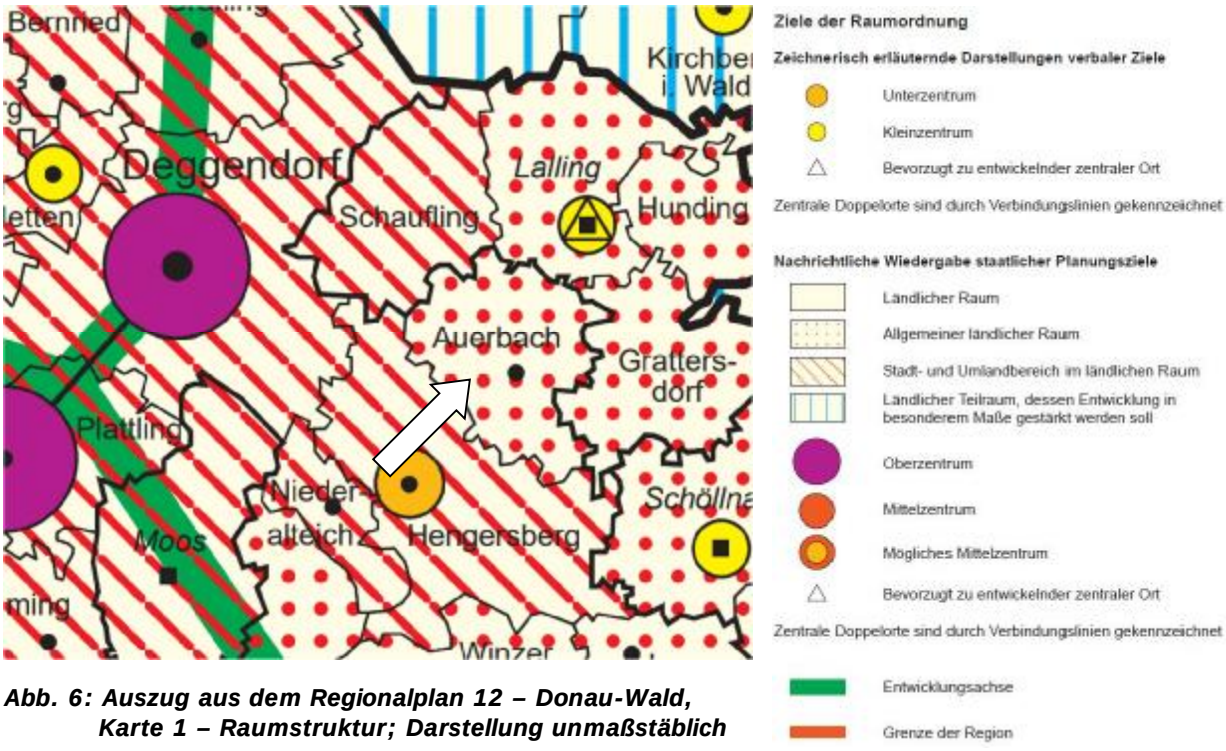

Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Auerbach in der Region 12 – Donau-Wald. Auerbach ist als ländlicher Bereich aufgeführt.[3]

Der Regionalplan der Region 12 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- **§ nachhaltige Entwicklung der Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)**
- **§ Schaffung gleichwertiger Lebens- uns Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen (Z)**
- **§ räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und den Teilräumen (G)**

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Auerbach durch eine vorausschauende Kommunalpolitik attraktive Wohnstandorte schaffen muss.
Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Auerbach für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und durch die Deckblattänderung hier die Ortschaften Engolling, Obersteinhausen und Untersteinhausen moderat weiterzuentwickeln. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Bezüglich des Ziels „Vermeidung von Zersiedlung“ muss in diesem Zusammenhang angeführt werden, dass durch die Planungsabsicht eine Anbindung an die Bauflächen entlang der Ortsränder erreicht wird.

[3] ***(Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)***

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

In den Planungsgebieten befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)[4].

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.

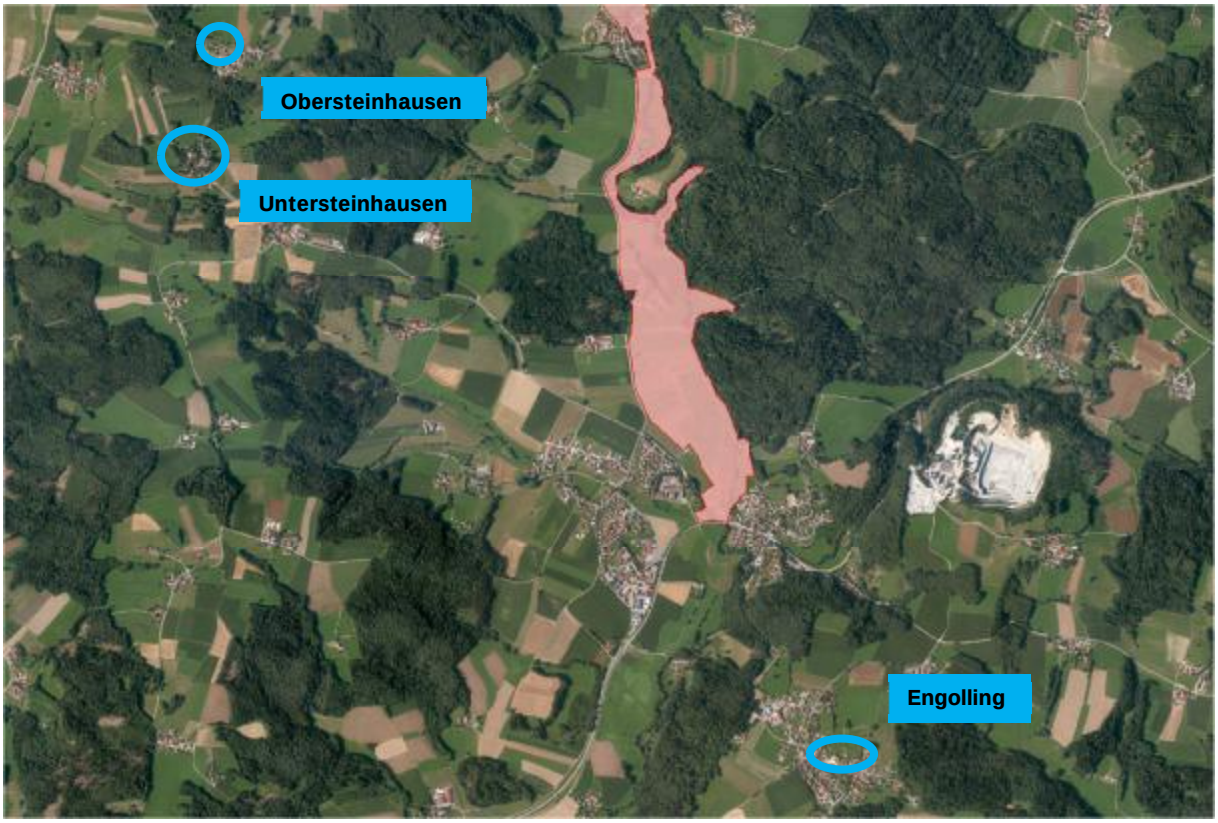

Abb. 7: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich
Rosa: FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“

[4] *(FINWeb, 2021)*

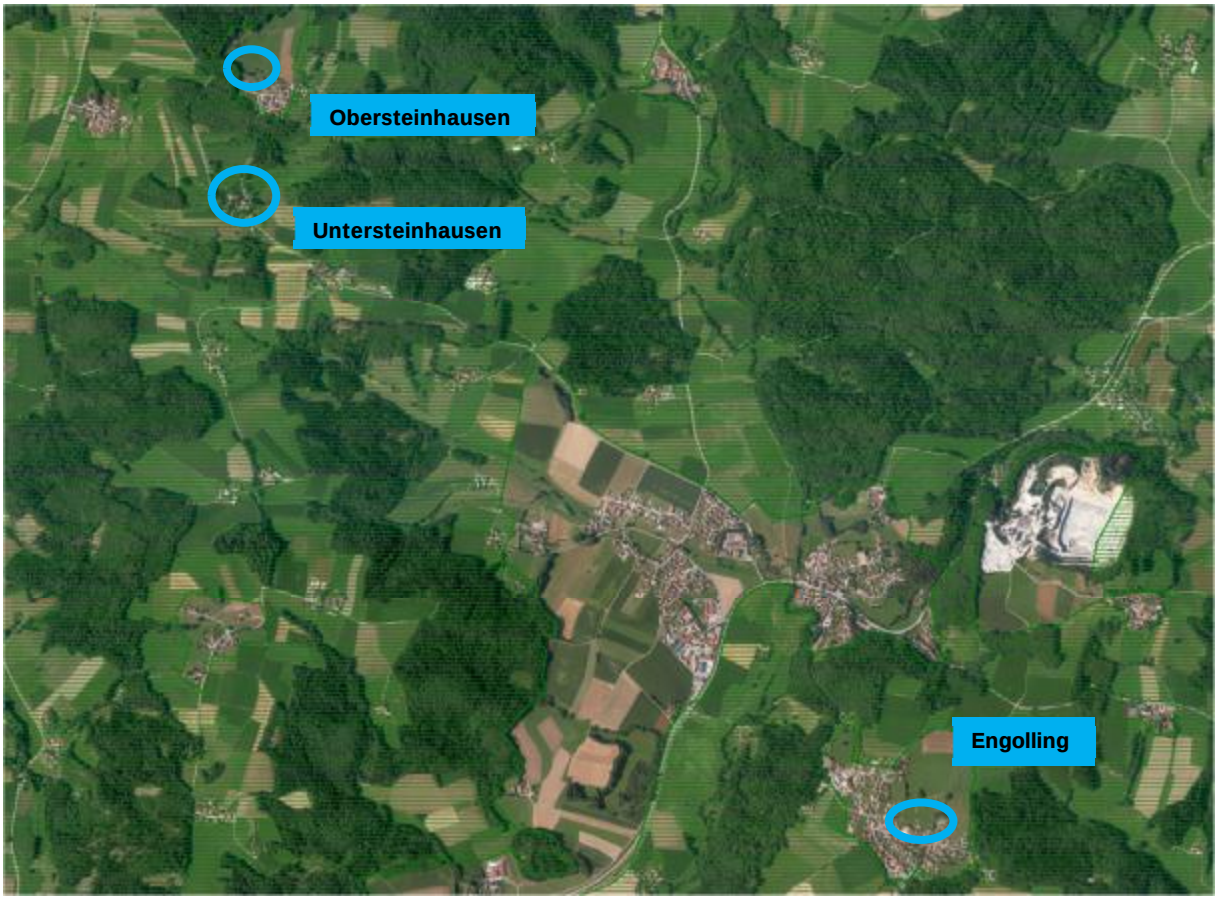

Abb. 8: Luftbild mit Darstellung von nationalen Schutzgebieten; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich
Grün quergestreift: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

Die Ortsteile Engolling und Obersteinhausen sind auf Flächennutzungsplan-Ebene bereits als bebaute Gebiete dargestellt und daher aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ ausgenommen. Auch die überplanten Bereiche liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Der Ortsbereich Untersteinhausen liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.

**Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen nach § 26 Abs. 1 BNatSchG "ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich ist".
Der überplante Ortsteil Untersteinhausen besteht bereits aus bebauten Flächen im Außenbereich, mit landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnbebauung. Durch die geplante Deckblattänderung soll lediglich der ländlich geprägte Ortsteil in der Gesamtgröße von 1,6 ha gem. § 5 BauNVO als gemischten Bauflächen – Dorfgebiet dargestellt werden.**

[5] *(FINWeb, 2021)*

In Untersteinhausen befinden sich einige Altbestandsbauten, die nicht mehr sanierungswürdig sind. Hier soll die Möglichkeit von Neubauten geschaffen werden. Ein unbebautes Grundstück im Süden des Ortsteils soll ebenfalls bebaut werden. Für die Erschließung dieser Baulücke wird in einem nachfolgenden Verfahren eine Entwicklungssatzung erstellt. Grundsätzlich entwickeln sich die konkret geplanten Bauvorhaben in Untersteinhausen nicht über den Ortsteil hinaus.

Daher ändert sich lediglich die Darstellung der Ortschaft Untersteinhause von einem Ortsteil im Außenbereich zu einer gemischten Baufläche – Dorfgebiet. Dies stellt somit grundsätzlich keinen Eingriff in den Naturhaushalt und somit in Arten- und Lebensräume dar. Damit ist der besondere Schutz von Natur und Landschaft durch diese Planung nicht gefährdet. Voraussetzung hierfür ist auch, dass in der weiterführenden Bauleitplanung ein besonderes Gewicht auf den Aufbau eines Ortsrandes mit einer leistungsfähigen Eingrünung gelegt wird.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan wird bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet die Grenzen des LSG überarbeitet und für die inzwischen bebauten und neu geplanten Flächen im Gesamtzusammenhang ein Herausnahmeverfahren durchgeführt. In diesem verfahren wird der bebaute Bereich von Untersteinhausen Bestandteil des Antrages sein.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

3.4 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Änderungsbereiches im Ortsteil Engolling befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.[6] Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.

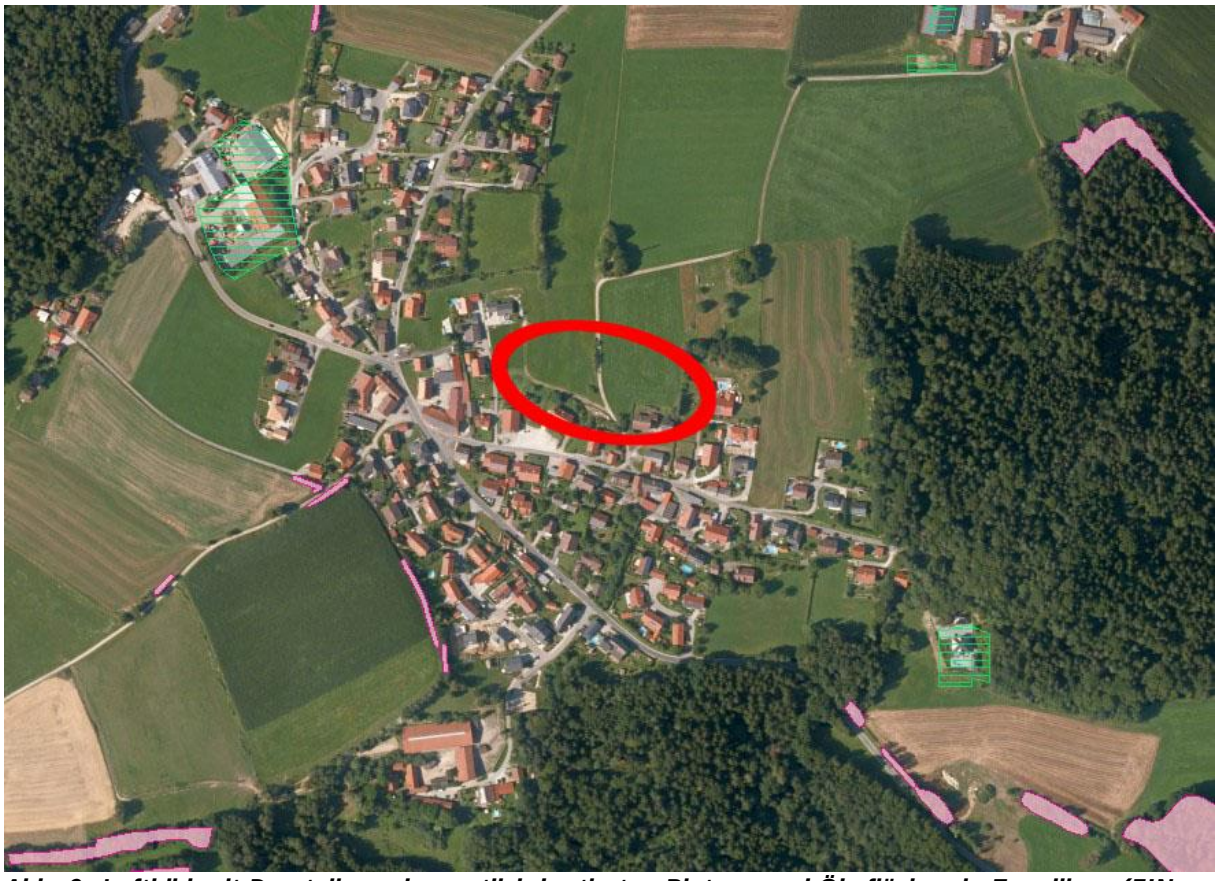

Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen in Engolling; (FIN-Web 2021); Darstellung unmaßstäblich
Rosa: amtlich kartierte Biotope
Grün gestreift: Ökoflächenkataster – Ausgleichsfläche

[6] *(FINWeb, 2021)*

Innerhalb des Änderungsbereiches im Ortsteil Obersteinhausen befinden sich ebenfalls keine amtlich kartierten Biotope.[7] Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.

Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen in Obersteinhausen; (FINWeb 2021); Darstellung unmaßstäblich
Rosa: ***amtlich kartierte Biotope***
Grün gestreift: ***Ökoflächenkataster – Ausgleichsfläche***

Das Biotop Nr. 7144-0298-001 (Feldgehölze und Hecken westlich Untersteinhausen)[8] im Ortsteil Untersteinhausen grenzt im Westen unmittelbar an die Planungsfläche an. Durch die Darstellung als Dorfgebiet werden jedoch dieses Biotop sowie die umliegenden Biotope nicht beeinträchtigt.

Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen in Untersteinhausen; (FINWeb 2021); Darstellung unmaßstäblich
Rosa: ***amtlich kartierte Biotope***
Grün gestreift: ***Ökoflächenkataster – Ausgleichsfläche***

[7] *(FINWeb, 2021)*
[8] *(FINWeb, 2021)*

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen[9]:

1. **natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,**

2. **Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,**

3. **offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,**

4. **Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,**

5. **offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,**

6. **Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.**

Im Bereich des Deckblattes Nr. 14 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

[9] ***(BNatSchG, 2020)***

3.6 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern[10] ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umkreis der Planungsgebiete nicht vorhanden sind. Somit ist ersichtlich, dass die geplanten Standorte frei von jeglichen Restriktionen dieser Art sind.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch §37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

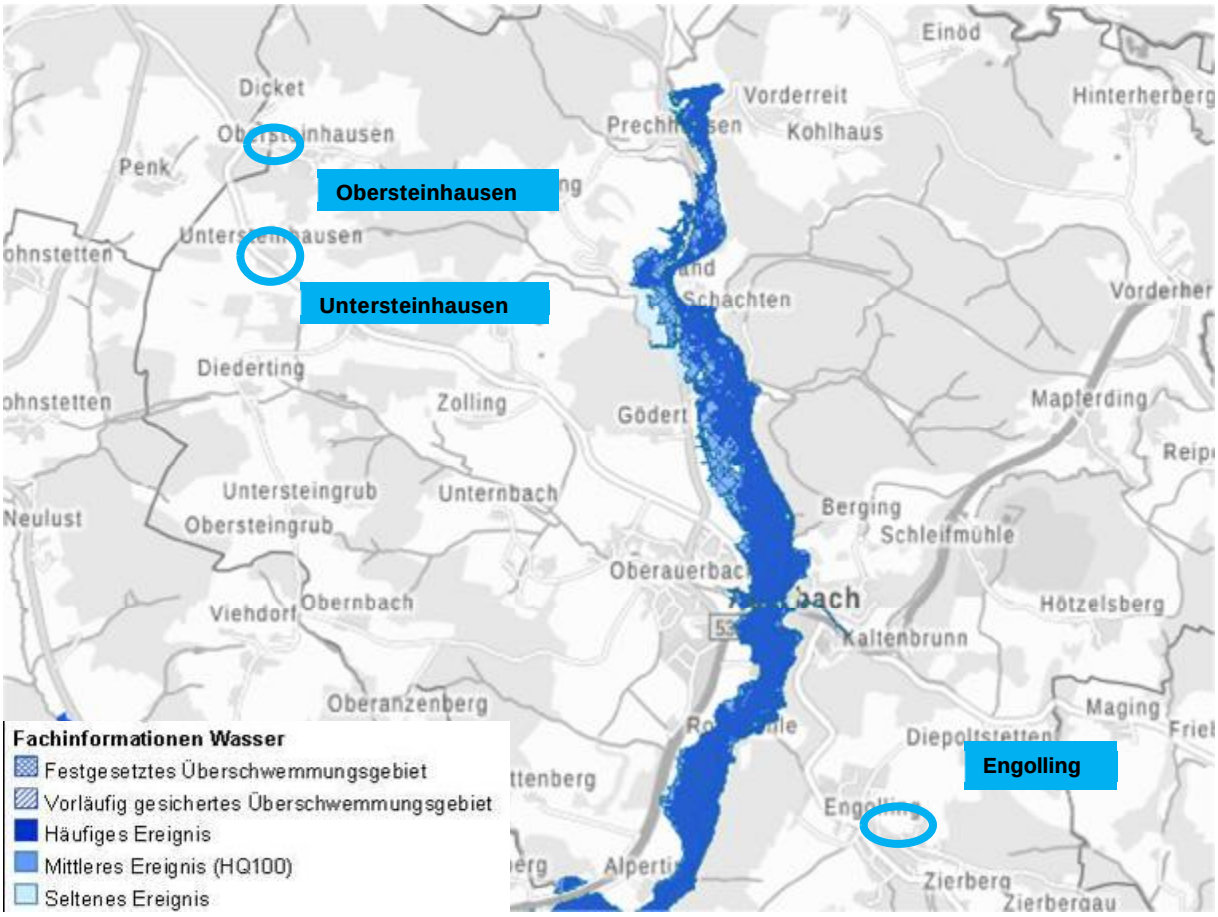

Abb. 12: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete, (UmweltAtlas LfU Bayern 2021); Darstellung unmaßstäblich

[10] *(UmweltAtlas, 2021)*

3.7 Wassersensibler Bereich

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 extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas[11] ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass die Planungsgebiete nicht in einem wassersensiblen Bereich liegen.

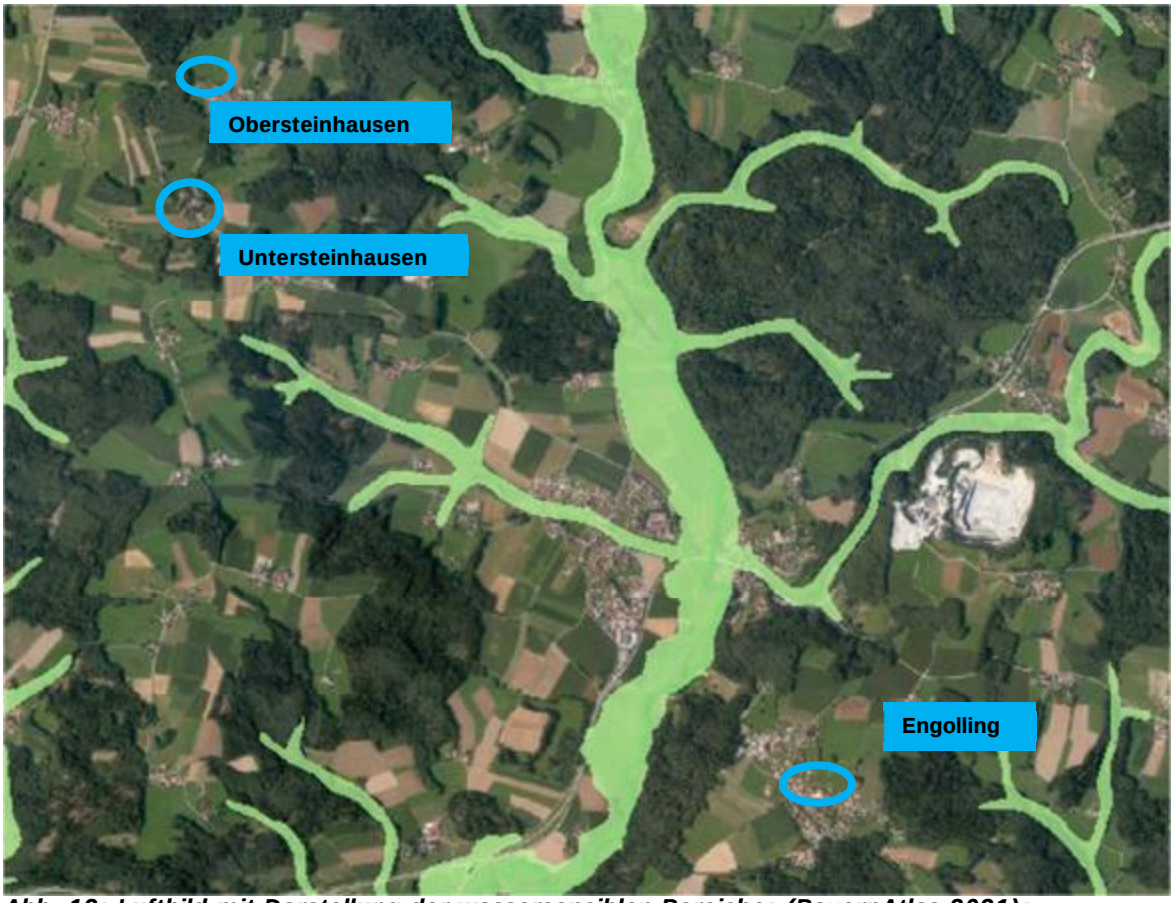

Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021); Darstellung unmaßstäblich

[11] *(BayernAtlas, 2021)*

3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung in Engolling liegen gem. BayernAtlas[12] keine Bodendenkmäler. Das kartierte Bodendenkmal D-2-7244-0001 („Burgstall hochmittelalterlicher Zeitstellung mit Vorburgareal“) liegt ca. 400 m südöstlich des Ortsteils und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Denkmalgeschützte Gebäude liegen weder innerhalb der Planungsfläche noch im näheren Umfeld.

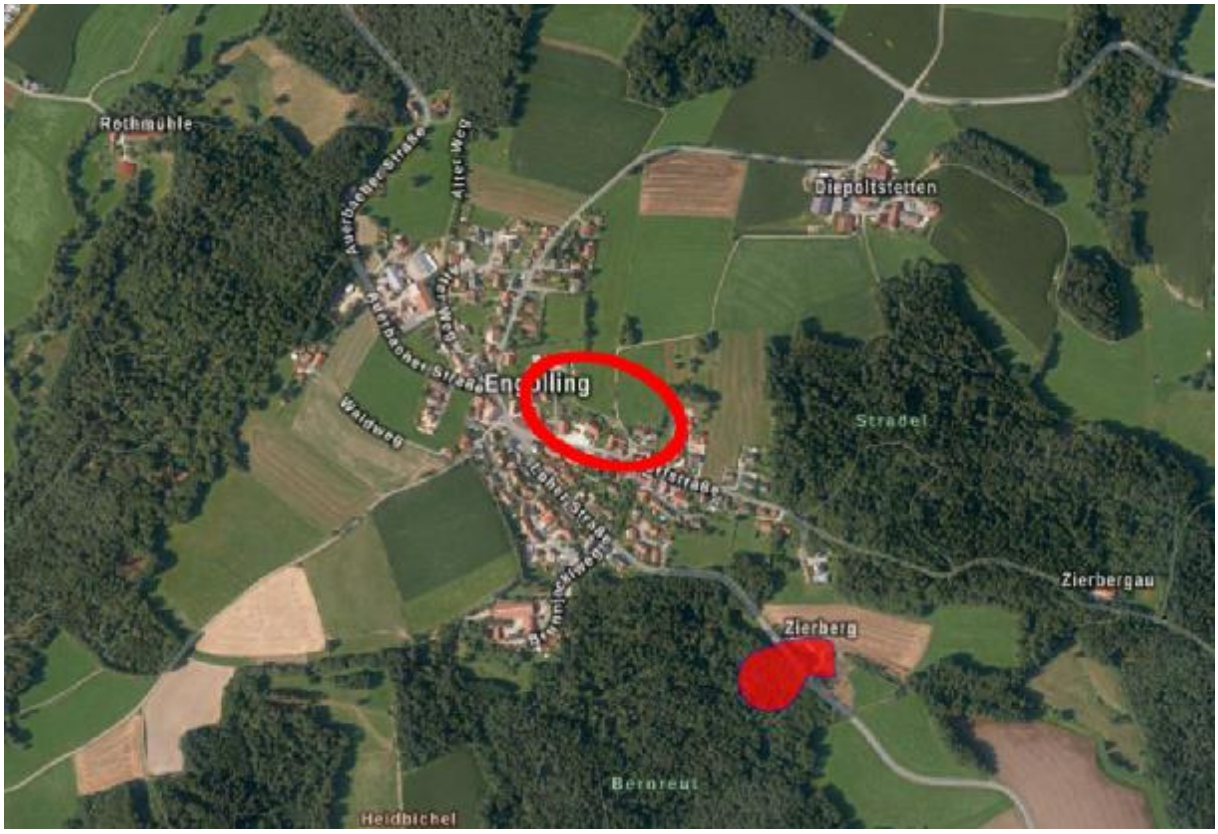

Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler in Engolling; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich
Rot: Bodendenkmal

[12] *(BayernAtlas, 2020)*

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung in Obersteinhausen liegen gem. BayernAtlas[13] keine Bodendenkmäler. Im Umfeld befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmäler.

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Ca. 80 m südöstlich der Planungsfläche liegt ein denkmalgeschütztes Bauernhaus (D-2-71-113-20 „Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau über verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach und zweiseitig umlaufendem Schrot, Anfang 19. Jh.“). Dieses ist jedoch durch die dazwischenliegende Bebauung von der Planungsfläche aus nicht einsehbar.

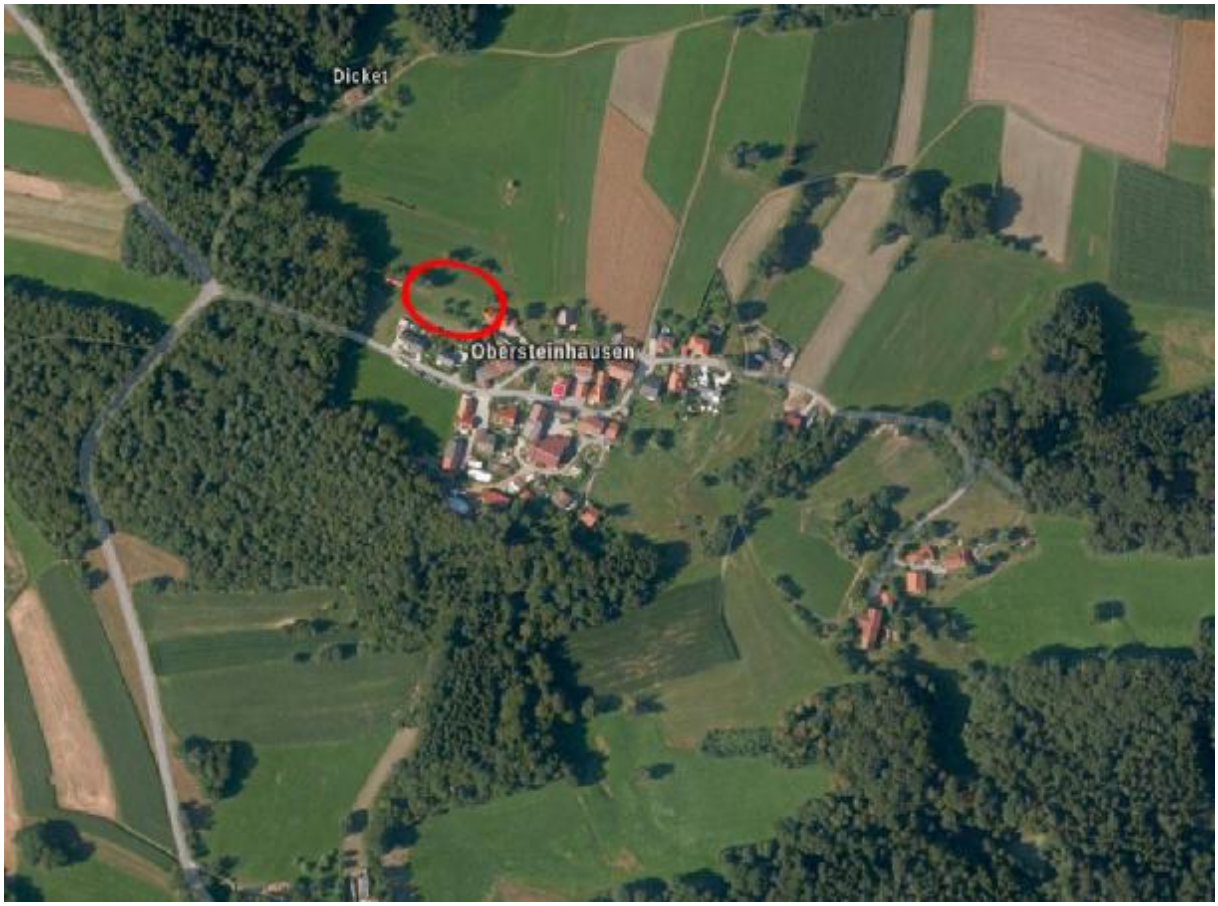

Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler in Obersteinhausen; (BayernAtlas 2021),
Darstellung unmaßstäblich
Pink: Baudenkmal

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung in Untersteinhausen liegen gem. BayernAtlas[14] keine Bodendenkmäler. Im Umfeld befinden sich ebenfalls keine Bodendenkmäler.

13 (BayernAtlas, 2020)
14 (BayernAtlas, 2020)

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche. Nahe des Ortsrandes im Südwesten liegt eine Flurkapelle (D-2-71-113-27 „Kapelle, Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, wohl 19. Jh.; mit Ausstattung“). Diese wird jedoch durch die Planungsabsicht nicht beeinträchtigt.

Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler in Untersteinhausen; (BayernAtlas 2021),
Darstellung unmaßstäblich
Pink: Baudenkmal

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 14 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.
Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach stellt die beanspruchten bzw. überplanten Flächen am nördlichen Ortsrand von Engolling als Grünfläche dar. Die Trafostation befindet sich im bereits dargestellten Dorfgebiet (MD).

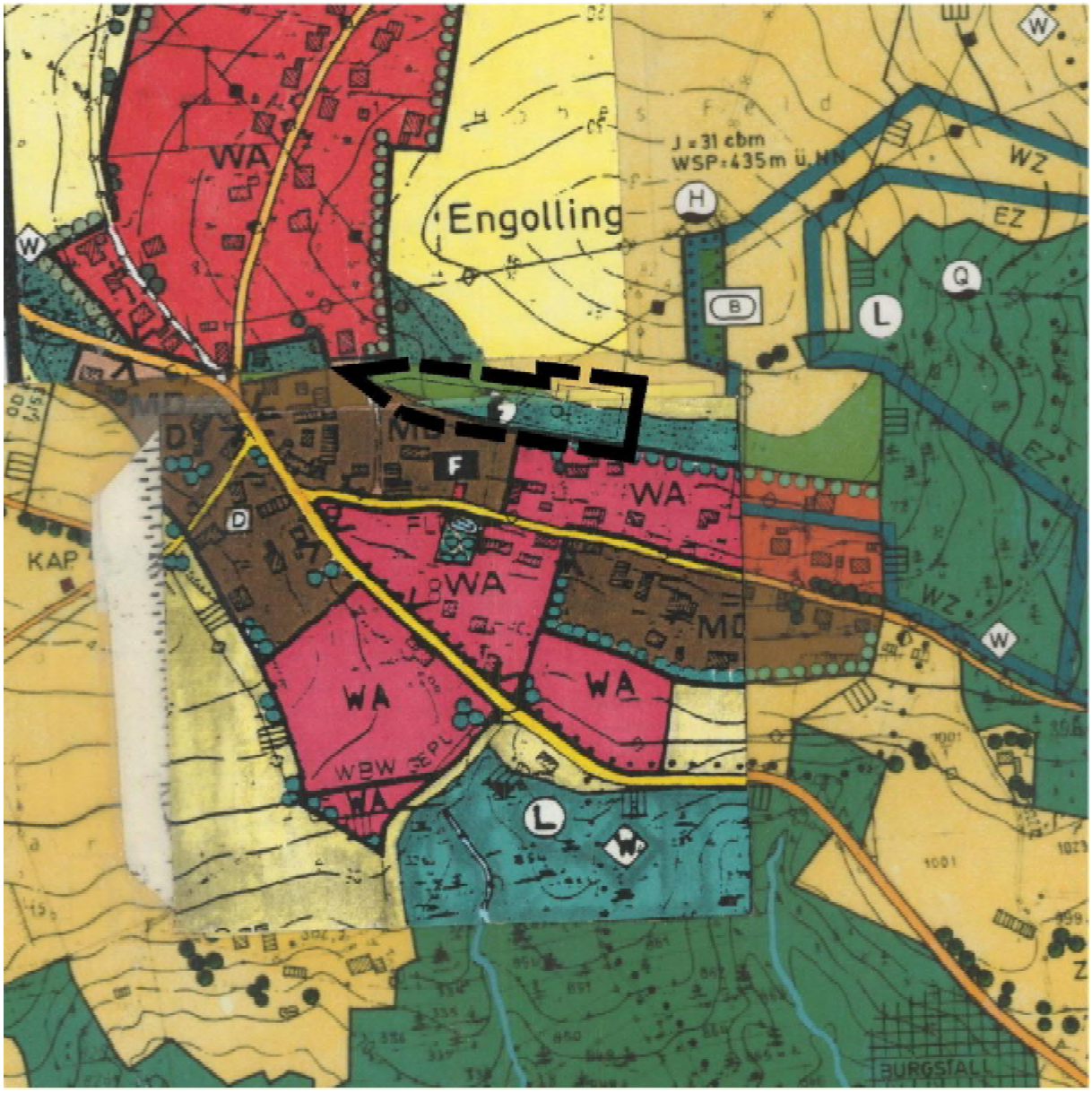

Abb. 17: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach im Bereich Engolling; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach stellt die beanspruchten bzw. überplanten Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Obersteinhausen als landwirtschaftliche Fläche dar.

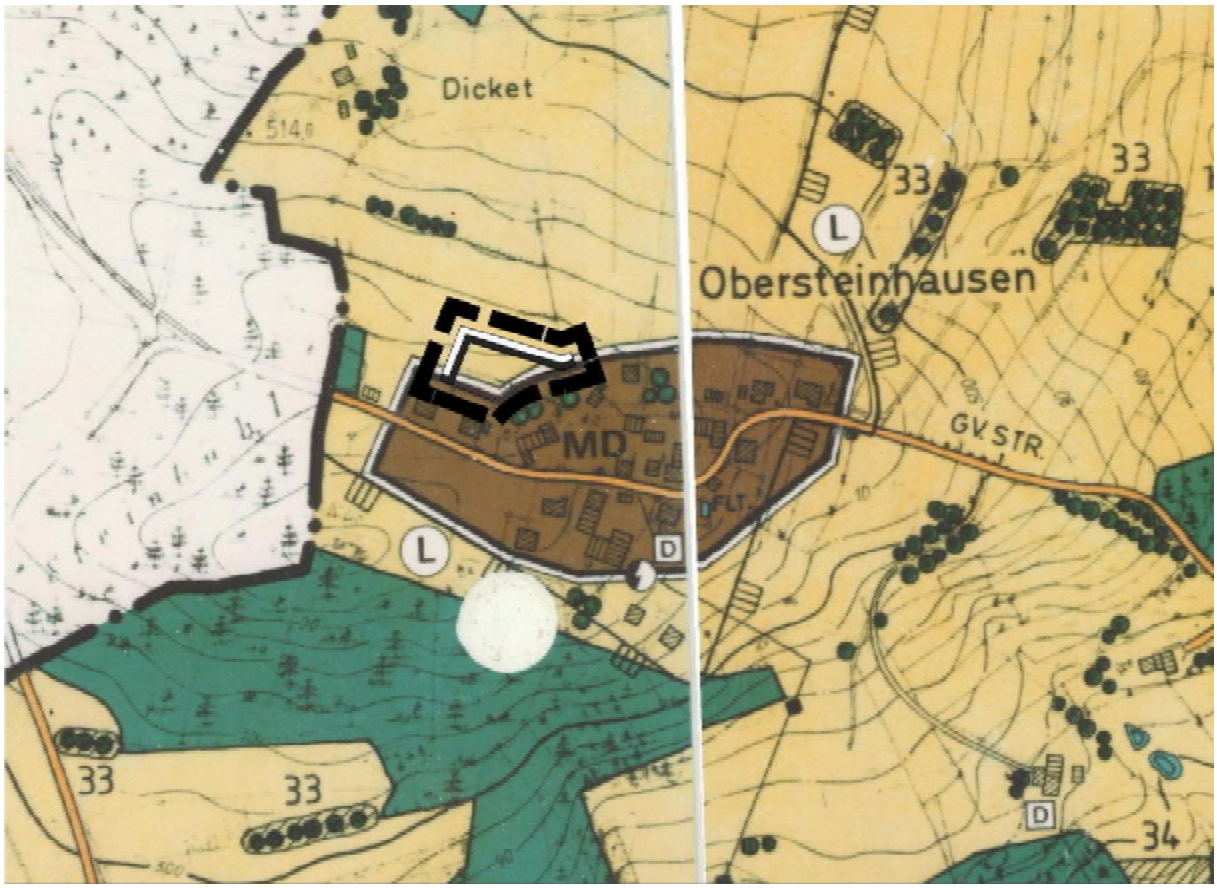

Abb. 18: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach im Bereich Obersteinhausen; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

Der Ortsteil Untersteinhausen ist im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach als Bebauung im Außenbereich innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche dargestellt.

Abb. 19: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach im Bereich Untersteinhausen; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Die Gemeinde Auerbach beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Ortsteile Engolling, Gemarkung Engolling, Obersteinhausen, Gemarkung Auerbach und Untersteinhausen, Gemarkung Auerbach durch das Deckblatt Nr. 14 zu ändern, um damit diesen Ortsteilen eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb der Geltungsbereiche der Deckblätter eine Nutzungsänderung zu ermöglichen.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer gemischten Baufläche – Dorfgebiet und einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Engolling, und einer gemischten Baufläche – Dorfgebiet am nordwestlichen Ortsrand von Obersteinhausen, sowie die Darstellung des gesamten Ortsteils Untersteinhausen als gemischte Baufläche – Dorfgebiet.

Derzeit wird für die Gemeinde Auerbach der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufgestellt. Da das Verfahren jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und die Rechtswirksamkeit noch nicht absehbar ist, hat die Gemeinde beschlossen, die geplante Deckblattänderung für diese 3 Ortsteile vorzuziehen.

Es soll damit das dringend notwendige Angebot für konkrete bestehende Nachfrage nach Bauland geschaffen werden. Diese moderate Weiterentwicklung der Ortschaften Engolling, Obersteinhausen und Untersteinhausen wird von der Gemeinde Auerbach als sinnvoll und zielführend erachtet.

Da in den Ortschaften landwirtschaftliche Betriebe, teilweise mit Viehhaltung, neben der vorhandenen Wohnbebauung angesiedelt sind, werden die Erweiterungsflächen gem. § 5 BauNVO als gemischten Bauflächen – Dorfgebiet ausgewiesen. Lediglich in Engolling kann auf Grund der Entfernung zu den landwirtschaftlichen Betrieben ein Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Rahmen der o.a. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt, dass der Ortsteil Untersteinhausen, der sich derzeit im Außenbereich befindet, ein städtebauliches Gewicht entwickeln soll. Daher beabsichtigt die Gemeinde Auerbach, diesem Ortsteil eine der Ortschaft angepassten Bautätigkeit zu ermöglichen. Zudem ist die Erschließung gesichert. In Untersteinhausen befinden sich einige Altbestandsbauten, die nicht mehr sanierungswürdig sind. Hier soll die Möglichkeit von Neubauten geschaffen werden. Ein unbebautes Grundstück im Süden des Ortsteils soll ebenfalls bebaut werden. Für die Erschließung dieser Baulücke wird in einem nachfolgenden Verfahren eine Entwicklungssatzung erstellt. Grundsätzlich entwickeln sich die konkret geplanten Bauvorhaben in Untersteinhausen nicht über den Ortsteil hinaus. Somit soll der ländlich

geprägte Ortsteil in der Gesamtgröße von 1,6 ha gem. § 5 BauNVO als gemischten Bauflächen – Dorfgebiet dargestellt werden.

Die Erweiterungsflächen am nördlichen Ortsrand von Engolling sind derzeit als Grünfläche dargestellt. Tatsächlich werden diese Flächen derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Auf diesen 0,35 ha großen Flächen ist die Darstellung als gemischte Baufläche – Dorfgebiet und Wohnbaufläche geplant.

Aktuell wird geplante Erweiterungsfläche in Obersteinhausen als Gartenfläche intensiv genutzt. Diese 0,1 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auch hier soll eine gemischte Baufläche – Dorfgebiet dargestellt werden.

Mit der geplanten Darstellung von gemischten Bauflächen – Dorfgebiet und Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von ca. 2,0 ha im Deckblatt Nr. 14 möchte die Gemeinde Auerbach der bestehenden Nachfrage nach Bauland nachkommen und Flächen für die Zukunft bereit stellen.

Die o.a. Planungsabsichten erfordern die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14.

4.2 Planungsidee

Das gesamte Planungsgebiet des Deckblatts Nr. 14 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach umfasst insgesamt eine Größe von ca. 2,0 ha.

Für das Deckblatt im Bereich Engolling mit einer Größe von ca. 0,35 ha werden folgende Flächen bzw. Teilflächen (TF) der Flur-Nummern der Gemarkung Engolling überplant:
8 (TF), 8/2 (TF), 88 (TF), 90/2 (TF) und 90/3 (TF).

Für das Deckblatt im Bereich Obersteinhausen mit einer Größe von ca. 0,1 ha werden folgende Flächen bzw. Teilflächen (TF) der Flur-Nummern der Gemarkung Auerbach überplant:
1513 (TF) und 1624 (TF).

Für das Deckblatt im Bereich Untersteinhausen mit einer Größe von ca. 1,6 ha werden folgende Flächen bzw. Teilflächen (TF) der Flur-Nummern der Gemarkung Auerbach überplant:
311 (TF), 1315 (TF), 1317 (TF), 1319 (TF), 1322 (TF), 1416 (TF), 1416/1, 1416/2, 1417/2, 1418 (TF), 1418/3 (TF),1418/4 und 1449/2 (TF).

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Verkehr

Die Planungsflächen im Ortsteil Engolling werden zum Teil über die Ortsstraßen „Dorfstraße“ und „Firststraße“ erschlossen. Zum Teil erfolgt die Erschließung über die angrenzenden Grundstücke. Eine privatrechtliche Regelung bei einer Bebauung ist erforderlich.

Die Erweiterungsfläche am nordwestlichen Ortsrand von Obersteinhausen erfolgt über die angrenzenden Grundstücke, da die Erweiterungsflächen Teilflächen dieser Flur-Nummern sind. Eine privatrechtliche Regelung bei einer Bebauung ist erforderlich.

Im Ortsteil Untersteinhausen liegen die überplanten und bereits bebauten Grundstücke an der Kreisstraße DEG 45, die durch den Ort verläuft. Die Flur-Nr. 1416/2, die über eine Einbeziehungssatzung in den Ortsteil einbezogen werden soll, liegt ebenfalls an der Ortsstraße.

Wirtschaftswege

Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Deckblattänderung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder und Waldflächen ist gegeben.

ÖPNV

Die Ortschaften Engolling, Obersteinhausen und Untersteinhausen sind in den ÖPNV eingebunden.

4.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über die Gemeinde Auerbach.

4.5 Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO, sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise von der Gemeinde Auerbach bereitgestellte Maß von 48 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

4.6 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird in die bestehende Kläranlage der Gemeinde zugeführt. Die Ableitung der Abwässer ist im Einzelfall zu prüfen.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird breitflächig auf dem Grundstück versickert.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TRENOG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

4.7 Stromversorgung

Die Stromversorgung der Gebiete ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gewährleistet. Bestehende Leitungstrassen sind in der weiterführenden Bauleitplanung bzw. bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

4.8 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Kabel - Telekom Deutschland GmbH gesichert.

4.9 Abfallentsorgung

Der in den Planungsgebieten anfallende Abfall wird über den ZAW Donau-Wald entsorgt.

Besondere, über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

4.10 Altlasten

Auf den Flächen sind keine Altlasten kartiert. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärm

Die vorliegenden Deckblätter haben hauptsächlich zum Inhalt, eine Erweiterung der Ortschaften im Randbereich durch Abrundung im Bereich von bereits bestehenden Dorfgebietsflächen durch weitere Dorfgebietsflächen darzustellen. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Baugebietserweiterungsflächen geschaffen werden. Im Zuge der Ortsabrundung ist nicht zu erwarten, dass vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung ausgehen. Ebenso wenig ist mit einer Erhöhung der Emissionen durch die Überplanung des bestehenden Ortsteils Untersteinhausen zu rechnen.

Daher sind im konkreten Einzelbauvorhaben die Emissionen bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Bauvorhaben zu ermitteln bzw. erforderliche Nachweise zu erbringen. Möglicherweise sind gewisse Nutzungseinschränkungen bzw. die Notwendigkeit von baulichem Schallschutz gegenüber von schützenswerter Bebauung zu erwarten.

5.2 Staub / Geruch

Von den landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betrieben können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

5.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes sollten möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung gestaltet werden sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin) empfohlen. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

5.4 Elektromagnetische Felder

Im Ortsteil Engolling befindet sich ca. 100 m nördlich der Planungsfläche an der „Firststraße“ ein Funkmast. Die für Funkanlagen anzuwendenden Personenschutzgrenzwerte sind in der 26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (26. BImSchV) festgelegt.

Der nächste Funkmast zu Obersteinhausen und Untersteinhausen liegt in Hainstetten, ca. 1,6 km nordwestlich der Planungsflächen. In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf die Planungsflächen ausgeschlossen sein.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im eventuell nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt.
Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung in den Planungsgebieten zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.
Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)[15] vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	**gemischten Bauflächen – Dorfgebiet (MD) und Wohnbauflächen (WA)**
im Plan	**Ortsrand Engolling Ortsrand Obersteinhausen Ortschaft Untersteinhausen gesamt**
Flurnummer (Teilflächen TF)	**sh. Aufstellung Punkt 4.2, Gemarkung Engolling und Auerbach**
Größe der Deckblätter in ha	**Engolling ca. 0,35 ha, Obersteinhausen ca. 0,1 ha, Untersteinhausen ca. 1,6 ha; ca. 2,0 ha gesamt**
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	**unter 0,35 (Typ B geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad)**

15 (Leitfaden StMLU, 2003)

Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	**Kategorie II (mittlere Bedeutung)**
Begründung	**Es handelt sich bei der Fläche in Engolling um eine Ortsrand-abschirmende Grünfläche, in Obersteinhausen um eine intensiv genutzte Gartenfläche und in Untersteinhausen um eine bestehende Ortschaft im Außenbereich. Amtlich kartierte Biotope sind im Bereich nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in mittleren Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.**
erwarteter durchschnittl. Kompensationsfaktor	**0,5**
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	**1,0 ha**
empfohlenes Kompensationsmodell	**Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.**

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die vom Deckblatt Nr. 14 zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach betroffenen Flächen umschließen den gesamten Ortsteil Untersteinhausen, einen Bereich am nördlichen Ortsrand von Engolling und eine Fläche im Nordwesten von Obersteinhausen in der Gemeinde Auerbach in einer Gesamtgröße von 2,0 ha.

Die 3 Planungsflächen liegen in der Gemeinde Auerbach, im Landkreis Deggendorf.

Der Ortsteil Engolling liegt ca. 750 m südlich von Auerbach. Die geplante Erweiterungsfläche schließt am nördlichen Ortsrand an bestehende Bebauung an. Das Gelände fällt gemäßigt von Norden nach Süden bei ca. i.M. 422 m ü.NN. ab.

Der Ortsteil Untersteinhausen befindet sich ca. 3,2 km nordwestlich von Auerbach. Die geplante Erweiterungsfläche liegt am nordwestlichen Ortsrand. Das Planungsgebiet steigt von Norden mit 530 m ü.NN. nach Süden mit ca. 534 m ü.NN.

Der Ortsteil Untersteinhausen befindet sich ca. 3,2 km nordwestlich von Auerbach. Die geplante Erweiterungsfläche liegt am nordwestlichen Ortsrand. Das Planungsgebiet steigt von Norden mit 530 m ü.NN. nach Süden mit ca. 534 m ü.NN.

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach stellt die beanspruchten bzw. überplanten Flächen am nördlichen Ortsrand von Engolling als Grünfläche dar. Die Trafostation befindet sich im bereits dargestellten Dorfgebiet (MD).

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach stellt die beanspruchten bzw. überplanten Flächen am nordwestlichen Ortsrand von Obersteinhausen als landwirtschaftliche Fläche dar.

Der Ortsteil Untersteinhausen ist im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach als Bebauung im Außenbereich innerhalb einer landwirtschaftlichen Fläche dargestellt.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehenes Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Gemeinderat von Auerbach hat am 12.03.2021 beschlossen, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan im Bereich der Ortsteile Engolling, Gemarkung Engolling, Obersteinhausen, Gemarkung Auerbach und Untersteinhausen, Gemarkung Auerbach durch das Deckblatt Nr. 14 zu ändern, um damit diesen Ortsteilen eine städtebauliche, geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb der Geltungsbereiche der Deckblätter eine Nutzungsänderung zu ermöglichen.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer gemischten Baufläche – Dorfgebiet und einer Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Engolling, und einer gemischten Baufläche – Dorfgebiet am nordwestlichen Ortsrand von Obersteinhausen, sowie die Darstellung des gesamten Ortsteils Untersteinhausen als gemischte Baufläche – Dorfgebiet.

Derzeit wird für die Gemeinde Auerbach der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufgestellt. Da das Verfahren jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird und die Rechtswirksamkeit noch nicht absehbar ist, hat die Gemeinde beschlossen, die geplante Deckblattänderung für diese 3 Ortsteile vorzuziehen.

Es soll damit das dringend notwendige Angebot für konkrete bestehende Nachfrage nach Bauland geschaffen werden. Diese moderate Weiterentwicklung der Ortschaften Engolling, Obersteinhausen und Untersteinhausen wird von der Gemeinde Auerbach als sinnvoll und zielführend erachtet.

Da in den Ortschaften landwirtschaftliche Betriebe, teilweise mit Viehhaltung, neben der vorhandenen Wohnbebauung angesiedelt sind, werden die Erweiterungsflächen gem. § 5 BauNVO als gemischten Bauflächen – Dorfgebiet ausgewiesen. Lediglich in Engolling kann auf Grund der Entfernung zu den landwirtschaftlichen Betrieben ein Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Im Rahmen der o.a. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde festgestellt, dass der Ortsteil Untersteinhausen, der sich derzeit im Außenbereich befindet, ein städtebauliches Gewicht entwickeln soll. Daher beabsichtigt die Gemeinde Auerbach, diesem Ortsteil eine der Ortschaft angepassten Bautätigkeit zu ermöglichen. Zudem ist die Erschließung gesichert. In Untersteinhausen befinden sich einige Altbestandsbauten, die nicht mehr sanierungswürdig sind. Hier soll die Möglichkeit von Neubauten geschaffen werden. Ein unbebautes Grundstück im Süden des Ortsteils soll ebenfalls bebaut werden. Für die Erschließung dieser Baulücke wird in einem nachfolgenden Verfahren eine Entwicklungssatzung erstellt. Grundsätzlich entwickeln sich die konkret geplanten Bauvorhaben in Untersteinhausen nicht über den Ortsteil hinaus. Somit soll der ländlich geprägte Ortsteil in der Gesamtgröße von 1,6 ha gem. § 5 BauNVO als gemischten Bauflächen – Dorfgebiet dargestellt werden.

Die Erweiterungsflächen am nördlichen Ortsrand von Engolling sind derzeit als Grünfläche dargestellt. Tatsächlich werden diese Flächen derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Auf diesen 0,3 ha großen Flächen ist die Darstellung als gemischte Baufläche – Dorfgebiet und Wohnbaufläche geplant.

Aktuell wird geplante Erweiterungsfläche in Obersteinhausen als Gartenfläche intensiv genutzt. Diese 0,1 ha große Fläche ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Auch hier soll eine gemischte Baufläche – Dorfgebiet dargestellt werden.

Mit der geplanten Darstellung von gemischten Bauflächen – Dorfgebiet und Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von ca. 2,0 ha im Deckblatt Nr. 14 möchte die Gemeinde Auerbach der bestehenden Nachfrage nach Bauland nachkommen und Flächen für die Zukunft bereit stellen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 werden dargestellt:

- **Dorf- und Wohngebiet Ortsteil Engolling**
- **Dorfgebiet Ortsteil Obersteinhausen**
- **die Lage und die Ausdehnung des Dorfgebietes Untersteinhausen.**

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Änderung des Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Ziele der Raumordnung:
Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Auerbach in der Region 12 – Donau-Wald. Auerbach ist als ländlicher Bereich aufgeführt.[16]

Der Regionalplan der Region 12 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:
- **§ nachhaltige Entwicklung der Region zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (Z)**
- **§ Schaffung gleichwertiger Lebens- uns Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen (Z)**
- **§ räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und den Teilräumen (G)**

Diese Vorgaben der Landesplanung berühren und begründen das Planungsinteresse der Gemeinde Auerbach für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und durch die Deckblattänderung hier die Ortsteile Engolling, Obersteinhausen und Untersteinhausen moderat weiterzuentwickeln.

[16] ***(Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)***

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Auerbach stellt die beanspruchten bzw. überplanten Flächen überwiegend als landwirtschaftliche Flächen und Grünflächen dar.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblatts Nr. 14 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Darstellung einer Dorf- bzw. Dorf- und Wohngebietsfläche im direkten Anschluss an bereits dargestellte Dorfgebietsflächen. Direkte Anbindung an die bestehende Erschließung. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Oberflächenwasser wird versickert.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Bei den Planungsflächen handelt es sich um Dorf- und Wohngebiete. Hier besteht ein Nebeneinander von überwiegend landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnen. Eine genauere Betrachtung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren oder den Einzelbauanträgen. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind jedoch durch die Abrundung der Ortsränder bzw. Überplanung des Ortsteils nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Das Deckblatt hat hauptsächlich zum Inhalt, eine Erweiterung der Ortsteile Engolling und Obersteinhausen im Randbereich durch Abrundung im Bereich von bereits bestehenden Dorfgebietsflächen durch weitere Dorf- bzw. Wohngebietsflächen darzustellen. Der Ortsteil Untersteinhausen wird komplett überplant. Im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten, dass vom Planungsgebiet Emissionen auf die Umgebung ausgehen. Daher sind im konkreten Einzelbauvorhaben die Emissionen bei gewerblichen oder landwirtschaftlichen Bauvorhaben zu ermitteln bzw. erforderliche Nachweise zu erbringen. Möglicherweise sind gewisse Nutzungseinschränkungen bzw. die Notwendigkeit von baulichem Schallschutz gegenüber von schützenswerter Bebauung zu erwarten.

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblatts Nr. 14 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Der in den Planungsgebieten anfallende Abfall wird über den ZAW Donau-Wald entsorgt. Auf der Fläche ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Innerhalb der Planungsflächen des Deckblattes befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Damit kann eine Beeinträchtigung von Biotopen ausgeschlossen werden
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächen-nutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Erweiterung des Dorfgebietes und der Errichtung von Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgeglichen.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Auf den überplanten Eingriffsflächen befinden sich keine Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände. Die Plangebiete bestehen in Engolling aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, in Obersteinhausen aus einer Gartenfläche bestehend aus intensiv genutzten Rasen mit einzelnen Obstbäumen mittleren Alters und in Untersteinhausen handelt es sich um ein bebautes Siedlungsgebiet im Außenbereich mit Gehölzstrukturen in den Gartenflächen. Bis auf die einzelnen Obstbäume in Obersteinhausen und die Gehölzstrukturen im Siedlungsbereich von Untersteinhausen sind die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Auf Grund des mittleren Alters der Obstbäume in Obersteinhausen sind hier keine Höhlenstrukturen in den Bäumen vorhanden. Bei Bautätigkeit in Untersteinhausen sind bei Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölze diese artenschutzrechtlich zu betrachten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf den Siedlungsflächen und den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist als relativ gering anzusprechen.
Boden		x		x			x			Der Boden ist zum Teil bereits versiegelt (Untersteinhausen) und zum Teil anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung.

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.
Klima/ Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Planungsgebiet nicht festzustellen.
Wasser		x		x			x			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes und besitzt einen intakten hohen Grundwasserflurabstand. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung		x			x			x		Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung des Dorfgebietes (MD) bzw. Allgemeinen Wohngebietes (WA) keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich der Planungsgebiete befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Von den Planungsgebieten selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Die geplanten Erweiterungen des MD und WA befinden sich im Anschluss an bestehende Dorfgebietsflächen. Hier ist eine relativ geringe Schutzwürdigkeit vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden in den Dorfgebietsflächen auch landwirtschaftliche Betriebe. Die daraus entstehenden Emissionen sind im MD zu dulden. Eine genauere Betrachtung erfolgt im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren.

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss der Erweiterungsflächen an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- § durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14
- § bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
Schutzgut Mensch **Immissionen,** **Lärm,** **Lufthygiene**		X		**Lärm- und Schadstoffimmissionen** **Die geplanten Erweiterungen des MD und WA befinden sich im Anschluss an bestehende Dorfgebietsflächen. Hier ist eine relativ geringe Schutzwürdigkeit vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohngebäuden auch landwirtschaftliche Betrieb. Die daraus entstehenden Emissionen sind im MD zu dulden. Eine genauere Betrachtung erfolgt im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren.** **In der weiterführenden Bauleitplanung sind die notwendigen Maßnahmen ausführlich darzustellen und die notwendigen Festsetzungen zu treffen.** **Es entsteht nur eine geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr.** **Erholung** **Die Flächen sind umgeben von bestehender Bebauung und landwirtschaftlichen Flächen und weisen eine geringe Erholungsfunktion auf. Diese**	**Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bei Engolling, als Gartenfläche im Außenbereich bei Obersteinhausen, bzw. als Siedlungsgebiet im Außenbereich bei Untersteinhausen bliebe erhalten.** **Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.**

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Erholungsfunktion ist mit entsprechenden Maßnahmen auf der verbindlichen Bauleitplanung im Gesamtkontext der umgebenden Bebauung nach wie vor gegeben.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt		X		Auf den überplanten Eingriffsflächen befinden sich keine Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände. Die Plangebiete bestehen in Engolling aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. In Obersteinhausen handelt es sich um eine Gartenfläche mit einzelnen Obstbäumen mittleren Alters. Bei Untersteinhausen handelt es sich um ein bebautes Siedlungsgebiet im Außenbereich. Hier sind großflächig Bestandsgebäude mit intensiv genutzten Gartenflächen und Siedlungsgehölzen vorhanden. Die für die konkreten Bauanfragen notwendigen Flächen sind in Untersteinhausen zum einem im Bereich bestehender landwirtschaftlicher Nebengebäuden und zum anderen handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche als Baulücke zwischen 2 Bestandsgebäuden. Die Grundlagen für alle Tiergruppen sind als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bei Engolling, als landwirtschaftliche Fläche bei Obersteinhausen, bzw. als Siedlungsgebiet im Außenbereich bei Untersteinhausen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Arten oder Habitate sind auf diesen 2 Flächen nicht zu erwarten. Bei Bautätigkeiten in Untersteinhausen, die ältere Siedlungsgehölze beeinträchtigen ist der Artenschutz entsprechend zu berücksichtigen. Auf Grund des mittleren Alters der Obstbäume in Obersteinhausen sind keine Höhlen oder Spalten vorhanden. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf den bestehenden Siedlungsflächen und den intensiv landwirtschaftliche genutzten Flächen ist als relativ gering anzusprechen. Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflächen werden in der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.	
Schutzgut Boden		X		Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die unmittelbare Lage am bebauten Ortsrand wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen. In Untersteinhausen wird bis auf eine	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bei Engolling, als landwirtschaftliche Fläche bei Obersteinhausen, bzw. als Siedlungsgebiet im Außenbereich bei Untersteinhausen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				unbebaute Fläche der bestehende bebaute Ortsteil überplant.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes und besitzt einen intakten hohen Grundwasserflurabstand. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bei Engolling, als landwirtschaftliche Fläche bei Obersteinhausen, bzw. als Siedlungsgebiet im Außenbereich bei Untersteinhausen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima	X			Durch die Änderung ist keine zusätzlich nennenswerte Beeinträchtigung von kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen im Planungsgebiet zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bei Engolling, als landwirtschaftliche Fläche bei Obersteinhausen, bzw. als Siedlungsgebiet im Außenbereich bei Untersteinhausen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bei Engolling, als landwirtschaftliche Fläche bei Obersteinhausen, bzw. als Siedlungsgebiet im Außenbereich bei Untersteinhausen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung		X		Das Landschaftsbild erfährt durch die Darstellung des Dorfgebietes (MD) bzw. Allgemeinen Wohngebietes (WA) keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung veränderten Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bei Engolling, als landwirtschaftliche Fläche bei Obersteinhausen, bzw. als Siedlungsgebiet im Außenbereich bei Untersteinhausen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bei

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch das Deckblatt Nr. 14 sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				das Deckblatt Nr. 14 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	Engolling, als landwirtschaftliche Fläche bei Obersteinhausen, bzw. als Siedlungsgebiet im Außenbereich bei Untersteinhausen bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan würden die Flächen unverändert als Grünfläche bei Engolling, als landwirtschaftliche Fläche bei Obersteinhausen, bzw. als Siedlungsgebiet im Außenbereich bei Untersteinhausen dargestellt bleiben.

Die geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Verkehrsanbindung) nutzen zu können.

Nachdem die Gemeinde Auerbach dringend Wohnbauflächen für ortsansässige Einwohner benötigt, ist dies die einzig sinnvolle und moderate Möglichkeit zur Erweiterung.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits einführend erwähnt, möchte die Gemeinde Auerbach durch die Deckblattänderungen neue Bauflächen am Ortsrand für ortsansässige Einwohner erschließen. Diese sehr moderate Weiterentwicklung der Ortschaften Engolling, Obersteinhausen und Untersteinhausen wird von der Gemeinde Auerbach als sinnvoll und zielführend erachtet. Es handelt sich bei den Erweiterungsflächen um Flächengrößen von 0,3 ha in Engolling und 0,1 ha in Obersteinhausen. Beim Ortsteil Untersteinhausen mit ca. 1,6 ha handelt es sich überwiegend um bereits bestehende Bebauung im Bestand. Eine Betrachtung alternativer Standorte ist auf Grund der Geringfügigkeit und der konkreten Bauwünsche nicht zielführend. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht am gewählten Standort einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

8.9 Zusammenfassung

Mit der geplanten Darstellung von gemischten Bauflächen – Dorfgebiet und Wohnbauflächen in einer Gesamtgröße von ca. 2,0 ha im Deckblatt Nr. 14 in den Ortsteilen Engolling, Obersteinhausen und Untersteinhausen möchte die Gemeinde Auerbach der bestehenden Nachfrage nach Bauland nachkommen und Flächen für die Zukunft bereit stellen. Diese moderate Weiterentwicklung der Ortschaften wird von der Gemeinde Auerbach als sinnvoll und zielführend erachtet.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbaren Auswirkungen werden ausgeglichen.

Iggensbach, den 12.03.2021

.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

BayernAtlas, B. S. (2021). *BayernAtlas*. Von https://geoportal.bayern.de: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

FINWeb. (2021). Von FIN-Web – FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.

Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.

UmweltAtlas. (2021). *UmweltAtlas Bayern*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de: https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen im Gemeindegebiet Auerbach (rote Kreise); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich _____ 5

Abb. 2: Luftbild mit Lage der Planungsfläche Engolling (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich _____ 6

Abb. 3: Luftbild mit Lage der Planungsfläche Obersteinhausen (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich _____ 6

Abb. 4: Luftbild mit Lage der Planungsfläche Untersteinhausen (roter Kreis); (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich _____ 7

Abb. 5: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 8

Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Donau-Wald, _____ 9

Abb. 7: Luftbild mit Darstellung von Schutzgebieten; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich _____ 11

Abb. 8: Luftbild mit Darstellung von nationalen Schutzgebieten; (FINWeb 2021), Darstellung unmaßstäblich_____ 12

Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen in Engolling; (FINWeb 2021); Darstellung unmaßstäblich_____ 14

Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen in Obersteinhausen; (FINWeb 2021); Darstellung unmaßstäblich_____ 15

Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen in Untersteinhausen; (FINWeb 2021); Darstellung unmaßstäblich _____ 15

Abb. 12: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete, (UmweltAtlas LfU Bayern 2021); Darstellung unmaßstäblich _____ 17

Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2021); Darstellung unmaßstäblich_____ 18

Abb. 14: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler in Engolling; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich Rot: Bodendenkmal 19

Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler in Obersteinhausen; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich Pink:

Baudenkmal 20
Abb. 16: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler in Untersteinhausen; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich Pink: Baudenkmal 21
Abb. 17: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach im Bereich Engolling; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich_____ 22
Abb. 18: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach im Bereich Obersteinhausen; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich_____ 23
Abb. 19: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach im Bereich Untersteinhausen; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich_____ 24