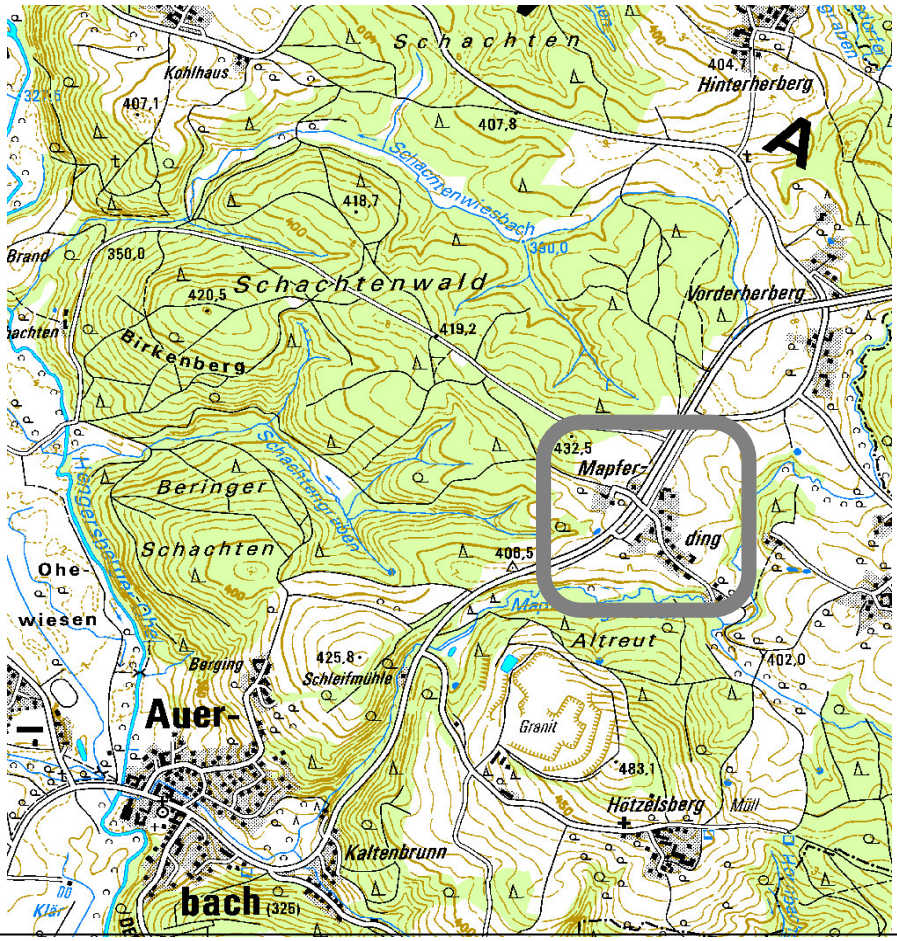
Einbeziehungssatzung Mapferding III

Gemeinde Auerbach
Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung mit Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung
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

Bearbeitungsvermerke:

P:_5168_EBS_Mapferding_Tektur\berichte\5168_Mapferding3.odt

fritz halser – 04.08.2022

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung....3
2 Vorbereitende Bauleitplanung....3
3 Raumordnung / Landesplanung....3
4 Städtebau, Immissionsschutz....4
5 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung....4
5.1 Planungsvorgaben und -grundlagen....4
5.2 Natürliche Grundlagen....5
5.3 Örtliche Situation....5
5.4 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung....6
6 Maßnahmenkonzept und Planungsziele....6
6.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung....6
6.2 Bilanzierung....7
7 Erläuternde Hinweise zu festgesetzten Gehölzpflanzungen....8
8 Sonstige Hinweise....8

Beigefügte Pläne

- Plan Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 500
- Änderung der Einbeziehungssatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Maßstab 1 : 500

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung

Für den Ortsteil Mapferding liegt eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung vor. Im Bereich der Parzelle 3 der bestehenden Satzung soll aufgrund geänderter Nutzungsanforderungen die Grenze zwischen bebaubarem Bereich und Ausgleichsfläche angepasst werden. Damit soll der Erhalt eines vorhandenen Nebengebäudes erreicht werden. Die Neuschaffung von Bauparzellen wird nicht angestrebt.

Schaubild 1: Aussagen der vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung für den Vorhabensbereich (= Parzelle 3)

Als Grundlage für die Planänderung wurde am 11.06.2022 eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe beigefügter Plan Bestand und Eingriffsermittlung).

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen örtlichen Situation, der Belange des Grundeigentümers und der Zielsetzungen der vorliegenden Satzung wurde die nachfolgend dargestellte Lösung entwickelt.

2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Aktuell wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde überarbeitet.

Die Gemeinde Auerbach verfügt über keinen kommunalen Landschaftsplan.

3 Raumordnung / Landesplanung

Die Ortschaft Mapferding ist ein Ortsteil der Gemeinde Auerbach und liegt in ca. 1,6 Kilometer Entfernung zum Hauptort Auerbach. Die Anbindung an den Hauptort erfolgt über die Bundesstraße B533.

Das Gemeindegebiet liegt mit großen Teilen im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Südlich der Ortschaft Mapferding liegt das Vorranggebiet für Bodenschätze GR 17 (Granit Auerbach).

4 Städtebau, Immissionsschutz

Die Bebauung von Mapferding liegt östlich der B 533 und erstreckt sich beidseitig entlang der Dorfstraße. Ein ausgeprägtes Ortszentrum ist nicht vorhanden.

Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden. Betriebe mit landwirtschaftlicher Nutzung beschränken sich auf Flurstück 1286/2, hier erfolgt Pferdehaltung.

Die Bebauung entspricht dem Typ des Dorfgebietes nach § 5 BauNVO.

Die Erschließung der Parzelle 3 erfolgt von Westen her über die bestehende Anwesenzufahrt.

Landwirtschaftliche Betriebe mit betriebsbedingten, beeinträchtigenden Emissionen sind nicht vorhanden. Die Tierhaltung im Planungsbereich beschränkt sich auf eine freizeitmäßige Pferdehaltung und ist von den Einbeziehungsgrundstücken relativ weit entfernt.

Circa 500m südlich des Geltungsbereiches liegt der Steinbruch der Firma M. Thiele GmbH & Co. KG.

Für die zuletzt beantragte Abbaugenehmigung (Genehmigt durch das Landratsamt Deggendorf am 17.09.2002, Az. U1-171-5) wurde durch Ingenieurbüro Müller BBM ein Schallgutachten erstellt. Gemäß den Ergebnissen des Gutachtens werden im Ortsbereich Mapferding die für ein Dorfgebiet zulässigen Immissionsgrenzwerte nicht überschritten (Bezugspunkt Mapferding 20 mit einer dem Geltungsbereich vergleichbaren Entfernung zum Steinbruch). Die geplante Satzungsänderung mit geringfügiger Anpassung der Bauflächenabgrenzung schafft diesbezüglich keine geänderte Situation.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsberechnung für Mapferding:

Detonationsknall			LKW-Verkehr auf der Zufahrt zum Werk		Anlagengeräusch	
Immissions-ort	Max. Schalldruck-pegel Tag/dB(A)	Immissions-richtwert Tag/dB(A)	Beurteilungs-pegel Tag/dB(A)	Immissions-grenzwert Tag/dB(A)	Beurteilungs-pegel Tag/dB(A)	Red. Immissions-richtwert Tag/dB(A)
Mapferding 20	78	87	7,5	64	52	57

5 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

5.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau Wald

Der Planungsbereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen die Eigenart des Landschaftsbildes und charakteristische Landschaftselemente wie naturnahe, artenreiche Wälder, Wiesentäler, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Trockengebüsche, Hochmoore, Niedermoore, Fließgewässer mit naturnahen Auenbereichen, Altwässer, naturnahe Stillgewässer, Flachwasser- und Uferbereiche erhalten werden. Hingewirkt werden soll auf die Entwicklung naturnaher Wälder, die Schaffung von Ergänzungs- bzw. Ersatzbiotopen, die Rekultivierung unter besonderer Berücksichtigung der Biotopentwicklung bei Eingriffen in Natur und Landschaft.

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Mapferding liegt im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Für den Geltungsbereich der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung liegt eine Befreiung im Hinblick auf die Vorgaben der LSG-

Verordnung vor.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Die amtliche Biotopkartierung enthält für den Planungsbereich keine erfassten Biotopflächen.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung weist für den Bearbeitungsbereich keine Nachweise auf.

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

Mapferding liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Deggendorfer Vorwald, Untereinheit Hausstein-Sonnenwald Bergfuß (Quelle ABSP, 1997).

Den geologischen Untergrund bilden Granite.

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

5.3 Örtliche Situation

Mapferding liegt auf einer Höhe von ca. 400m über NN am Rand einer ebenen Plateaufläche. Südlich der Bebauung fällt das Gelände relativ steil zum Mapferdinger Bach hin ab.

Im nordwestlichen Abschnitt der Dorfstraße ist ein älterer Baumbestand vorhanden. Der neuere Ortsteil im Osten besitzt nur eine geringe Gehölzausstattung. Die Ortsränder sind überwiegend gut durch Hecken und Obstwiesen in die Umgebung eingebunden. Defizite in der Randeingrünung sind am östlichen Ortsrand im Südteil sowie am nördlichen Ortsrand vorhanden.

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

Im Bestandsplan ist die bestehende Situation für das Vorhabensgrundstück 1290 dargestellt.

5.4 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“.

	Wertstufen schutzgutbezogen					**Wert-stufe ge-samt**
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	
Parzelle 3	I+ (strukturarmer Zier- und Nutzgarten) II- strukturreicher Garten	II- (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs) II- (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs)	II- (Gebiet mit hohem intaktem Grundwasser-flurabstand) II- (Gebiet mit hohem intaktem Grundwasser-flurabstand)	I+ (Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus-tauschbahnen) I+ (Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus-tauschbahnen)	III (Lage im Landschafts-schutzgebiet Bayerischer Wald) III (Lage im Landschafts-schutzgebiet Bayerischer Wald)	**II**

Erläuterung Wertstufen:

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

6 Maßnahmenkonzept und Planungsziele

Um den Erhalt des vorhandenen Nebengebäudes zu ermöglichen, soll die Ausgleichsfläche im Süden verkürzt und entsprechend im Nordwesten vergrößert werden. Im Bereich der Ausgleichsfläche vorhandene, nicht standortheimische Gehölze werden entfernt und durch Obstbäume entfernt. Die im Nordosten und Osten vorhandene Hecke bleibt erhalten und wird durch durch ergänzende Pflanzungen im Südosten und Südwesten erweitert (hier waren bisher keine Pflanzmaßnahmen vorgesehen).

6.1 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Neben den oben dargelegten Ansätzen, tragen folgende Vorgaben zur weiteren Eingriffsvermeidung bei: (= weiterhin geltende Vorgaben der vorliegenden Satzung):

- 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).

6.2 Bilanzierung

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf Grundlage des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, 2003 und in Anlehnung an die Bilanzierung der alten Satzung aus dem Jahr 2013.

Die Abgrenzung der für die Bilanzierung zugrundegelegten Bauflächen ist im Bestandsplan dargestellt.

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 BII der Leitfadenmatrix (Faktor 0,5 – 0,8).

Aufgrund der oben genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 gewählt. Bereits versiegelte Flächen fließen nicht in die Bilanzierung ein, da sich hier vorhabensbedingt keine Eingriffe ergeben

Als Anrechnungsfaktor wird für Parzelle 3 ebenfalls wie in der alten Satzung der Wert 0,5 gewählt.

Damit ergibt sich folgende Bilanz:

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (abzüglich bereits versiegelter Flächen) = 965 m²;

Kompensationsbedarf: 965 m² x 0,6 = 579 m².

Wegen des Anrechnungsfaktors von 0,5 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1158 m².

Die abgegrenzte Kompensationsfläche entspricht diesem Flächenbedarf.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird damit vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Satzungänderung erbracht.

7 Erläuternde Hinweise zu festgesetzten Gehölzpflanzungen

Für die festgesetzten Bepflanzungen 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
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	

8 Sonstige Hinweise

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl) ist die Anlagenverordnung VaS einschlägig.