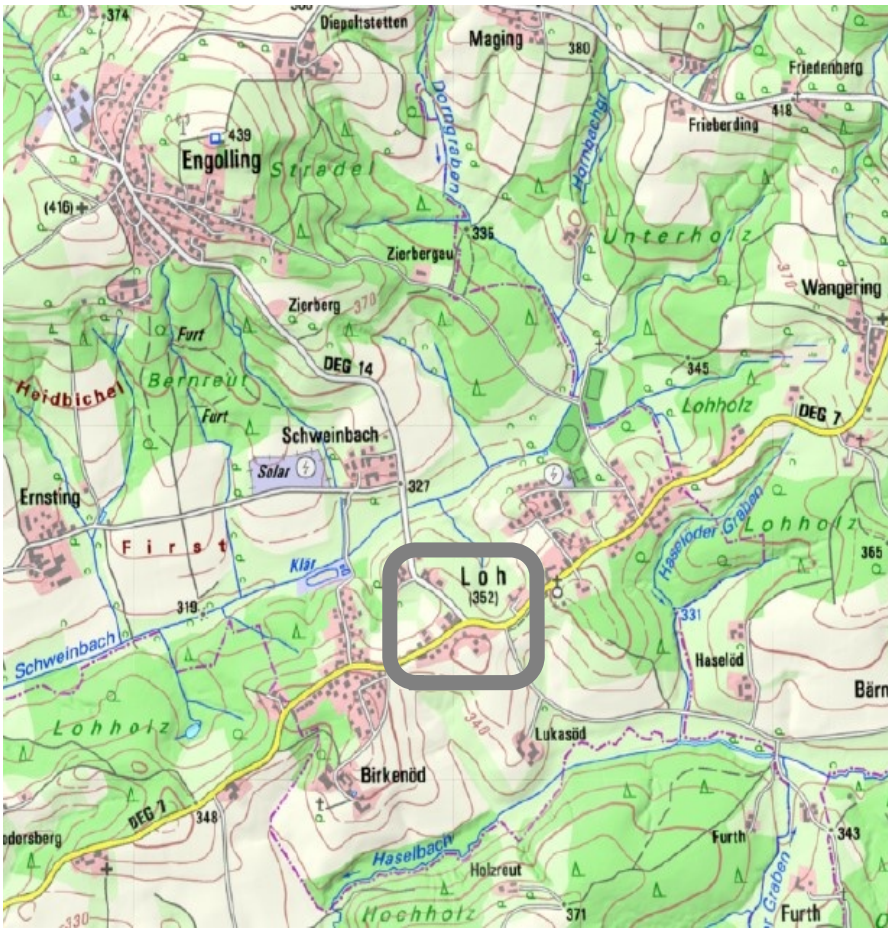
2. Änderungssatzung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, Gemeinde Auerbach

Begründung

LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG:

Team
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^{e}, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Projektnummer: 5023

Bearbeitungsvermerke:
P:_5023_DB_EBS_Loh\berichte\
5023_Aenderung2_bericht2b.odt

fritz halser,
sarah augustin – 05.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung....3
2 Vorbereitende Bauleitplanung....3
3 Raumordnung / Landesplanung....3
4 Städtebau, Immissionsschutz....3
5 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung....4
5.1 Planungsvorgaben und -grundlagen....4
5.2 Natürliche Grundlagen....4
5.3 Örtliche Situation....5
5.4 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung....6
5.5 Planungsziele....7
5.6 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung....7
6 Bilanzierung von Eingriffen....7
7 Ausgleich von Eingriffen....8
8 Erläuternde Hinweise....10

Beigefügte Pläne:

- Satzungsplan, Maßstab 1 : 1.000
- Plan Externe Ausgleichsfläche für Parzelle 6 und 7, Maßstab 1 : 1.000

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung

Die Gemeinde Auerbach plant die Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Loh – Mitte durch eine Änderungssatzung. Auf dem Flurstück 955/21 soll eine weitere Bauparzelle geschaffen werden (Parzelle 6). Ein vier Meter breiter Streifen des Flurstücks 955/0 soll dafür noch dem Flurstück 955/21 zugeschlagen werden.

Um eine sinnvolle Ausformung der Satzungsgrenze beizubehalten, wird in dem Zug die Satzungsgrenze in dem östlich an Parzelle 6 angrenzenden Bereich der Flurstücke 953/1 und 953/0 ausgeweitet und so eine Parzelle 7 miteinbezogen.

Zum Ortsrand hin wird eine Eingrünung mit Hecken festgesetzt. Da die Bebauung nicht zu weit nach Süden in die Landschaft ragen soll und nicht zu nah an die Bepflanzung, wird eine Baugrenze festgesetzt. Für die Sicherung der Erschließung wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen und Plandarstellungen werden von der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung Loh – Mitte von 2012 mit 1. Änderung in 2020 übernommen.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach ist der Planungsbereich überwiegend als Dorfgebiet dargestellt. Die relevanten Aussagen des Flächennutzungsplans sind nachrichtlich im Satzungsplan dargestellt.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach neu aufgestellt. Es ist bereits geplant, die neu einbezogenen Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen darzustellen.

Die Gemeinde Auerbach verfügt über keinen kommunalen Landschaftsplan. In den neu aufgestellten Flächennutzungsplan, für den in Kürze die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgt, ist ein kommunaler Landschaftsplan integriert.

3 Raumordnung / Landesplanung

Die Ortschaft Loh ist ein Ortsteil der Gemeinde Auerbach und liegt in ca. 3 Kilometer Entfernung zum Hauptort Auerbach. Der Planungsbereich liegt nahe der Kreuzung der beiden Kreisstraßen DEG 7 und DEG 14.

Die Gemeinde Auerbach liegt im Allgemeinen ländlichen Raum ca. 5 km vom Unterzentrum Hengersberg und 13 km vom Oberzentrum Deggendorf-Plattling entfernt. Das Gemeindegebiet liegt mit großen Teilen in einer naturschutzfachlich hinreichend gesicherten Fläche (Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald, siehe dazu auch Kapitel 5).

4 Städtebau, Immissionsschutz

Insgesamt stellt sich der Bereich Loh als langgestreckter Siedlungskörper entlang der Kreisstraße DEG 7 dar mit 3 Schwerpunkten: Birkenöd im Westen, Loh Mitte (= Bearbeitungsbereich), Hauptort Loh im Osten mit Kirche.

In 2012 wurde die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Bereich Loh Mitte beschlossen.

Der Flächennutzungsplan stellt den Ort als Dorfgebiet dar. Der Ort ist durch die Bebauung entlang der Hengersberger Straße (Kreisstraße DEG 7) geprägt. Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind nicht vorhanden. Der dörfliche Charakter wird durch freizeitmäßige Pferde- und Kleintierhaltung geprägt. Die Bebauung entspricht dem Typ des Dorfgebietes nach § 5 BauNVO.

Die Erschließung der neuen Parzellen 6 und 7 soll durch Schaffung einer weiteren privaten Zufahrt von der Ortsstraße aus erfolgen. Die Zufahrt liegen innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Landwirtschaftliche Betriebe mit betriebsbedingten beeinträchtigenden Emissionen sind nicht vorhanden. Die Tierhaltung im Planungsbereich beschränkt sich auf eine freizeitmäßige Pferde- und Kleintierhaltung.

Gewerbliche Nutzungen beschränken sich auf einen Getränkemarkt für den örtlichen Bedarf an der Kreuzung Hengersberger-Straße – Schweinbachstraße. Die Erschließung des Marktes erfolgt über die Hengersberger Straße. Für die Einbeziehungsgrundstücke ergeben sich diesbezüglich keine nennenswerten Belastungen.

Gemäß Flächennutzungsplan ist entlang der Hengersberger Straße eine Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels gegeben. Die Einbeziehungsgrundstücke 6 und 7 liegen im Vergleich zum vorhandenen Baubestand abgerückt von der Straße, sie sind durch eine vorgelagerte Gebäudereihe abgeschirmt. Die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorgaben ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

5 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

5.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau Wald

Der Regionalplan enthält für den Planungsbereich keine einschränkenden Aussagen.

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Schutzgebiets (vgl. Plandarstellung).

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Die amtliche Biotopkartierung enthält für den Planungsbereich keine erfassten Biotopflächen.

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Deggendorf (1997)

Entwicklungsziele Kartenteil:

Sicherung bzw. Wiederherstellung der mosaikartig verzahnten Kulturlandschaft mit ihrem hohen Anteil naturschutzfachlich bedeutsamer Offenlandstandorte.

5.2 Natürliche Grundlagen

Loh liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Deggendorfer Vorwald, Untereinheit Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchner Bucht (Quelle ABSP, 1997).

Den geologischen Untergrund bilden Perlgneise / Blastomylonite. Aus diesen entwickelten sich über lehmigen Deckschichten Pseudogley-Braunerden.

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Hainsimsen-Buchenwald-Ostbayernrasse gebildet.

5.3 Örtliche Situation

Satzungsgebiet allgemein

Der Bearbeitungsbereich liegt an einem nur mäßig nach Norden geneigten Hang auf einer Höhe von ca. 350m über NN.

Südlich der vorhandenen Wohnbebauung ist eine leichte Kuppenlage ausgebildet. Nördlich der Kreisstraße DEG 7 (= Hengersberger Straße) fällt das Gelände zum Schweinbach hin ab.

Bei den vorhandenen Grünstrukturen handelt es sich meist um Einzelgehölze oder kleine Obstbaumgruppen. Der Übergang Dorf – freie Landschaft ist teils harmonisch, teils fehlen wirksame Grünstrukturen.

Im geplanten Geltungsbereich sind keine geschützten Flächen im Sinne von §30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG vorhanden.

Neu einbezogene Bereiche

Bei der Parzelle 6 handelt es sich aktuell um einen strukturarmen Garten, der großteils als Holzlagerfläche genutzt wird (Abb. 1 Nr. 1). Der Südteil der Parzelle 6 wird derzeit als Acker genutzt (Abb. 1 Nr. 2).

Im Bereich der Parzelle 7 sind ein kleiner Hühnerauslauf und Wirtschaftsgrünland vorhanden (Abb. 1 Nr. 3). Vereinzelte Sträucher stehen am Westrand des Hühnerauslaufs (siehe auch Abb. 2). Ein Teil der Parzelle ist durch vorhandene Bebauung versiegelt (Abb. 1 Nr. 4).

Abbildung 1: Luftbild mit aktuellem Bestand. Erläuterungen siehe obiger Text. (Quelle: BayernAtlas 2022 mit eigenen Abgrenzungen)

Abbildung 2: Blick von Parzelle 6 auf den Hühnerauslauf (Abb.1 Nr. 3) und Hühnerstall (Abb. 1. Nr. 4) in Parzelle 7. (Quelle: F. Halser 2021)

5.4 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Nachfolgende Tabelle stellt die Bestandssituation der von der Änderungssatzung betroffenen Parzellen dar. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“.

	Wertstufen schutzgutbezogen					**Wertstufe gesamt**
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	
Parzelle 6 Garten strukturarm	I+	II-	II-	I+	I+ (Ortsrandbereich mit heterogener Nutzung und Bauformen)	**I**
Parzelle 6 Acker	I+	I+	II-	I+	I+ (Ortsrandbereich mit heterogener Nutzung und Bauformen)	**I**
Parzelle 7 Hühnerhof, Wirtschafts-grünland	I+	II-	II-	I+	I+ (Ortsrandbereich mit heterogener Nutzung und Bauformen)	**I**
Parzelle 7 versiegelte Fläche	I-	I-	I+	I+	I+ (Ortsrandbereich mit heterogener Nutzung und Bauformen)	**I**

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

5.5 Planungsziele

- Vermeidung der Inanspruchnahme höherwertiger Biotopstrukturen
- Einbindung der neuen Bebauung durch landschaftstypische Grünelemente wie Obstwiesen und freiwachsende Hecken.

Aus obigen Ansätzen ergibt sich die im Satzungsplan dargestellte Lösung. Damit wird in Loh-Mitte auch aus mittelfristiger Sicht in angemessenem Umfang Bauland bereitgestellt.

Auch mit den Parzellen 6 und 7 werden die genannten Ziele verfolgt.

5.6 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Neben den in Kapitel 5.5 bereits genannten Ansätzen, tragen folgende Vorgaben für die einbezogenen Flächen zur weiteren Eingriffsvermeidung bei:

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Baugebietsdurchgrünung durch Festsetzung von Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken (Anzahl abhängig von der Grundstücksgröße).

6 Bilanzierung von Eingriffen

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2003. Der zwischenzeitlich im Dezember 2021 erschienene aktualisierte Leitfaden für die Bauleitplanung wurde bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im vorliegenden Fall nicht angewendet, da die Planungen schon im vorher begonnen haben und die Bilanzierung über den gesamten Satzungsbereich möglichst einheitlich erfolgen soll.

Die Abgrenzungen der für die Bilanzierung zugrundegelegten Bauflächen sind im Satzungsplan dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Bebauung + Gartenbereich einschließlich der geplanten Pflanzzone). Im Satzungsplan sind auch die geplanten Kompensationsbereiche dargestellt, soweit sie im Geltungsbereich der Satzung liegen.

Der Anteil der befestigten Fläche liegt unter 0,35, es liegt gemäß Leitfadenmatrix ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad vor.

Damit ergibt sich für die betroffenen Flächen eine Zuordnung in Feld BI der Leitfadenmatrix (Faktor 0,2 – 0,5).

Da zwar oben genannte eingriffsminimierende Maßnahmen auch für die Parzellen 6 und 7 gelten, aber durch die Ergänzung der zwei Parzellen die Darstellungen von zu erhaltenden Bäumen wegfallen, wird als Kompensationsfaktor 0,4 gewählt.

Damit ergibt sich folgende Bilanz:

Parzelle	Fläche (m²)	Kompensationsfaktor	Erforderliche Kompensationsfläche in m²
P6	772	0,4	309
P7	280	0,4	112
Gesamt	**1.052**		**421**

Bei den entfallenen Bäumen handelte es sich gemäß den Daten von 2012 um zwei Obstbäume (< 30 Jahre alt) und um einen sonstigen Laubbaum.
Die Bäume wurden damals aus Gründen der Ortsrandeingrünung bzw. des allgemeinen Ortsbildes als zu erhalten festgesetzt.

Die Ortsrandeingrünung wird im Zuge der neuen Planung durch eine Hecke gewährleistet. Eine Kompensation der drei Einzelbäume über den oben berechneten Bedarf hinaus ist daher nicht notwendig.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bestandsplan zur ursprünglichen Satzung von 2012.

7 Ausgleich von Eingriffen

Der Ausgleich erfolgt auf **Flurstück 487/0, Gemarkung Waltersdorf, Markt Hengersberg** im nordwestlichen Flurstückbereich durch Umbau des vorhandenen Fichtenforstes zwischen einem Forstweg im Süden und einem Laubwaldbestand im Norden in einen standortgerechten Eichen-Hainbuchenwald.

Die Maßnahme wurde mit der Forstverwaltung vorabgestimmt.

Bei dem Ausgangsbestand handelt es sich um einen standortswidrigen, umbaudringlichen, ca. 30-jährigen Fichtenbestand mit einzeln beigemischten Birken und Erlen auf einem wärmebegünstigten Standort. Der Bestand stockt auf einem frischen Feinlehm mit teilweiser Verdichtung im Unterboden und ist somit für die Baumart Fichte ungeeignet. Auf so einem Standort eignet sich besonders die Eiche wegen ihrer hohen Wurzelenergie und ihrer hohen Wärmetoleranz. Hinzu kommt, dass im Norden hangabwärts ein Schwarzerlen-Sumpf-/Auwald anschließt. Zu dieser würde sich die Eiche ebenfalls erheblich besser einfügen als ein Fichtenbestand.

Geplant ist der Umbau zu einem Eichen-Hainbuchenwald mittels Räumung des Fichtenbestandes. Die einzeln beigemischten Birken und Erlen sollen wegen der Schattenspende und der ökologischen Vielfalt

erhalten bleiben.

Für das Pflanzgut der Stieleichen und Hainbuchen können 1/0, bzw. 2/0 im Größenbereich 30-50, bzw. 50-80 verwendet werden. Die zu verwendende Herkunft der Stieleiche ist 81708, bzw. 81709 als Ersatzherkunft. Bei der Hainbuche ist 80603, oder 80604 zu verwenden.

Der empfohlene Pflanzverband ist 1,5x 1m, wobei der angeratene Anteil der Hainbuche bei ca. ¼ liegt. Die Fläche ist wegen des hohen Verbissdruckes durch Rehwild zu zäunen.

Gemäß Einschätzung der Forstverwaltung ist als Ausgangszustand für die Bilanzierung von einem Fichtenanteil von lediglich 50% auszugehen, da der Standort wie oben angeführt für die Baumart Fichte ungeeignet ist. Bei dem geplanten Umbau in einen Eichen-Hainbuchenwald mit 100% Laubholzanteil ergibt sich somit ein **Anrechnungsfaktor von 0,5.**

Um den erforderlichen Ausgleichsbedarf von 421 m² zu decken, sind daher mindestens 842 m² Waldumbau erforderlich.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche umfasst 910 m². Davon sind entsprechend dem Ausgleichsbedarf 73% der Fläche, also 664 m², Parzelle 6 und 27%, 246m², Parzelle 7 als Ausgleich zugeordnet.

Die genaue Abgrenzung der Ausgleichsfläche ist im beigefügten Plan „Externe Ausgleichsfläche für Parzelle 6 und 7“ dargestellt.

Die Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Auerbach und dem Bauherren, da sich die Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindegebietes befindet. Der Bauherr ist Eigentümer des Flurstücks, auf dem die Ausgleichsfläche entstehen soll.

Die Ausgleichsfläche ist darüber hinaus grundbuchrechtlich zu sichern (Dienstbarkeit mit Reallast).

Mit Rechtskraft der Satzung ist die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

Abbildung 4: Lageübersicht Satzungsgebiet (Rot) und externer Ausgleich (Grün) für Parzellen 6 und 7 (Quelle: BayernAtlas 2022)

8 Erläuternde Hinweise

Gehölzpflanzungen

Für die festgesetzten Bepflanzungen im Baugebiet sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Botanischer Name	**Deutscher Name**
Sträucher	
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten	