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. 15 des Flächennutzungsplanes

Gemarkung Auerbach
Gemeinde Auerbach

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

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
1. Allgemeines 4
2. Lage 4
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung 6
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung 6
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000) 10
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht 11
3.4 Biotopkartierung Bayern 12
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG 13
3.6 Überschwemmungsgebiete 14
3.7 Wassersensibler Bereich 15
3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht 17
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz 18
3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 19
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung 20
4.1 Anlass 20
4.2 Planungsidee 21
4.3 Straßen und Wegeanbindungen 21
4.4 Wasserversorgung 21
4.5 Löschwasserversorgung 21
4.6 Abwasserbeseitigung 22
4.7 Stromversorgung 22
4.8 Telekommunikation 22
4.9 Abfallentsorgung 22
4.10 Altlasten 23
5. Immissionsschutz 23

5.1 Lärm 23

5.2 Staub / Geruch 23

5.3 Lichtemissionen 24

5.4 Elektromagnetische Felder 24

6. Klimaschutz und Klimaanpassung 24

7. Grünordnerische Maßnahmen 24

8. Umweltbericht 26

8.1 Allgemeines 26

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden 27

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden 30

8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands) 34

8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 39

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 39

8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 39

8.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 39

8.9 Zusammenfassung 39

Literaturverzeichnis 41

Abbildungsverzeichnis 41

1. Allgemeines

Die Gemeinde Auerbach beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Auerbach durch Deckblatt Nr. 15 zu ändern, um diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Richtung zu geben.

Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) auf einer Fläche im südöstlichen Anschluss an den Ortsteil Oberauerbach. Auf der Planungsfläche ist derzeit eine Grünfläche dargestellt. Diese Planungsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integerierter Grünordnung "Pfarrerfeld" jedoch als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Die Planungsfläche soll im Rahmen des Deckblattes Nr. 15 zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden (ca. 0,32 ha).

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 15 wird für den Änderungsbereich ein Deckblatt Nr. 4 zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Pfarrerfeld" aufgestellt.

2. Lage

Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Oberauerbach an der Erschließungsstraße „Josef-Klämpfl-Straße“. Im Norden befindet sich ein Gewerbegebiet, das durch einen öffentlichen Wirtschaftsweg vom Planungsbereich getrennt ist. Im Westen und Süden befinden sich intensiv genutzte Grünlandflächen. Die Planungsfläche wird im Süden durch einen Entwässerungsgraben begrenzt, dessen nördliche Oberkante die Geltungsbereichsgrenze darstellt. Da die Planungsfläche höher als die südlich gelegenen Flächen liegt, reichen weder das Überschwemmungsgebiet, die Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch HQextrem in den Planungsbereich hinein. Daher handelt es sich auch um kein faktisches Überschwemmungsgebiet.

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

Das Planungsgebiet fällt gemäßigt von Westen mit ca. 324 m ü.NN. auf ca. 322 m ü. NN. im Osten. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

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

Übersichtslageplan, ohne Maßstab

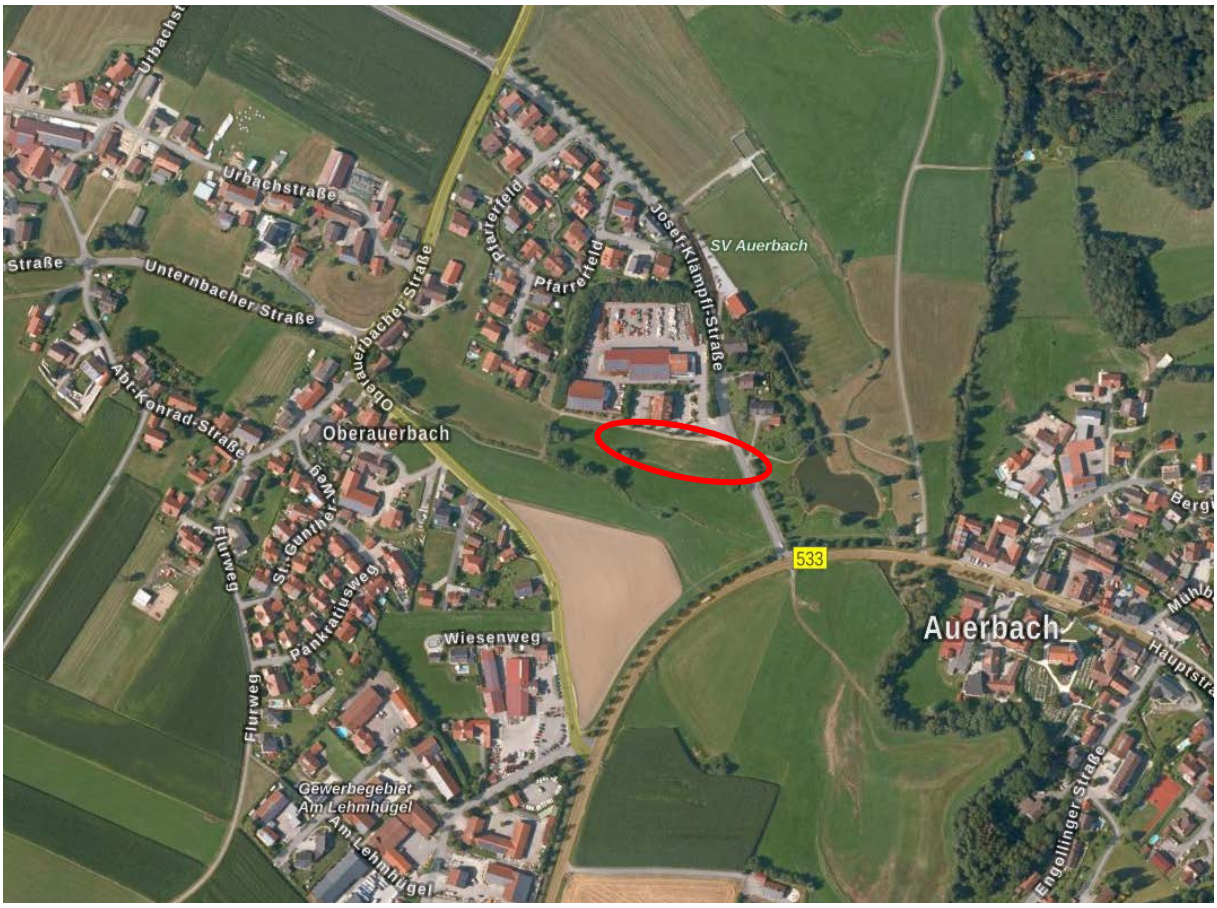

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

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]

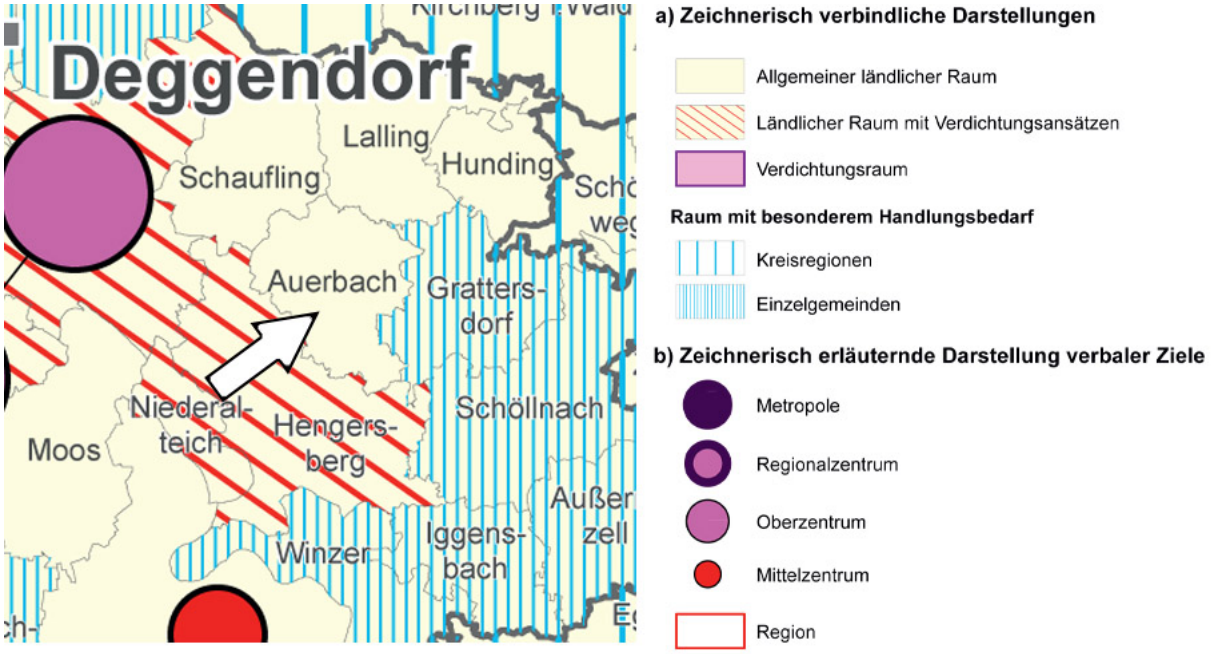

Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

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. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

---

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

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.

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.

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Aus den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung geht hervor, dass die Gemeinde Auerbach - durch ihre Randlage im Südosten von Bayern und der Einordnung in den allgemeinen ländlichen Raum - 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, um ein zusätzliches Wohnangebot, insbesondere im Geschosswohnungsbau, bereitzustellen. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Die vorliegende Planung kommt dieser Forderung nach. Obwohl das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hier im strengen Sinn nicht greift, entspricht diese Planungsabsicht dem Ziel des Flächensparens. Hier wird eine Fläche am Ortsrand im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (Ärztehaus und Wohnen) genutzt. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch eine Seite angebundene Lage an bebaute Flächen, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen. Zusammenfassend kann man sagen, dass unter Beachtung der Vorgaben die Ziele und Grundsätze der Landesplanung durch diese Planung erfüllt werden können.

Regionalplan

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

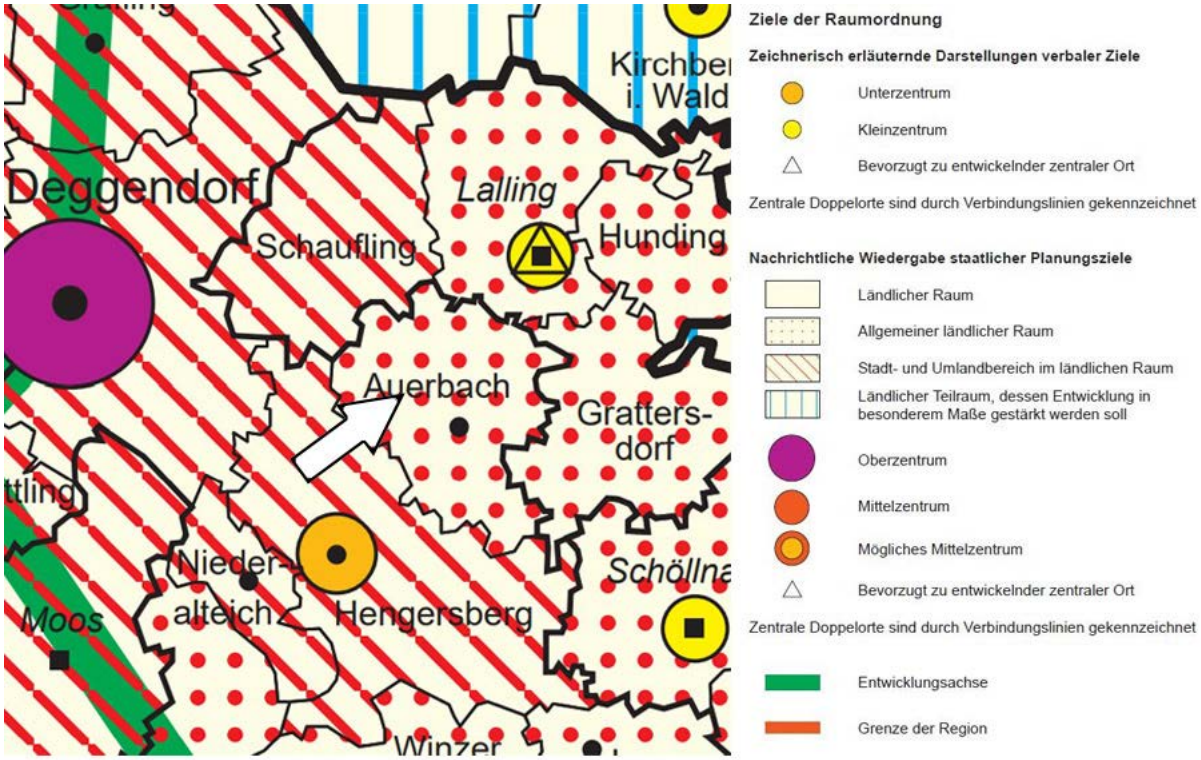

Abb. 3: Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte 1 - Raumstruktur, Ausschnitt o.M.

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)

Laut der Erfassung aus Statistik kommunal[4] der Gemeinde Auerbach im Jahr 2021 ist der Anteil der Bevölkerung von 1.783 Personen im Jahr 1987 und 2.065 Personen im Jahr 2011 auf 2.118 Personen im Jahr 2019 gestiegen. Die Hochrechnung im Demographie-Spiegel der Gemeinde Auerbach[5] prognostiziert für 2033 einen weiteren Anstieg auf 2.190 Personen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des allgemeinen ländlichen Raums getroffen. So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten und die Stärken und Potenziale der

[3] *(Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)*
[4] *(Statistik Kommunal 2020 - Gemeinde Auerbach 09 271 113, 2021)*
[5] *(Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach Berechnungen bis 2033, 2021)*

Teilräume weiter zu entwickeln. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die angebundene Lage an bebaute Flächen ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen. Eine bisher mindergenutzte Potentialfläche wird in Ortsrandlage entwickelt.

Zudem befindet sich die Planungsfläche im Eigentum der Gemeinde, weshalb von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen ist. Insofern wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft. Da es sich lediglich um eine einzige Bauparzelle für einen Geschosswohnungsbau handelt wird auch auf einen Bedarfsnachweis verzichtet.

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung ist nicht auszugehen.
Lediglich aus dem Verkehrslärm werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 nachts überschritten. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Bewohner werden auf Bebauungsplanebene getroffen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Wohngebietsausweisung erfüllt werden können.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Auerbach für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)[6].
Das FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiese“ befindet sich östlich der Planungsfläche. Dieses Gebiet ist jedoch durch die „Josef-Klämpfl-Straße“ vom Planungsgebiet getrennt. Eine Beeinflussung des FFH-Gebietes kann daher ausgeschlossen werden.
Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, allgemein ausgeschlossen werden.

Abb. 4: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiese“ 7144-373

[6] *(FINWeb, 2022)*

3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Die Gemeinde Auerbach liegt im Naturpark Bayerischer Wald.
Das Planungsgebiet liegt nicht in einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.[7]
Das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ reicht bis ca. 100 m an die Planungsfläche heran. Da dieses jedoch durch die umgebenden Straßen von der Planungsfläche getrennt ist, kann von keiner Beeinflussung ausgegangen werden.

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

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben kann somit ausgeschlossen werden.

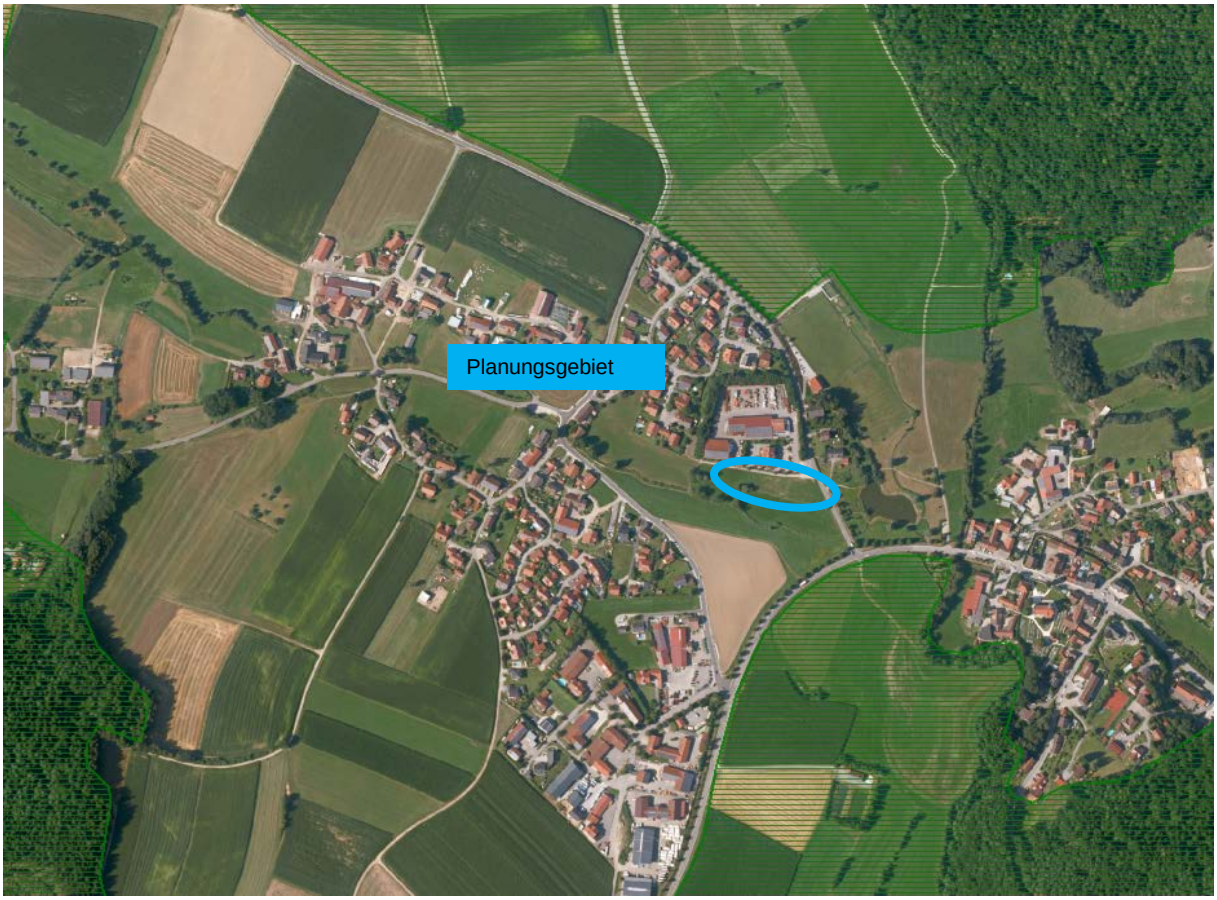

Abb. 5: Luftbild mit Darstellung von nationalen Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Grün: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

[7] *(FINWeb, 2022)*

3.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.[8]

Das Biotop Nr. 7144-0205-008 „Auer-Bach mit Begleitstrukturen“ befindet sich entlang des Auerbaches ca. 25 m südlich. Die Fortsetzung des Biotopes „Auer-Bach mit Begleitstrukturen“ Nr. 7144-0205-09 liegt östlich der Josef-Klämpfl-Straße in ca. 30 m Entfernung. Durch das geplante Vorhaben wird jedoch nicht in diese Biotope eingegriffen. Durch die Entfernung des Bauvorhabens wird von keiner Beeinflussung auf die Biotope ausgegangen.

Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Öko- bzw. Ausgleichsflächen; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa:	*amtlich kartierte Biotope*
Pink:	*amtlich kartierte Biotope*
Grün:	*Ausgleichsflächen*

[8] *(FINWeb, 2022)*

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, Höhlen sowie naturnahe Stollen, 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. 15 zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1BayNatSchG zu betrachten[10]:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

---

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

3.6 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern[11] ist erkennbar, dass das Planungsgebiet nicht mehr im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Auerbachs bzw. der Hengersberger Ohe liegt. Die Planungsfläche wird im Süden durch einen Entwässerungsgraben begrenzt, dessen nördliche Oberkante die Geltungsbereichsgrenze darstellt. Da die Planungsfläche höher als die südlich gelegenen Flächen liegt, reichen weder das Überschwemmungsgebiet, die Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch HQextrem in den Planungsbereich hinein. Daher handelt es sich auch um kein faktisches Überschwemmungsgebiet.

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet 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.

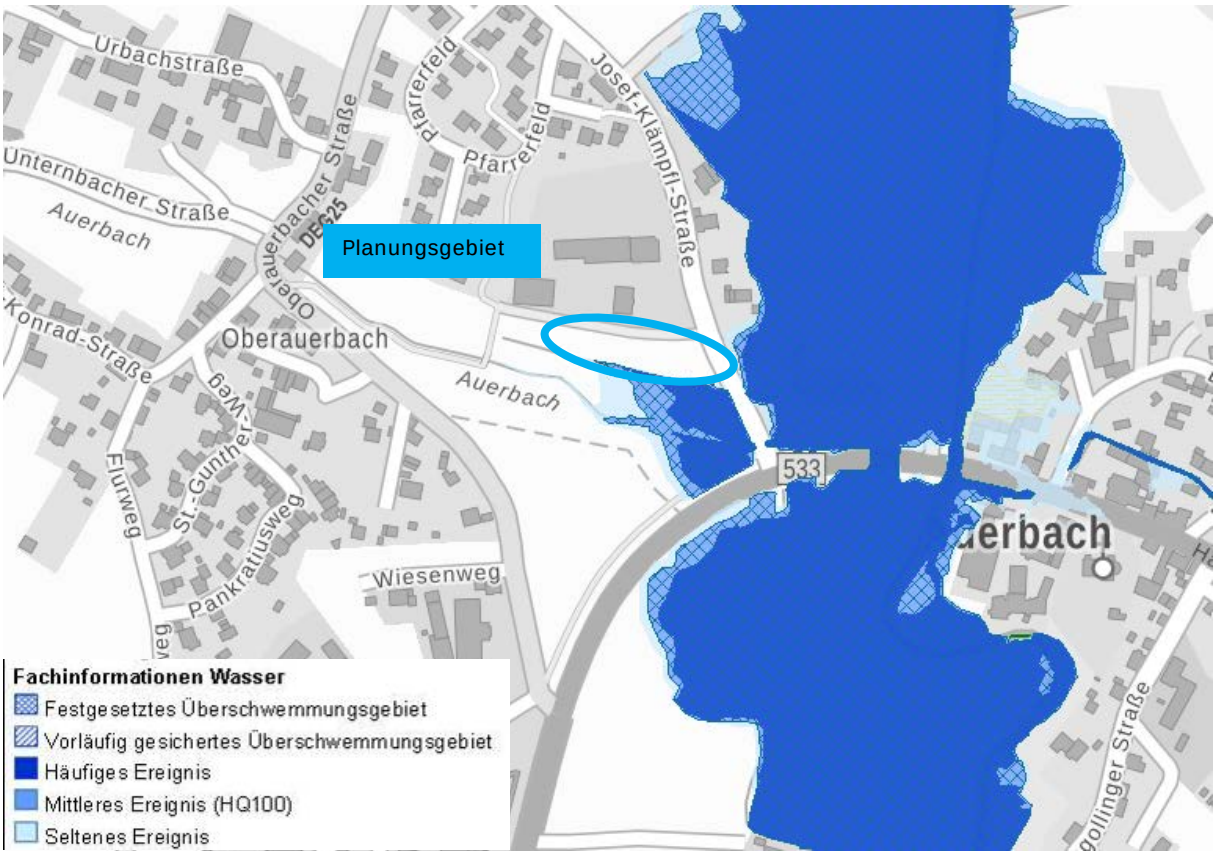

Abb. 7: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

[11] *(UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)*

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[12] ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet in einem wassersensiblen Bereich liegt.

Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensibler Bereich

Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden durch Grund- und Hochwasser ins Auge zu fassen. Ziel

[12] *(BayernAtlas, 2022)*

muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Gebäude sollten mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Vorkehrungen sind zu treffen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten: www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.
Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas[13] keine Bodendenkmäler.

Im weiteren Umfeld befindet sich folgendes Bodendenkmal, das von der Planung nicht betroffen wird:

- D-2-7144-0004: *„Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta in Auerbach.“* (ca. 290 m östlich)

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

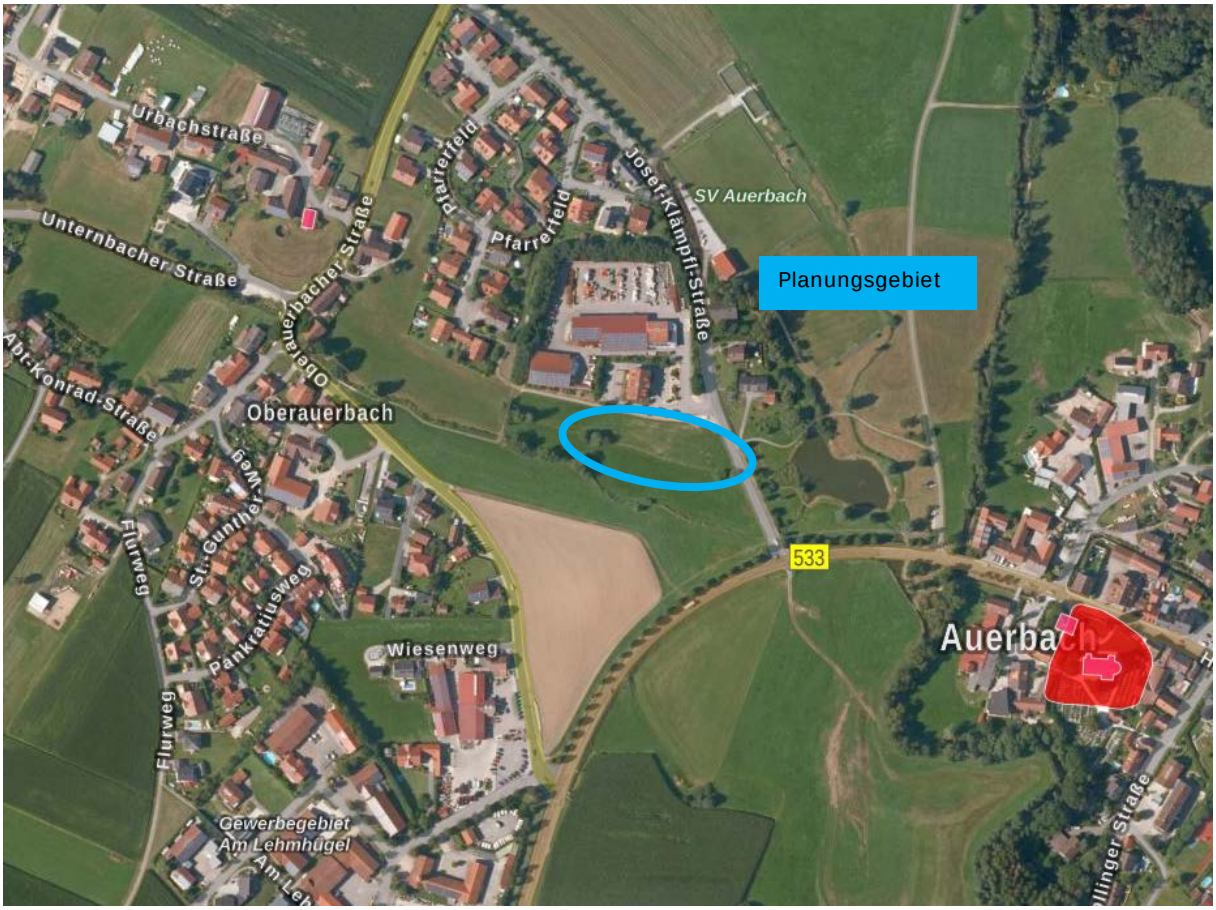

Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf

[13] *(BayernAtlas, 2022)*

das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG[14]).

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche.

Das denkmalgeschützte Waldlerhaus (*„erdgeschossiger Blockbau über hohem verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach, 2. Hälfte 18. Jh.“*, D-2-71-113-16) befindet sich an der Urbachstaße in ca. 265 m Entfernung. Dieses ist auf Grund der Lage und der dazwischen befindlichen Bebauung von der Planungsfläche aus nicht sichtbar. Daher kann von einer Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden.

Im Hauptort Auerbach, ca. 280 m östlich der Planungsfläche befindet sich das denkmalgeschützte Pfarrhaus (*„zweigeschossiger Walmdachbau mit farbiger Putzgliederung, bez. 1698“*, D-2-71-113-1) sowie die Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta *(„barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Kuppeldachturm, Anfang 18. Jh., um 1760 verlängert; mit Ausstattung“*, D-2-71-113-2). Das Pfarrhaus ist von der Planungsfläche aus nicht sichtbar. Der Turm der Pfarrkirche überragt die ihn umgebende Wohnbebauung. Durch die Baumaßnahme büßen die Baudenkmäler ihren religiösen und historischen Aussagewert nicht ein, da das Planungsareal im Westen durch bestehende Bebauung überdeckt wird und sich abseits der Sichtachsenbeziehung befindet.

Somit ist von einer Beeinträchtigung von Baudenkmälern ausgehend von der geplanten Wohnbebauung nicht auszugehen.

3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 15 zum Flächennutzungsplan 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.

[14] *(DSchG, 2019)*

3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach stellt das Planungsgebiet als Grünfläche dar.

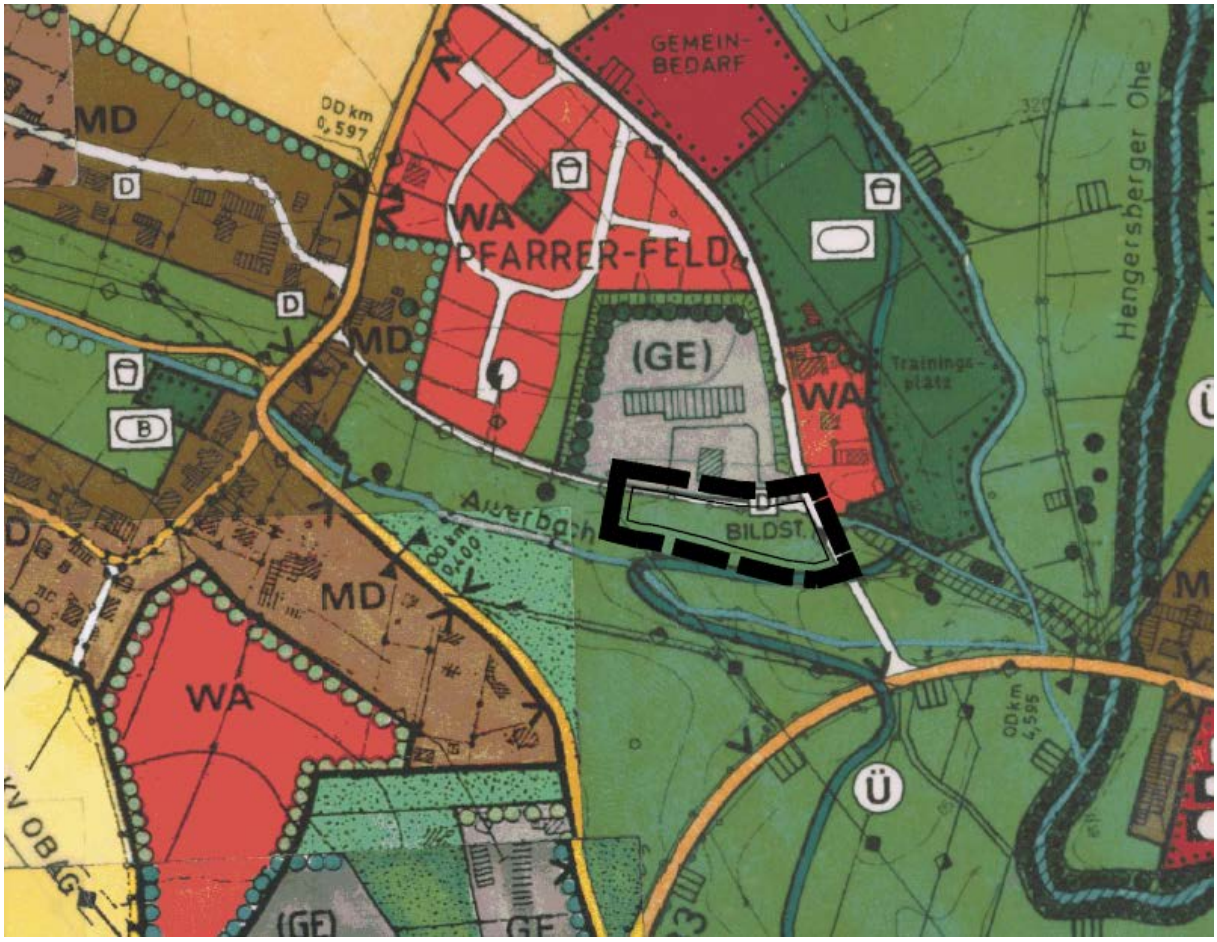

Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Im derzeit geltenden, rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die beanspruchten Flächen als Grünflächen dargestellt.

Die Gemeinde Auerbach beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Auerbach durch Deckblatt Nr. 15 zu ändern, um diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen.

Hier soll eine Fläche am Ortsrand von Oberauerbach im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (Ärztehaus und Wohnen) genutzt werden. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch eine Seite angebundene Lage an bebaute Flächen, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen.

Die Gemeinde Auerbach möchte für den hier überplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung verfolgen, um ein zusätzliches Wohnangebot, insbesondere im Geschosswohnungsbau, bereitzustellen. Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen. Zudem befindet sich die Planungsfläche im Eigentum der Gemeinde, weshalb von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen ist. Insofern wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft. Da es sich lediglich um eine einzige Bauparzelle für einen Geschosswohnungsbau handelt wird auch auf einen Bedarfsnachweis verzichtet.

Weder vom Planungsgebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der umgebenden Bebauung auf das Planungsgebiet gehen nachteilige Auswirkungen aus. Lediglich aus dem Verkehrslärm werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 nachts überschritten. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Bewohner werden auf Bebauungsplanebene getroffen.

Die Gehölzgruppen entlang des Grabens an der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden als Bestand dargestellt. Diese Gehölze entlang des Grabens sollen durch geplante Baumpflanzungen ergänzt werden. Diese Eingrünung der Planungsfläche wird im Flächennutzungsplan durch geplante Einzelbäume dargestellt.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) auf einer Fläche im südöstlichen Anschluss an den Ortsteil Oberauerbach. Auf der Planungsfläche ist derzeit eine Grünfläche dargestellt. Diese Planungsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integerierter Grünordnung "Pfarrerfeld" jedoch als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Die Planungsfläche soll im Rahmen des Deckblattes Nr. 15 zukünftig als Wohnbaufläche (W) dargestellt werden.

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Deckblattänderung Nr. 15. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung des Deckblatt Nr. 4 zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Pfarrerfeld".

4.2 Planungsidee

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,32 ha. Dabei wird eine Teilfläche der Flur-Nr. 543 Gemarkung Auerbach überplant.

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Verkehr
Die Planungsfläche wird über die „Josef-Klämpfl-Straße“, die östlich am Planungsgebiet entlangführt, erschlossen.

Wirtschaftswege
Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Deckblattänderung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen. Eine Grabenräumung ist von Süden her durchführbar.

Fußwege
Entlang der „Josef-Klämpfl-Straße“ befindet sich kein Gehweg. Der westlich gelegene Fußweg der zum Auerbach führt, bleibt von der Planung unberührt.

ÖPNV
Die Ortschaft Auerbach ist 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 m^3/h über mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m^3 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

Beseitigung des Abwassers erfolgt über das bestehende öffentliche Trennsystem.

Schmutzwasser
Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) wird dem bestehenden Schmutzwasserkanal der Gemeinde Auerbach in der Josef-Klämpfl-Straße zugeführt.
Die Ableitung der Abwässer ist im Einzelfall zu prüfen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizölverbraucheranlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu erfolgen.

Oberflächenwasser
Da eine Versickerung nicht möglich ist, sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer aus den privaten Flächen gedrosselt dem Vorfluter "Auerbach" zuzuführen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.

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 des Gebietes 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 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 hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamt sind 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.

Daher wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) sind das Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärm

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung ist nicht auszugehen.

Direkt im Norden schließt das Gelände eines Raiffeisen-Lagerhauses sowie der dazugehörigen Bank an. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftliche Flächen und im Osten liegt weitere Wohnbebauung.

In einem Abstand von ca. 100 m Richtung Süden führt die Bundesstraße B 533 vorbei. Im Westen befindet sich die Gemeindestraße „Josef-Klämpfl-Straße“. Südwestlich liegt die Oberauerbacher Straße (DEG 25).
Weitere Gewerbeflächen liegen in einem Abstand von ca. 200 m in Richtung Südwesten in Form des Gewerbegebietes „Gewerbehöfe Oberauerbach“.

Daher wurden im Rahmen der Bauleitplanung die Lärmbelastungen untersucht und ein Schalltechnischer Bericht Nr. S2201010 vom 08.03.2022 vom IB Geoplan, Osterhofen erstellt (sh. Anlage zum Deckblatt Nr. 4 zum rechtskräftigen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Pfarrerfeld" im Parallelverfahren).

Lediglich aus dem Verkehrslärm werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 nachts überschritten. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Bewohner werden auf Bebauungsplanebene getroffen.

5.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Im Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

5.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.
Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

5.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.[15] Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 1,3 km südöstlich der Planungsfläche bei Engolling. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im 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 im geplanten Wohngebiet 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.

[15] *(EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2022)*

Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)[16] vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:

Geplante Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
im Plan	am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Oberauerbach
Flurnummer (Teilflächen)	543 (TF) Gemarkung Auerbach
Größe des Deckblattes in ha	ca. 0,32 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	geringe bis mittlere Bedeutung
Begründung	Es handelt sich bei der Fläche im Bestand um eine landwirtschaftliche intensiv genutzte Grünlandfläche. Amtlich kartierte Biotope sind im Bereich nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittl. Ausgleichsbedarf	3.632 Wertpunkte (WP)
erwarteter Kompensationsbedarf	3.632 Wertpunkte (WP)
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche bzw. Kompensation 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.

[16] *(Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)*

8. Umweltbericht

8.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die von der Deckblattänderung Nr. 15 des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Oberauerbach an der Erschließungsstraße „Josef-Klämpfl-Straße“. Im Norden befindet sich ein Gewerbegebiet, das durch einen Wirtschaftsweg vom Planungsbereich getrennt ist. Im Westen und Süden befinden sich intensiv genutzte Grünlandflächen. Die Planungsfläche wird im Süden durch einen Entwässerungsgraben begrenzt, dessen nördliche Oberkante die Geltungsbereichsgrenze darstellt. Da die Planungsfläche höher als die südlich gelegenen Flächen liegt, reichen weder das Überschwemmungsgebiet, die Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch HQextrem in den Planungsbereich hinein. Daher handelt es sich auch um kein faktisches Überschwemmungsgebiet.

Das Planungsgebiet fällt gemäßigt von Westen mit ca. 324 m ü.NN. auf ca. 322 m ü. NN. im Osten.

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach stellt das Planungsgebiet als Grünfläche dar.

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehenes Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele

Der Gemeinderat von Auerbach hat am __.__.____ beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 15 zu überplanen. Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Allgemeines Wohngebiet darzustellen.

Ziel dieser Deckblattänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) auf einer Fläche im südöstlichen Anschluss an den Ortsteil Oberauerbach. Auf der Planungsfläche ist derzeit eine Grünfläche dargestellt. Diese Planungsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit integerierter Grünordnung "Pfarrerfeld" jedoch als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Hier soll eine Fläche am Ortsrand von Oberauerbach im Anschluss an die bestehende Siedlung für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus (Ärztehaus und Wohnen) genutzt werden. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die durch eine Seite angebundene Lage an bebaute Flächen, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen.

Die Gehölzgruppen entlang des Grabens an der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden als Bestand dargestellt. Diese Gehölze entlang des Grabens sollen durch geplante Baumpflanzungen ergänzt werden. Diese Eingrünung der Planungsfläche wird im Flächennutzungsplan durch geplante Einzelbäume dargestellt.

Die Planungsflächen werden im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit der Deckblattänderung Nr. 15 des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des Allgemeinen Wohngebiets

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan 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 allgemeiner ländlicher Raum aufgeführt.[17]

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)

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des allgemeinen ländlichen Raums getroffen. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die angebundene Lage an bebaute Flächen ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen. Eine bisher mindergenutzte Potentialfläche wird in Ortsrandlage entwickelt.

Zudem befindet sich die Planungsfläche im Eigentum der Gemeinde, weshalb von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen ist. Insofern wurden keine Standortalternativen in Betracht gezogen und auf ihre Eignung hin geprüft. Da es sich lediglich um eine einzige Bauparzelle für einen Geschosswohnungsbau handelt wird auch auf einen Bedarfsnachweis verzichtet.

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

Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung ist nicht auszugehen.
Lediglich aus dem Verkehrslärm werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 nachts überschritten. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Bewohner werden auf Bebauungsplanebene getroffen.

Zusammenfassend kann man sagen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplante Wohngebietsausweisung erfüllt werden können.

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Auerbach für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendige Wohnbaufläche zu schaffen.

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans
Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach stellt das Planungsgebiet als Grünfläche dar.

	Ziele des Umweltschutzes	**nach Fachgesetz, Fachplan**	**Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Erschließungsstraße und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit einer Parzelle für ein Mehrfamilienhaus. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Da eine Versickerung nicht möglich ist, sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer aus den privaten Flächen gedrosselt dem Vorfluter "Auerbach" zuzuführen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Vom Planungsgebiet WA selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Hinsichtlich des Gewerbelärms und des Verkehrslärms wird für die Planungsfläche eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Geoplan aus Osterhofen im Parallelverfahren erstellt. Entsprechende Festsetzungen für den Bebauungsplan zum Immissionsschutz zur Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Grenzwerte werden formuliert.

	Ziele des Umweltschutzes	**nach Fachgesetz, Fachplan**	**Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	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	In dem Gebiet ist der Anschluss des Schmutzwassers an den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal vorgesehen. Da eine Versickerung nicht möglich ist, sind die anfallenden Dach- und Oberflächenabwässer aus den privaten Flächen gedrosselt dem Vorfluter "Auerbach" zuzuführen. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist einzuholen.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop. Die naheliegenden Biotope werden nicht beeinträchtigt.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Norden grenzt bestehende Bebauung an. Der Geltungsbereich soll mit Bäumen I. Ordnung überstellt werden. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

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			Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG, sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Eingriffsfläche des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Grünlandfläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen. Die Bestandsbäume und geplante Bäume werden entlang des Grabens als Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese werten das Areal naturschutzfachlich auf.
Boden		x		x				x		Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. 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			Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die

Schutzgut	**Leistungsfähigkeit**			**Empfindlichkeit**			**Gesamtbedeutung**			**Bemerkungen**
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.
Wasser	x				x			x		Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich. Daher werden Maßnahmen zum Hochwasserschutz empfohlen. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x	x		Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Norden grenzt bestehende Bebauung an. Die Gehölzgruppen entlang des Grabens an der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden als Bestand dargestellt. Diese Gehölze entlang des Grabens sollen durch geplante Baumpflanzungen ergänzt werden. Diese Eingrünung der Planungsfläche wird im Flächennutzungsplan durch geplante Einzelbäume dargestellt. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den südöstlichen Ortsrand von Oberauerbach neben einem Gewerbegebiet. Im Süden befindet sich der Auerbach. Ein Gehweg führt im Westen entlang des

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Baches. Somit weist die Planungsfläche eine geringe bis mittlere Erholungsfunktion auf.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich des Planungsgebietes befindet sich keine Bau- oder Bodendenkmäler
Mensch und Gesundheit, Lärm	x				x			x		Vom Planungsgebiet WA selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Hinsichtlich des Gewerbelärms und des Verkehrslärms aus den umgebenden Straßen wird für die Planungsfläche eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Geoplan aus Osterhofen im Parallelverfahren erstellt. In der weiterführenden Bauleitplanung sind die notwendigen Maßnahmen ausführlich darzustellen und die notwendigen Festsetzungen zu treffen.
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes 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 es sich hier um ein Wohngebiet handelt und 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 Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennutzungsplanes**
- **bei Nichtdurchführung der Änderungen**

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	**Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennutzungsplanes**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen**	**bei Nichtdurchführung**
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		X		Lärm- und Schadstoffimmissionen Vom Planungsgebiet WA selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Hinsichtlich des Gewerbelärms und des Verkehrslärms wird für die Planungsfläche eine schalltechnische Untersuchung vom Büro Geoplan aus Osterhofen im Parallelverfahren erstellt. In der weiterführenden Bauleitplanung sind die notwendigen Maßnahmen ausführlich darzustellen und eventuell notwendigen Festsetzungen zu treffen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	X			Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Grünlandfläche hat die Fläche eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land-schaftspflege	**Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennutzungsplanes**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennut-zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs-maßnahmen**	**bei Nichtdurchführung**
				Die Änderung zu einer Wohnbaufläche führt zu Aus-wirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Die Bestandsbäume und geplante Bäume werden entlang des Grabens als Ortsrandeingrünung dargestellt. Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Baufläche-chen werden Ausgleichs- und Minimierungsmaßnah-men festgelegt.	Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	
Schutzgut Boden		X		Durch die Deckblattänderung Nr. 15 im Verfahrens-bereich 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 optimal vorgese-hene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	**Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennutzungsplanes**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen**	**bei Nichtdurchführung**
				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 vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in einem wassersensiblen Bereich. Daher werden Maßnahmen zum Hochwasserschutz empfohlen. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima		X		Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche direkt am Ortsrand und deutlich oberhalb des Bachtales des Auerbaches gelegen um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch auf Grund der topographischen Lage und der Kleinteiligkeit der Fläche in der Umgebung der Planungsfläche nicht viel verändern.	Der IST-Zustand mit der Darstellung Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land-schaftspflege	**Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennutzungsplanes**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennut-zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs-maßnahmen**	**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 bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X			Durch die bereits bestehende Bebauung der Nach-barschaft besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Im Norden grenzt bestehende Bebauung an. Der Geltungsbereich soll mit Bäumen I. Ordnung überstellt werden. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	**Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennutzungsplanes**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 15 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen**	**bei Nichtdurchführung**
				Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den südöstlichen Ortsrand von Oberauerbach neben einem Gewerbegebiet. Im Süden befindet sich der Auerbach. Ein Gehweg führt im Westen entlang des Baches. Somit weist die Planungsfläche eine geringe bis mittlere Erholungsfunktion auf. Durch die Deckblattänderung Nr. 15 wird folglich nur eine unwesentliche Verschlechterung der Situation verursacht.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb des Änderungsbereiches der Deckblattänderung Nr. 15 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Grünfläche 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 würde die Fläche weiterhin als Grünfläche 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.

8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf eine Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten kann verzichtet werden, da die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche auf zeitnah verfügbaren Flächen entstehen soll. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Mit diesem Deckblatt soll eine konkrete Baufläche in geringer Größe (1 Bauparzelle für ein Mehrfamilienwohnhaus) in der Gemeinde Auerbach entstehen, nachdem eine große Nachfrage nach günstigen Wohnraum besteht. In diesem Bereich des Ortsteils Oberauerbach ist diese Ortserweiterung städtebaulich sinnvoll, im Anschluss an vorhandene Bebauung und stellt einen organischen Ortsabschluss dar. Durch die bereits vorhandene Erschließung und die angebundene Lage im vorhandenen Siedlungsgebiet, ist es städtebaulich sinnvoll, diese Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen.

Diese städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Auerbach kann aus den vorgenannten Gründen als sinnvoll betrachtet werden und kann als positiv eingestuft werden, was einen Vergleich mit alternativen Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Gemeindegebiet obsolet erscheinen lässt.

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

Die von der Deckblattänderung Nr. 15 des Flächennutzungsplanes betroffene Fläche liegt im Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach im Ortsteil Oberauerbach. Die Planungsfläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Oberauerbach in unmittelbarem Anschluss an bestehende Bebauung.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die beanspruchte Fläche als Grünfläche dargestellt.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als Allgemeines Wohngebiet darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbaufläche geschaffen und die Fläche dahingehend geordnet werden.

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 31.03.2022, 07.07.2022

.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

BayernAtlas, B. S. (2022). BayernAtlas. Von https://geoportal.bayern.de: www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

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

Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach Berechnungen bis 2033. (2021). https://statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09271113.pdf.

DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).

EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2022). Von https://www.bundesnetzagentur.de/DE/Vportal/TK/Funktechnik/EMF/start.html abgerufen

FINWeb. (2022). 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 StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.

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

Statistik Kommunal 2020 - Gemeinde Auerbach 09 271 113. (Mai 2021). Statistik Kommunal 2020 - Gemeinde Auerbach 09 271 113. Von https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2020/09271113.pdf. abgerufen

UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). UmweltAtlas Bayern. Von https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich 5

Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich 6

Abb. 3: Regionalplan 12 – Donau-Wald, Karte 1 - Raumstruktur, Ausschnitt o.M. 8

Abb. 4: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich 10

Abb. 5: Luftbild mit Darstellung von nationalen Schutzgebieten; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich 11

Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich 12

Abb. 7: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich 14

Abb. 8: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich 15

Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich 17
Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach; (Planungsbereich schwarz), Darstellung unmaßstäblich 19