Gemeinde Auerbach
Landkreis Deggendorf

Begründung
zur Änderung des Flächennutzungsplans
durch Deckblatt Nr. 16
(Sondergebiet „Regenbogenhof Unternbach“)
mit Umweltbericht

4. August 2022 / Vorentwurf

Planungsträger:

Gemeinde Auerbach
vertreten durch 1. Bürgermeister
Gerhard Weber

Hauptstr. 8
94530 Auerbach

Tel. 09901 – 3033
Fax 09901 – 7220
E-Mail: gemeinde@auerbach.bayern.de

Entwurfsverfasser:

plan.werk landschaft
Georg Kestel, Dipl.-Ing. (TU)
Landschaftsarchitekt

Schiffmeisterweg 7
94469 Deggendorf

Tel.: 0991 – 34 13 54
Fax: 0991 – 379 28 57
E-Mail: G.Kestel@planwerk-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung zum Deckblatt Nr. 16 3

1 Anlass und Erfordernis der Planung 3

2 Planungsrechtliche Situation 4

3 Planungsgebiet 10

4 Städtebauliche Konzeption, geplante bauliche Nutzung 12

5 Immissionsschutz 14

6 Erschließung 15

7 Landschaftsplanerische Ziele 16

8 Städtebauliche Flächenbilanz 16

9 Kosten, Folgelasten 16

B. Begründung, Teil Umweltbericht 17

1 Einleitung 17

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen 19

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 30

4 Abschätzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen 30

5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs 31

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 32

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 32

8 Zusammenfassung 32

9 Anhang 35

A. Begründung zum Deckblatt Nr. 16

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Im Ortsteil Unternbach der Gemeinde Auerbach hat sich aus dem Anwesen Unternbach 1 im Lauf der letzten Jahre, ausgehend von einem landwirtschaftlichen Betrieb, der „Regenbogenhof" mit einer vielfältigen Nutzung entwickelt. In einer aufeinander abgestimmten Mischung werden Therapieeinrichtungen, Wohnen, Erholung und Landwirtschaft miteinander kombiniert. Hierzu wurde im Laufe der Zeit eine Reihe von Gebäuden zum ursprünglichen Bestand ergänzt und die jeweils zugeordneten Freiflächen in ihrer Gestaltung und Nutzung weiterentwickelt.

Für die nächsten Jahre sind weitere Baumaßnahmen (u. a. Aus- und Umbau Privatgebäude, Umbau Stallgebäude, mittelfristig Ausbau von Nebengebäuden zu Ferienwohnungen) und Ergänzungen der Nutzung (z. B. Hinzufügung eines Hofladens für die eigenen Produkte, Angebot für Kurzzeit-Camper) geplant.

Das Areal des Hofs ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Während in der Vergangenheit die erforderlichen Baumaßnahmen im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen zugelassen wurden, ist dies aufgrund der erreichten Gesamtgröße des Anwesens und aufgrund der Ausweitung der Nutzungsvielfalt aktuell nicht mehr ohne weiteres möglich.

Die Gemeinde steht der weiteren organischen Entwicklung des Regenbogenhofes Unternbach jedoch positiv gegenüber, auch weil dadurch im Gemeindegebiet Wertschöpfung gewonnen werden kann und dies zugleich positiv für die Entwicklung der Gemeinde wirkt, z. B. hinsichtlich Arbeitsplatz-, Ausbildungs- und Einkommensangeboten, wie auch mit Blick auf das Steueraufkommen der Kommune.

Der mittlerweile erreichte Stand des Hofes wie auch die geplante weitere Entwicklung sollen daher im Flächennutzungsplan mit einem Sondergebiet „Regenbogenhof Unternbach" dargestellt werden, um so die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in städtebaulich geordneter Weise vorzubereiten und zu leiten. Dabei sollen auch die Belange des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes und der schonenden Nutzung von Ressourcen angemessen berücksichtigt und in die Bauleitplanung integriert werden.

Aus den dargestellten Erwägungen hat der Gemeinderat daher am 4 August 2022 beschlossen, für den Bereich Unternbach 1 den Flächennutzungsplan mit dem Deckblatt 16 zu ändern.

In einem Parallelverfahren wird für das Gebiet auch ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Sondergebiet „SO Regenbogenhof Unternbach" aufgestellt. Aufgrund der längerfristigen Planungsperspektive des Flächennutzungsplans wird in der Darstellung des Flächennutzungsplans zusätzlich zum Sondergebiet des Bebauungsplans eine weitere „Reservefläche" für spätere Entwicklungen dargestellt.

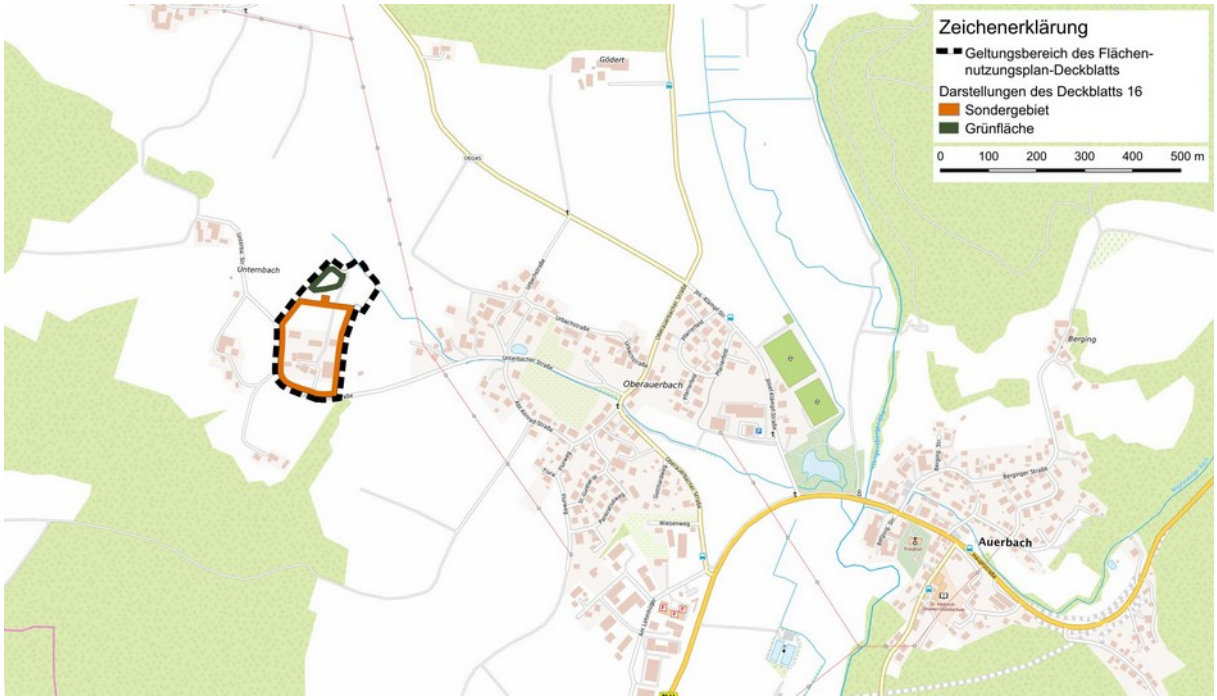


Abbildung 1: Lage des Deckblattes zur Darstellung des Sondergebietes. Darstellung ohne Maßstab. Kartendarstellung und Präsentationsgraphiken: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022, Datenquellen: https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/gdz/datenquellen/Datenquellen_TopPlusOpen.html

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.1.1 Maßgebliche Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)[1] wird der Gemeinde Auerbach keine besondere zentralörtliche Funktion zugewiesen. Die Gemeinde ist vielmehr dem „allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet.

Für den Planungsraum sind insbesondere folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP relevant:

„2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

[1] Zitiert werden hier Passagen mit mehr als allgemeinem inhaltlichem Bezug zum Planungsgebiet. Quelle: „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“, Stand vom 01.01.2020, https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/LEP_Stand_2020_Lesefassung_x.pdf, Abruf 08.2022.

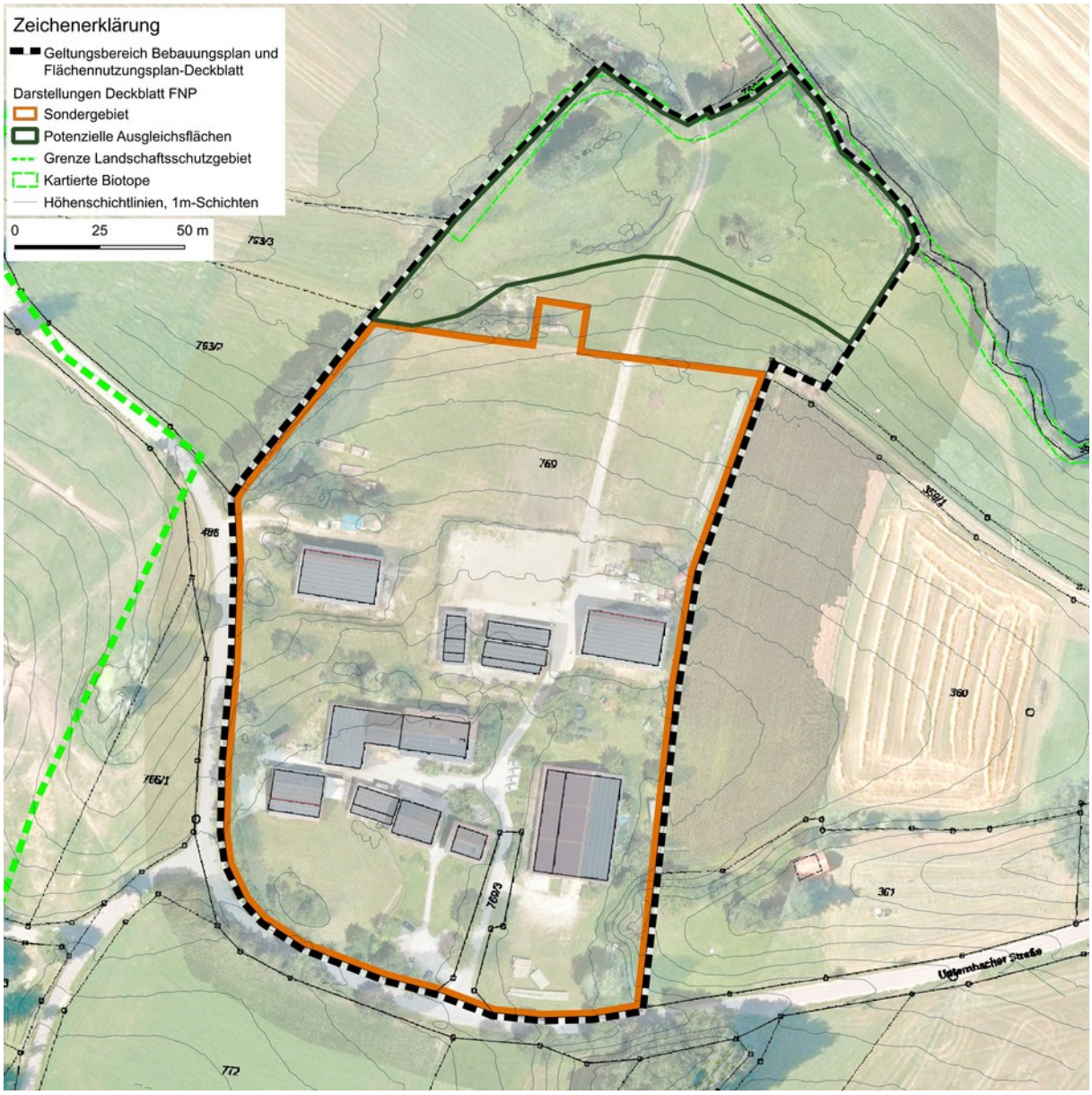


Abbildung 2: Luftbildausschnitt mit der Abgrenzung des geplanten SO-Gebietes und der Potenzialflächen für Ausgleichsmaßnahmen, mit Eintrag der kartierten Biotope und der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald. Darstellung ohne Maßstab. Luftbild: Drohnen-Luftbild und DOP80, Geodaten der Bay. Vermessungsverwaltung, © 2022

(G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“

„3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […]“

„5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. […]“

„7 Freiraumstruktur

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

[…] 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.

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

„7.2 Wasserwirtschaft

[…] 7.2.5 Hochwasserschutz

(G) Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen

- die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,

- Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie

- Siedlungen vor einem hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden.“

2.1.2 Maßgebliche Grundsätze und Ziele des Regionalplans

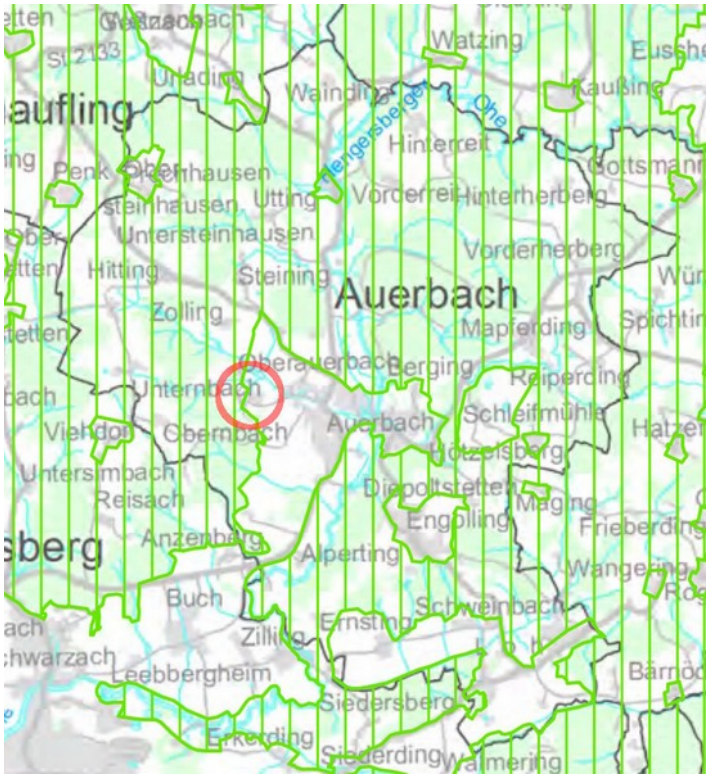
Von den im Regionalplan für die Region 12, Donau-Wald, verankerten Zielen und Grundsätzen[2] betreffen das Planungsgebiet explizit vor allem folgende Ziele und Grundsätze allgemeiner Art sowie spezielle Ziele und Grundsätze zu Natur und Landschaft, Siedlungswesen und Wirtschaft:

„A I Leitbild

1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.

(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

[2] Quelle: http://www.region-donau-wald.de/regionalplan/index.html; Abruf 08.2022



Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

1 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

1 Regionaler Grünzug

Zeichnerisch erläuternde Darstellungen

AVAVA4 Trenngrün

Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

Regionalplanerisch relevante, fachrechtlich hinreichend gesicherte Flächen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Erfordernissen des Landschaftsrahmenplanes (Art. 3 Abs. 1 Nr. 2 BayNatSchG)

Nationalpark / Naturschutzgebiet

Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone Naturpark

Erhebungsstand: 16.11.2017

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte Karte „Freiraumsicherung“ zum Regionalplan, Markierung des Planungsgebietes ergänzt.

Darstellung ohne Maßstab.

Die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten, […] die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft […]

3 (G) Es ist anzustreben, den Wandel in Wirtschaft und Gesellschaft aktiv zu begleiten. In den Teilräumen der Region sind die Förderung der Innovationskraft und Kreativität, der Ausbau und die Nutzung standortspezifischer Stärken, die ausgewogene Verteilung von Nutzen und Lasten und die gegenseitige Funktionsergänzung entsprechend den räumlichen Eigenarten und Fähigkeiten unter Beachtung des Kooperationsprinzips anzustreben.

Dabei sind von unten getragene, freiwillige Ansätze einer eigenständigen Regionalentwicklung von besonderer Bedeutung.

4 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die landschaftliche Attraktivität der Region und die gewachsene Kulturlandschaft, die durch eine bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft entstanden ist, erhalten und weiterentwickelt wird.“

„B I Natur und Landschaft

1 Landschaftliches Leitbild

1.1 (Z) Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

1.2 (Z) Die Erholungslandschaften im Bayerischen Wald […] sollen mit ihren bedeutsamen Landschaftsstrukturen gesichert und gepflegt werden.“

„B II Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.1 (G) Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region bedarfsgerecht erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung soll so weit als möglich auf die Hauptorte der Gemeinden konzentriert werden.

1.2 (G) Die für die Region charakteristischen Siedlungsstrukturen sollen erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

1.3 (G) Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Siedlungsränder sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden. […]

2 Siedlungsgliederung

2.1 (G) Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden. […]"

„B IV - Wirtschaft

2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung

2.1 Im zunehmenden Standortwettbewerb um Fachkräfte, Investitionen und Wissen soll die Region Donau-Wald in allen Teilräumen als attraktiver, leistungsfähiger und innovativer Wirtschaftsraum gestärkt und gesichert werden.

(G) Hierzu ist es von besonderer Bedeutung, dass zum Ausgleich des innerregionalen Strukturgefälles, insbesondere im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, qualifizierte und saisonunabhängige Arbeitsplätze gesichert und geschaffen werden.

2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.

(G) Dabei hat die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung. […]"

Durch die Planung ist kein regionaler Grünzug und kein landschaftliches Vorbehaltsgebiet betroffen. Regionalplanerisches Trenngrün ist im Deckkblattbereich nicht ausgewiesen. In der Karte „Freiraumsicherung" zum Regionalplan (s. Abb. 3, S. 7) wird für das Planungsgebiet lediglich die bestehende Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald" dargestellt.

Im Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan bzw. in den Karten zur Begründung des Regionalplans ist der Geltungsbereich und die engere Umgebung nicht mit einer besonderen Signatur belegt; westlich und nördlich umgebend ist die Region als „Bereich historischer Kulturlandschaft besonderer Bedeutung" dargestellt. Im „Leitbild für die Landschaftsentwicklung" ist für die an den Geltungsbereich angrenzenden Gewässer und deren Talräume der „Erhalt ökologisch wertvoller Lebensräume" sowie für den Geltungsbereich selbst der „Erhalt besonders leistungsfähiger abiotischer Ressourcen" dargestellt. Für ersteres wird der Erhalt und Pflege von ökologisch überwiegend wertvollem Offenland (z. B. Biotope, Extensivgrünland) markiert und wie folgt näher beschrieben:

„Ziel 8.3.1 - Erhalt und Pflege von ökologisch überwiegend wertvollem Offenland (z. B. Biotope, Extensivgrünland); Erhalt von überwiegend hochwertigen Offenland-Lebensräumen und -Lebensraumkomplexen. Für den gesetzlich geforderten Schutz der Biodiversität ist es notwendig, eine große Vielfalt an Lebensräumen zu erhalten. Durch extensive Bewirtschaftung und gezielte Landschaftspflege sollen die ökol. wertvollen Offenlandlebensräume erhalten werden"

Der (unverbindliche) Fachbeitrag schlägt eine Teilfläche nördlich des Geltungsbereiches als Landschaftliches Vorranggebiet vor.

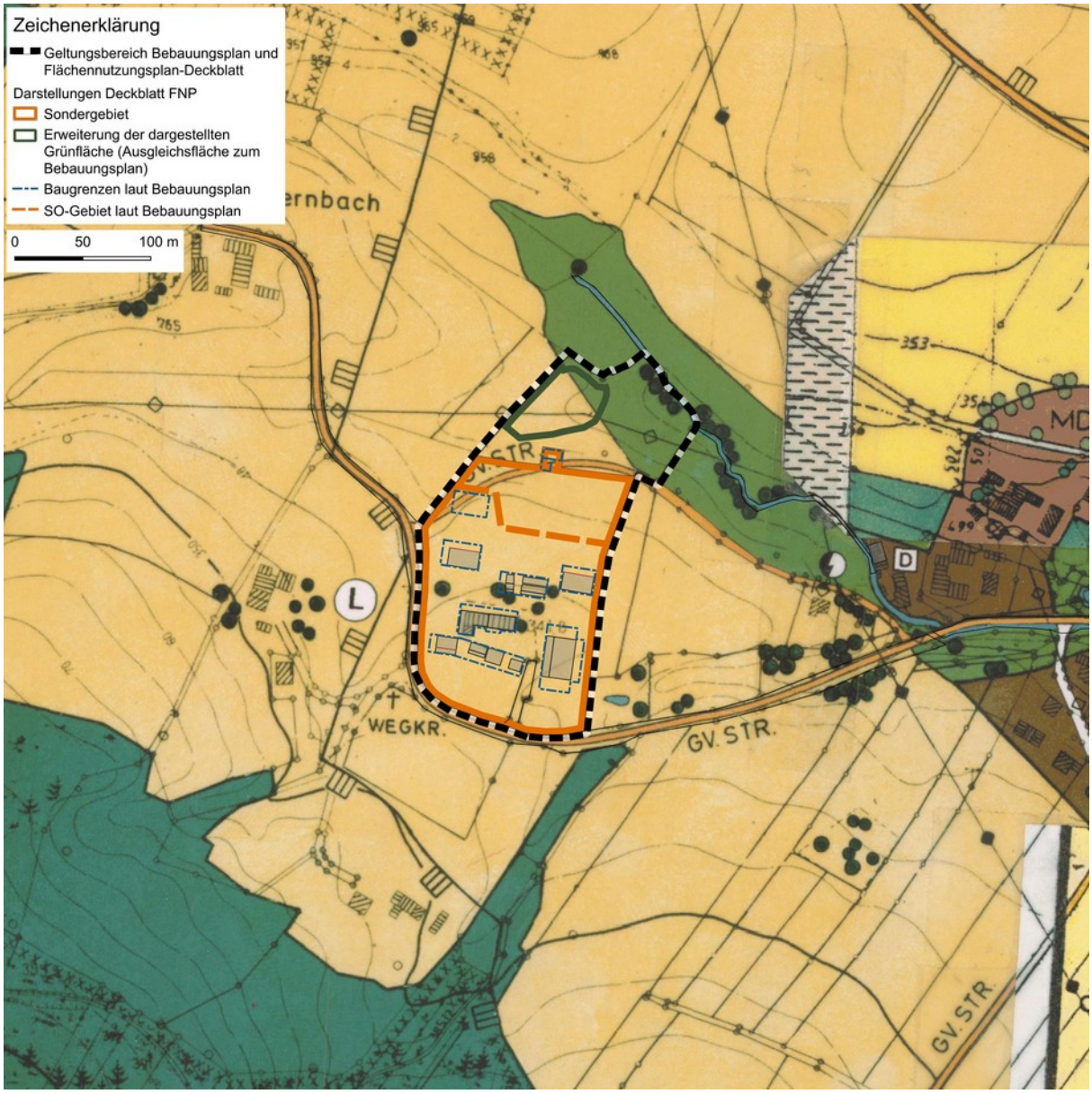


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach mit Eintrag des Geltungsbereiches (schwarze Strichlinie), der im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehenen Baugrenzen (blaue Strichpunkt-Linien) und der Neuplanung des Sondergebietes in der Abgrenzung des Bebauungsplans (orange Strichlinie) und des Flächennutzungsplan-Deckblattes (durchgezogene orange Linie). Darstellung ohne Maßstab.

2.1.3 Berücksichtigung der maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Regionalplanung

Die übergeordnete Planung (LEP und Regionalplan) betonen sowohl die Sicherung einer eigenständigen und lebensfähigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung wie auch der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart.

Die vorliegende Planung beabsichtigt in diesem Sinne, die Weiterentwicklung der früher allein bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung hin zu vielfältigen, abgestimmten und passenden Mischnutzungen zu ermöglichen. Bauliche Entwicklungen sollen bedarfsgerecht, schrittweise und im wesentlichen in Anbindung an den vorhandenen baulichen Bestand, und unter Weiternutzung der bestehenden Erschließung erfolgen.

Die Planung dient vorrangig der Sicherung und der Weiterentwicklung des „Regenbogenhofes“; damit werden zugleich auch Arbeits-, Ausbildungs- und Einkommensmöglichkeiten sowie auch Steuerkraft für die Gemeinde erhalten und ausgeweitet.

Zugleich sollen weitere Einrichtungen und Baukörper möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden, um den Zielen und Grundsätzen zum Landschaftsschutz und zum Erhalt der Eigenart und Vielfalt der Landschaft gerecht zu werden (der parallel aufgestellte Bebauungsplan sieht in diesem Sinne vor allem am Außenrand, wie vielfach bereits im Bestand vorhanden, die Sicherung und die weitere Verstärkung von strukturreichen Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum vor).

Die Grünflächen sollen in den wesentlichen Teilen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden, wo möglich sollen im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen jedoch zugleich Funktionen für den Biotop- und Artenschutz, für den Klimaschutz und den Wasserrückhalt in der Landschaft verbessert werden.

Die Planung befindet sich in diesem Sinne im Einklang mit maßgeblichen Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Regionalplanung.

2.2 Bestehende Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Planungsbereich im wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; der nördlichste Teil – im Talraum des Auerbachs – ist als „Von Bebauung freizuhaltende Grün- und Freifläche“ gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan zeigt noch die alte (nicht mehr existente) Wegeverbindung quer durch den Geltungsbereich sowie den zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Gebäudebestand mit einzelnen Gehölzen (s. Abb. 4, S. 9).

Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde nicht, wird jedoch im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit erstellt. Im Entwurf zur Neuaufstellung sind bisher keine wesentlich anderen Darstellungen enthalten als in der noch rechtsgültigen Fassung.

3 Planungsgebiet

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt etwa 300 m westlich des Ortsteiles Oberauerbach bzw. ca. 1,8 km westlich des Zentrums des Hauptortes Auerbach (s. Abb. 1, S. 4 und Abb. 6, S. 12).

Das geplante Sondergebiet bildet im südlichen Teil eine flache Kuppe mit einer Höhe von 343 m ü NN, die nach Norden zum Auerbach mit einer durchschnittlichen Neigung von etwa 7 % bis auf 327 m ü NN abfällt.

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Deckblattes umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 769 und 769/3 mit einer Flächengröße von insgesamt 33.583 m² (3,358 ha).

3.3 Städtebauliche Grundlagen

Im Geltungsbereich entstand nach der vorletzten Jahrhundertwende (etwa ab 1915) das erste Gebäude des heutigen Anwesens. Die Erschließung verlief damals noch nördlich dieses Gebäudes. Vor allem in den letzten 2 Jahrzehnten haben sich die weiteren Gebäude entwickelt. Seit dieser Zeit erfolgt die Erschließung nunmehr von Süden.

Die bestehenden Gebäude sind zumeist von West nach Ost und damit auch in etwa mit den Längsseiten parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet; die südlichsten Gebäude bilden

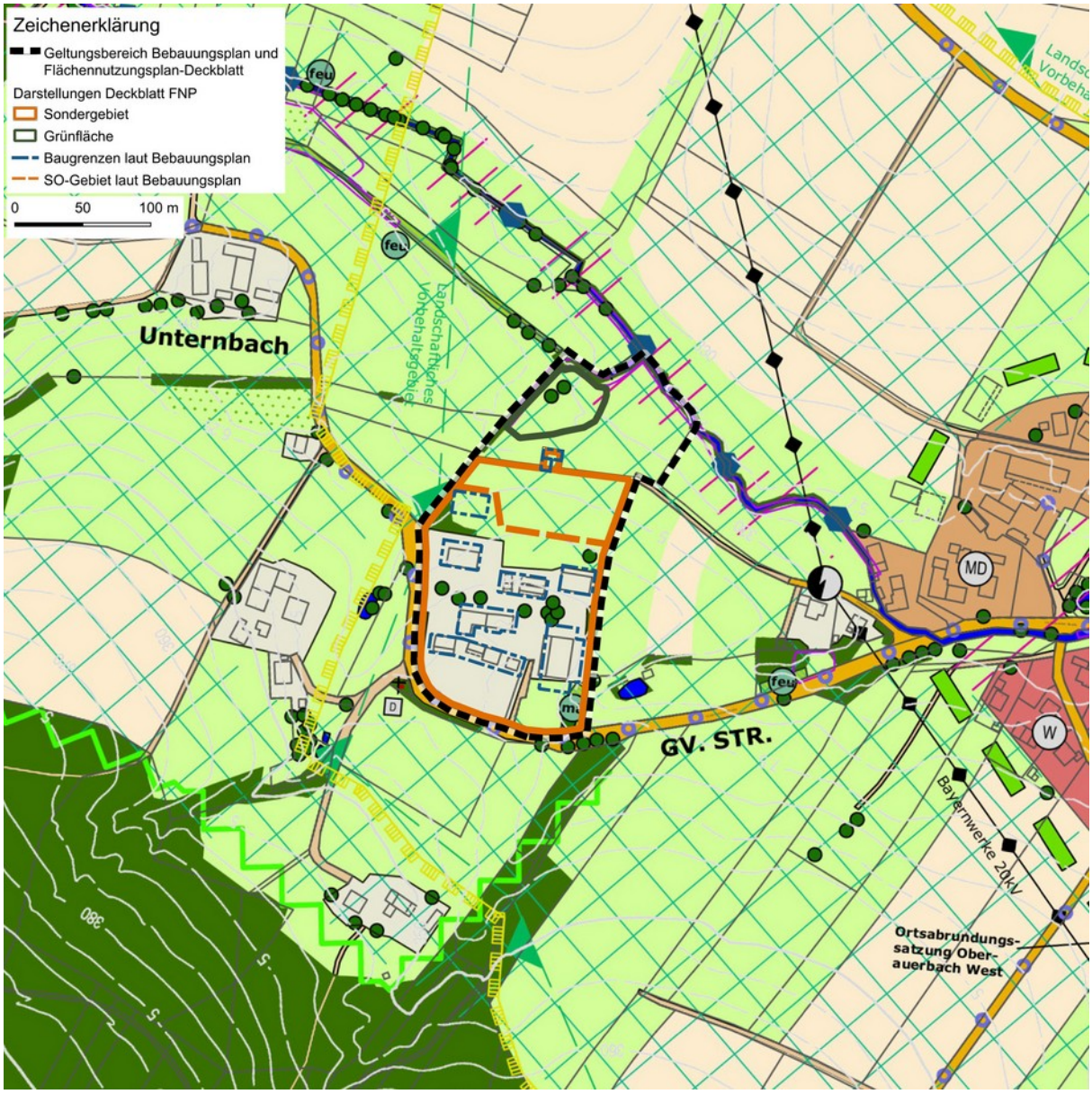


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans der Gemeinde Auerbach; Einträge wie in Abb. 4, S. 9. Darstellung ohne Maßstab.

dabei einen Hof, diesem sind nach Norden landwirtschaftliche Nebengebäude und Freiflächen für die Tierhaltung (Pferdekoppeln) vorgelagert. Um den genannten Hof (der vor allem für Wohnen und Therapieeinrichtungen genutzt wird) befinden sich entsprechend eingerichtete Freiflächen.

Die Gebäude weisen bis zu zwei Geschosse und meist Satteldächer (zum Teil asymmetrisch) auf, einstöckige Stall- und Nebengebäude besitzen auch Pultdächer. Die Dachflächen sind, soweit sinnvoll möglich, mit Solarpaneelen belegt.

Das Anwesen wird am äußeren Rand, vor allem nach Süden, Südwesten und Südosten von Gehölzen in Form einer Hecke (Süden und Südwesten) oder in Form von Obst- und Laubbäumen mit Strauchgruppen umgeben und ausreichend eingegrünt. Auch zwischen dem südlichen Hof und den Stall- und Nebengebäuden weiter nördlich wurden (Obst-)Bäume gepflanzt, weitere Laubbäume oder Gehölzgruppen finden sich mehr oder weniger verstreut an der nordwestlichen und nordöstlichen Seite (zum Teil durchsetzt mit landwirtschaftlichen Lagerflächen oder z. B. Kinderspieleinrichtungen).

Abbildung 6: Überblick über das Planungsgebiet, Ansicht aus Norden.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über einen von Süd nach Nord führenden, zunächst gepflasterten, weiter nördlich unversiegelten Feldweg, an den quer die Hoffläche und weitere Querwege (in der Regel Grünwege) angeschlossen sind.

Die Fläche neigt sich relativ flach, mit durchschnittlich 7 %, nach Norden zum Auerbach. Diesem fließt auch westlich am Geltungsbereich anschließend ein Graben zu. Innerhalb des Planungsgebietes zeigen sich durch die Nutzung entstandene Geländestufen (Böschungen), d. h. eine gewisse Terrassierung des Geländes.

Die zunächst liegenden benachbarten Gebäude sind von den Gebäuden im Planungsgebiet etwa 105 m (westlich) und 185 m (südlich) entfernt.

4 Städtebauliche Konzeption, geplante bauliche Nutzung

4.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird für einen Teil des Geltungsbereichs ein Sondergebiet („SO Regenbogenhof Unternbach“) nach § 11 BauNVO dargestellt. Gemäß § 11 Abs. (2) BauNVO werden für das Gebiet folgende Nutzungsarten dargestellt: Wohnen, Therapie, Ferienwohnungen, Gastronomie, Landwirtschaft, Hofladen, unterirdischer Lagerraum.

Diese Darstellungen spiegeln zum einen die bestehenden Nutzungen wider, zum anderen geben sie insbesondere für die geplanten weiteren Gebäude das zulässige Nutzungsspektrum vor.

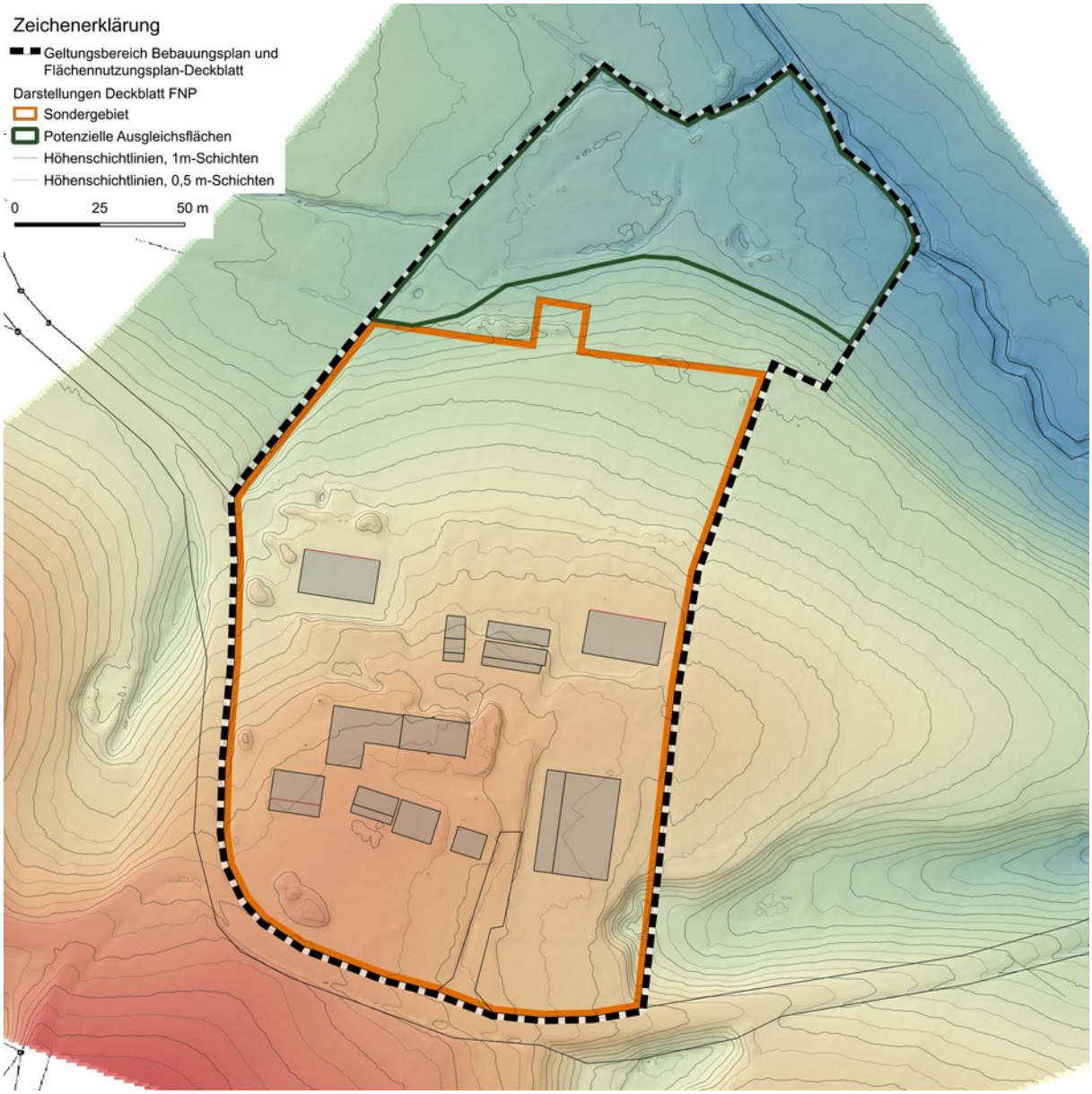


Abbildung 7: Darstellung der Geländesituation mit dem Sondergebiet laut Deckblatt und den potenziellen Ausgleichsflächen im Nordteil (Talraum des Auerbachs) (Daten: DGM1, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)

4.2 Städtebauliches Konzept

Mit dem Deckblatt 16 soll der Bestand des Regenbogenhofes im Süden des Geltungsbereiches sowie die möglichen Entwicklungsflächen Richtung Norden als Sondergebiet dargestellt werden. Abgegrenzt wird dabei die sich aus der Topografie ergebende, geeignete Fläche. Als Grünfläche zusätzlich zur bisherigen Markierung dargestellt wird die im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche.

Beabsichtigt ist eine stufenweise bauliche Entwicklung von Süd nach Nord, entsprechend verbleibt neben dem parallel aufgestellten Bebauungsplan am Nordrand noch ein Streifen im Flächennutzungsplan als „Reservefläche“.

5 Immissionsschutz

5.1 Schallschutz

Durch die Planung wird eine (begrenzte) Ausweitung von Verkehr oder Nutzungen ermöglicht, die mit einer zusätzlichen Lärmemission verbunden sein können. Dies betrifft in erster Linie Verkehrsbewegungen von und zum Sondergebiet, in dem auch ein Hofladen mit den zugehörigen Stellplätzen (geplant am Südrand) vorgesehen ist.

Die Abstände zwischen dem äußersten, jeweils am nächsten liegenden Rand des SO-Gebietes und den nächstliegenden Wohngebäuden (Unternbach 2 und 3) beträgt ca. 90 m (nach Westen) und 150 m (nach Süden).

Da bei einem Abstand von 90 m für typische Verkehrs- und Anlagengeräusche bereits eine Pegelminderung um ca. -49 dB allein aufgrund der Entfernung auftritt (vgl. Bild 1, S. 7 in DIN 18005-1:2002-07), kann aufgrund der hier gegebenen Distanzen sichergestellt werden, dass an den genannten Wohngebäuden die maßgeblichen Beurteilungspegel für störende Lärmbelastungen eindeutig eingehalten werden[3].

In Bezug auf den Schallschutz innerhalb des Geltungsbereiches sind einerseits die Lärmquellen innerhalb des Gebietes (z. B. aus den landwirtschaftlichen Nutzungen) und Immissionen aus benachbarten Verkehrswegen zu berücksichtigen.

Hierbei ist für die landwirtschaftlichen Nutzungen keine relevante Änderung gegenüber dem derzeitigen Stand zu erwarten; eher kommt es aufgrund von Umnutzungen zu einer leichten Reduzierung.

In Bezug auf den Verkehr ist von der Erschließungsstraße keine nennenswerte Belastung gegeben, da diese Straße lediglich wenige weitere Anwesen erschließt, sonst keine übergeordneten Verkehrsfunktionen hat und damit weit unter einer Frequenz von 200 KFZ/Tag bleibt.

5.2 Elektromagnetische Strahlung

Hinweise für eine Einwirkung von elektromagnetischer Strahlung jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung (verursacht z. B. durch Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u. ä.) bestehen nicht.

5.3 Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft

Im landwirtschaftlichen Teil des Betriebs werden Tiere (insbesondere Pferde) gehalten (geplant ist noch die Ergänzung einer Freilauf-Hühnerhaltung). Die landwirtschaftliche Nutzung ist sowohl Teil des Betriebskonzeptes wie auch Teil der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen. Insofern sind ggf. auftretende Einwirkungen durch Geruch, Staub und ähnliches hinzunehmen. Dies gilt auch für entsprechende Bewirtschaftungsmaßnahmen (z. B. Mist- oder Gülleausbringung) auf benachbarten eigenen oder fremden Flächen. Für die Zukunft werden auch durch die Bauleitplanung keine wesentlichen Änderungen in Menge oder Qualität von Geruchsimmissionen erwartet.

[3] Zum Vergleich: Bei ungehinderter Schallausbreitung würde selbst ein Industriegebiet ohne jede Geräuschkontingentierung mit der Größe des geplanten Sondergebiets (2 ha) bei einem Abstand von 70 den Beurteilungspegel eines benachbarten Allgemeinen Wohngebiets (55 dB) einhalten (vgl. Tabelle 2 in DIN 18005-1:2002-07).

5.4 Sonstige Immissionen

Hinweise auf sonstige maßgebliche Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor. Gegenüber bestehender benachbarter (Wohn-)Bebauung reicht die Entfernung von mindestens 90 m zudem aus, um relevante Beeinträchtigungen z. B. durch Staub auszuschließen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Geltungsbereiches bleibt gegenüber dem derzeitigen Stand, mit Zufahrt von Süden über die Unternbacher Straße von Oberauerbach unverändert. In Bezug auf die Verkehrsbelastung der Unternbacher Straße ist vor allem aufgrund des geplanten Hofladens mit einer geringen Zunahme zu rechnen.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser wird durch das bestehende Leitungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung für das Sondergebiet wird wie im Bestand aus vorhandenen Saugstellen bereitgestellt.

6.2.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über den bestehenden Leitungsanschluss sowie über die im Planungsgebiet vorhandenen und zusätzlich geplanten (Holzlager) Solaranlagen sichergestellt.

6.2.3 Entsorgung von Schmutzwasser und von Regenwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt unverändert über die bestehende Kleinkläranlage für das Anwesen mit Verrieselung (am Westrand des SO-Gebietes) Die Anlage ist auf 16 Einwohner-Gleichwerte ausgelegt und besitzt damit noch eine ausreichende Aufnahmefähigkeit für die bauplanerisch ermöglichten, relativ geringfügigen Ausweitungen (mögliche zusätzliche Ferienwohnungen).

Für die Entsorgung von Regenwasser wird das bestehende System mit einer Rückhalteeinrichtung am südöstlichen Rand des Gebietes und einer großen Nutzwasser-Zisterne (10.000 l) am Nordwesteck weiter genutzt und ggf. angepasst. Das von zusätzlichen Gebäuden oder Gebäudeerweiterungen anfallende Oberflächenwasser wird entweder den vorhandenen Einrichtungen zugeleitet oder vor Ort für die Nutzung zurückgehalten und das dortige Überwasser versickert oder gedrosselt dem Vorfluter (Graben westlich des Gebietes) zugeleitet.

Bei einer Versickerung von Wasser von Dachflächen ins Grundwasser sind ggf. die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u. a. TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten[4].

[4] Nach den Regelwerken ist zum Beispiel als Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers eine ausreichende Bodenpassage sicherzustellen. Beeinträchtigungen Dritter durch die Niederschlagswasserbeseitigung müssen ausgeschlossen sein. Bei der Planung von privaten Versickerungsanlagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden. Zu beachten ist auch, dass nach Frostperioden und bei sehr

6.2.4 Wildwasserabfluss, Vorbeugung vor Sturzfluten

Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung des Geländes und der Beseitigung von Regenwasser gilt zudem, dass der Wildwasserabfluss gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden darf.

Dies gilt in besonderem Maße für sogenannte „Sturzfluten“, d. h. für Abflüsse, die sich bei besonders intensiven Regenereignissen bilden können. Zugleich können bei solchen Ereignissen auch Überlastungen des Kanalsystems auftreten.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Kuppen- und Hanglage der Gebäude und des deshalb nur kleinen Einzugsgebietes nur geringe Gefährdungen durch Sturzfluten gegeben. Allerdings wird dennoch empfohlen, in der Ausgestaltung des Geländes auf Abflussmöglichkeiten von Regenwasser bei Extrem-Niederschlägen (z. B. entlang des Feldweges nach Norden) und entsprechend günstige Geländeneigungen zu achten.

6.2.5 Entsorgung von Hausmüll

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt über die AWG Deggendorf. Die Sammelbehälter werden wie derzeit an der Erschließungsstraße bereitgestellt. Ein Wenden ist für die Sammelfahrzeuge an dieser Stelle nicht erforderlich.

7 Landschaftsplanerische Ziele

Die Darstellungen stellen sicher, dass – auch gemäß der bisherigen Flächennutzungsplanung – die Baukörper und Nutzungen des Sondergebietes nur in Bereichen außerhalb des Talraumes des Auerbachs konzentriert bleiben. Für den Talraum ist dagegen die Anlage der erforderlichen Ausgleichsflächen vorgesehen.

Weitere detaillierte Regelungen zur Grüngestaltung, zur Eingrünung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan festgesetzt.

8 Städtebauliche Flächenbilanz

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	33.583,0 m²
davon: Sondergebiet	24.733,2 m²
Grünfläche	6.595,8 m²
Fläche für die Landwirtschaft	2.254,0 m²

9 Kosten, Folgelasten

Soweit absehbar treten keine Kosten für zusätzliche öffentliche Erschließungen auf.

Die Kosten für die zusätzliche innere Erschließung (Kanal, Regenwasserentsorgung, Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen innerhalb des Sondergebiets z. B. zu neuen Gebäuden) werden vom Grundstückseigentümer übernommen.

hohen Grundwasserständen Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein können.

B. Begründung, Teil Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Im Ortsteil Unternbach der Gemeinde Auerbach hat sich aus dem Anwesen Unternbach 1 im Lauf der letzten Jahre, ausgehend von einem landwirtschaftlichen Betrieb, der „Regenbogenhof" mit einer vielfältigen Nutzung entwickelt. In einer aufeinander abgestimmten Mischung werden Therapieeinrichtungen, Wohnen, Erholung und Landwirtschaft miteinander kombiniert.

Hierzu wurde im Lauf der Zeit eine Reihe von Gebäuden zum ursprünglichen Bestand ergänzt und die jeweils zugeordneten Freiflächen in ihrer Gestaltung und Nutzung weiterentwickelt.

Für die nächsten Jahre sind weitere Baumaßnahmen (u. a. Aus- und Umbau Privatgebäude, Umbau Stallgebäude, mittelfristig Ausbau von Nebengebäuden zu Ferienwohnungen) und Ergänzungen der Nutzung (z. B. Hinzufügung eines Hofladens für die eigenen Produkte, Angebot für Kurzzeit-Camper) geplant.

Das Areal des Hofs ist im bisherigen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Während in der Vergangenheit die Baumaßnahmen im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen zugelassen wurden, ist dies aufgrund der erreichten Gesamtgröße des Anwesens und aufgrund der Ausweitung der Nutzungsvielfalt aktuell nicht mehr ohne weiteres möglich.

Die Gemeinde steht der weiteren organischen Entwicklung des Regenbogenhofes Unternbach positiv gegenüber, auch weil dadurch weitere Wertschöpfung gewonnen werden kann und dies zugleich positiv für die Entwicklung der Gemeinde wirkt, z. B. hinsichtlich Arbeitsplatz-, Ausbildungs- und Einkommensangeboten, wie auch mit Blick auf das Steueraufkommen der Kommune.

Der mittlerweile erreichte Stand des Hofes wie auch die geplante weitere Entwicklung sollen daher im Flächennutzungsplan mit einem Sondergebiet „Regenbogenhof Unternbach" dargestellt werden, um so die bauliche und sonstige Nutzung dieser Grundstücke in städtebaulich geordneter Weise vorzubereiten und zu leiten. Dabei sollen auch die Belange des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes und der schonenden Nutzung von Ressourcen angemessen berücksichtigt und in die Bauleitplanung integriert werden.

Aus den dargestellten Erwägungen hat der Gemeinderat daher am 4 August 2022 beschlossen, für den Bereich Unternbach 1 den Flächennutzungsplan mit dem Deckblatt 16 zu ändern.

Die Inhalte und Ziele des Deckblatts gehen ansonsten im Einzelnen aus den Kapiteln A.1 bis A.9 dieser Begründung hervor.

In einem Parallelverfahren wird für das Gebiet auch ein Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung zum Sondergebiet „SO Regenbogenhof Unternbach" aufgestellt. Aufgrund der längerfristigen Planungsperspektive des Flächennutzungsplans wird in diesem Plan zusätzlich zum SO-Gebiet des Bebauungsplans eine „Reservefläche" für spätere weitere Entwicklungen dargestellt.

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

1.2.1 Fachgesetze

Für die Bewertungen der Umweltschutzgüter und Planungen werden insbesondere die einschlägigen Ziele und Vorgaben

- des Baugesetzbuches sowie
- des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes

herangezogen. Hinzu treten als Planungs- und Bewertungsgrundlagen auch die einschlägigen Ziele des Bayerischen Wassergesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes, des Denkmalschutzgesetzes, der Immissionsschutzgesetze sowie die jeweils zugehörigen einschlägigen Verordnungen.

1.2.2 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im bestehenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Auerbach ist der Planungsbereich im wesentlichen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt; der nördlichste Teil – im Talraum des Auerbachs – ist als „Von Bebauung freizuhaltende Grün- und Freifläche“ gekennzeichnet.

Der Flächennutzungsplan zeigt noch die alte (nicht mehr existente) Wegeverbindung quer durch den Geltungsbereich sowie den zum damaligen Zeitpunkt aktuellen Gebäudebestand und die damals vorhandenen Einzelgehölze (s. Abb. 4, S. 9).

Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde nicht, wird jedoch im Rahmen der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit erstellt. Im Entwurf zur Neuaufstellung sind inhaltlich bisher keine wesentlich anderen Darstellungen enthalten als in der noch rechtsgültigen Fassung (s. Abb. 5, S. 11).

1.2.3 Schutzgebiete, Biotopkartierung

Der Geltungsbereich des geplanten Sondergebietes liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten (z. B. Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald). Das Landschaftsschutzgebiet reicht jedoch von Westen bis auf knapp 30 m an das Sondergebiet heran.

Im Geltungsbereich finden sich vor allem am Rand, und hier vor allem im Nordteil am Auerbach und den zulaufenden Gräben, nach § 30 BNatSchG bzw. nach Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG geschützte Biotoptypen (z. B. binsen- und seggenreiche Feucht- und Nasswiesen, feuchte Hochstaudenfluren, Schilfflächen entlang der Gewässer).

Der Auerbach und die Zulaufgräben zu diesem Bach sind unter der Nummer 7144-0205-003 in der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfasst („Auer-Bach mit Begleitstrukturen“). Weitere kartierte Biotope finden sich erst in einem Abstand von mehr als 150 m nordwestlich und östlich. Erhebliche Wirkungen auf diese benachbarten Flächen können wegen der Entfernungen ausgeschlossen werden.

Östlich des Planungsgebietes erstreckt sich das FFH-Schutzgebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ (Teilfläche DE7144373.01); dieses Gebiet ist aufgrund der Entfernung nicht direkt betroffen, der Auerbach steht jedoch als Zufluss zur Hengersberger Ohe mit der Ohe in hydraulischer und ökologischer Verbindung.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume

2.1.1 Bestand

Betroffene Lebensraumtypen

Abgesehen von den randlichen Eingrünungen und weiteren Gehölzinseln ist das Planungsgebiet vor allem als Siedlungsfläche oder als landwirtschaftliche Nutzfläche zu klassifizieren. Am Nordwest- und am Nordrand grenzen Gewässer mit Ufergehölzen und Feuchtvegetation (Schilf, seggen- und binsenreiche Feuchtwiesen, feuchte Hochstaudenfluren) an. Diese Vegetationstypen kommen im nördlichen Geltungsbereich zudem in einem kleinen Quell- bzw. Vernässungsbereich und entlang von Gräben vor (s. Planbeilage 1).

Pflanzenarten

Innerhalb der möglichen späteren Eingriffsbereiche wurden keine bedeutsamen Pflanzenarten festgestellt. Aufgrund der intensiven Nutzung sind in der Siedlungsfläche und den genutzten Pferdeweiden auch keine bemerkenswerten Pflanzenarten zu erwarten.

Tierarten

Aus der Auswertung von speziell geschützten, potenziell vorkommenden Arten für das Kartenblatt der Topografischen Karte TK 7144, Lalling, ergänzt um einzelne Artangaben zum Landkreis Deggendorf[5], kann die in Tabelle 1, S. 21, zusammengestellte Liste potenzieller Vorkommen abgeleitet werden.

Zur Überprüfung der tatsächlichen Vorkommen erfolgten ab Mitte März 2022 bis zum Sommer (am 16.3, 23.04., 6.6, 6.7. und 14.7) insgesamt 5 Kartierdurchgänge, in der Regel in der früh um Sonnenaufgang, in zwei Fällen (6.6. und 14.7) auch am Vormittag; zudem wurden Beibeobachtungen bei sonstigen Begehungen erfasst und die in der bayerischen Artenschutzkartierung erfassten Daten ausgewertet.

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes, am Auerbach und seinen Zuläufen, ist ein Biberrevier besetzt; hier sind wiederholt frische Fraßspuren, Dammbauten und Erdlöcher, jedoch im Gebiet keine Biberburg festzustellen.

Für das Gebiet ist die Nutzung durch mehrere der in Tabelle 2 genannten Fledermausarten insbesondere als Jagdrevier anzunehmen; da die geplanten Bauflächen nicht in alte Baumbestände mit z. B. Höhlen und Spalten eingreifen, wurde auf detaillierte Erhebungen verzichtet; im Fall von Gebäudeumbauten sind bei Verdacht auf Vorkommen ggf. gesonderte Untersuchungen durchzuführen.

Für die bestehende (südliche) Siedlungsfläche ergaben sich in Bezug auf die Brutvögel vor allem Nachweise von Kulturfolgern (Kohl- und Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz, Bachstelze, Rauch- und Mehlschwalbe, Star und Amsel). Hinzu kommen in den Randgehölzen noch Rotkehlchen und Buchfink. Im nördlichen Grundstücksteil treten zu diesen Arten noch zwei Brutpaare der Goldammer (Singwarte im Ufergehölz am Auerbach) sowie Wacholderdrossel und Zaunkönig. Der Geltungsbereich wurde außerdem als Jagdgebiet mitgenutzt von Elster, Rabenkrähe, Grünspecht und Turmfalke. Am nördlichsten Ende des Ge-

[5] https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

bietes, im Ufergehölz des Auerbachs, war der Bau eines Krähennestes festzustellen, die übrigen eben genannten Arten haben ihren Revierschwerpunkt außerhalb des Geltungsbereiches. Ausgesprochene, geschützte Wiesenbrüter (wie hier potenziell z. B. Schafstelze oder Feldlerche) konnten nicht beobachtet werden und können für das Gebiet ausgeschlossen werden.

Im Geltungsbereich sind an zwei Bereichen Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse) gegeben oder wahrscheinlich. Dies betrifft einen Steinhaufen mit Gesträuch zwischen Wohngebäude und Pferdestall sowie vor allem eine Steinmauer, Stein- und Sandhaufen mit Feuchtbereich und Sträuchern im Nordteil. Konkrete Nachweise konnten bei den Untersuchungsterminen selbst nicht erbracht werden, jedoch sind nach Aussage des Eigentümers im nördlichen Teil Eidechsen zu beobachten. Für beide Bereiche werden Vorkommen vorsorglich angenommen.

Vorkommen von häufigeren Amphibienarten (Grasfrosch und Erdkröte) sind für die Feuchtgebiete im Nordteil, inclusive der Nutzung der Gräben und Wasserlöcher als Laichbiotop anzunehmen (diese Bereiche sind durch die Planungen nicht betroffen; Laich oder Kaulquappen wurden bei den Untersuchungen jedoch nicht festgestellt; die Gräben im Planungsgebiet sind allerdings nur dann ausreichend mit Wasser bespannt, wenn der Bachaufstau durch den Biber ungestört bleibt).

Vor allem die Feuchtbereiche im Nordteil können auch für andere Artengruppen (Schmetterlinge, Heuschrecken u. ä.) von Bedeutung sein, da hier auch entlang des Auerbachs Verbundstrukturen vorliegen. Im intensiver genutzten Südteil, und hier insbesondere in den möglichen künftigen Baubereichen, können erhebliche Betroffenheiten der genannten Artengruppen jedoch aufgrund fehlender Habitate ausgeschlossen werden.

2.1.2 Bewertung des Bestands

Intensiv-Grünland, Siedlungsflächen, Verkehrsflächen und Feldwege: Geringe Bedeutung

Extensiv genutztes Grünland, Feuchtgrünland, feuchte Hochstaudenfluren, junge Gehölze, und Hecken zur Eingrünung: Mittlere Bedeutung

Naturnahe Gewässer und Gräben, Ufergehölze, Altgehölze: Hohe Bedeutung

2.1.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Die mit dem Deckblatt vorbereiteten Nutzungsänderungen und Baumaßnahmen (u. a. Parkplätze und Verkehrsflächen im Süden, Camping-Stellplätze für Kurzzeit-Camper, Gebäudeerweiterungen, zusätzliche Verkehrsflächen zu neuen Gebäuden und den Solar-Holzlagern) betreffen vor allem den vorhandenen Siedlungsbereich im Süden, und hier vor allem intensiv genutztes Grünland und Gartenflächen. Naturnähere Flächen werden am intensivsten durch die neue Unterstellhalle im Nordwesten mit Zufahrten und den geplanten Pferdeunterstand mit unterirdischem Lagerraum im Norden berührt.

Wissenschaftlicher Name	*Deutscher Name*	*RL BY*	*RL D*
Säugetiere, ohne Fledermäuse			
Castor fiber	Biber		
Fledermäuse			
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	3	2
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3	G
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3	G
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	3	2
Myotis brandtii	Brandtfledermaus	2	V
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus		
Myotis myotis	Großes Mausohr		V
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		V
Myotis nattereri	Fransenfledermaus		
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	2	D
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler		V
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		
Plecotus auritus	Braunes Langohr		V
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	2	D
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	V	
Accipiter nisus	Sperber		
Alauda arvensis	Feldlerche	3	3
Anthus trivialis	Baumpieper	2	3
Bubo bubo	Uhu		
Buteo buteo	Mäusebussard		
Columba oenas	Hohltaube		
Corvus corax	Kolkrabe		
Corvus monedula	Dohle	V	
*** Cuculus canorus**	**Kuckuck**	**V**	**V**
Delichon urbicum	**Mehlschwalbe**	**3**	**3**
Dryobates minor	Kleinspecht	V	V
Dryocopus martius	Schwarzspecht		
Emberiza citrinella	**Goldammer**		**V**
Falco subbuteo	Baumfalke		3
*** Falco tinnunculus**	**Turmfalke**		
Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	V	3
Hippolais icterina	Gelbspötter	3	
Hirundo rustica	**Rauchschwalbe**	**V**	**3**
Jynx torquilla	Wendehals	1	2
Lanius collurio	Neuntöter	V	
Lanius excubitor	Raubwürger	1	2
Passer montanus	**Feldsperling**	**V**	**V**
Perdix perdix	Rebhuhn	2	2
Pernis apivorus	Wespenbussard	V	3
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	3	V
Picus canus	Grauspecht	3	2
*** Picus viridis**	**Grünspecht**		
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	1	2
Scolopax rusticola	Waldschnepfe		V
Sylvia communis	Dorngrasmücke	V	
Sylvia curruca	Klappergrasmücke	3	
Vanellus vanellus	Kiebitz	2	2
Reptilien			
Lacerta agilis	**Zauneidechse**	**3**	**V**
Amphibien			
Bombina variegata	Gelbbauchunke	2	2
Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	2	3
Schmetterlinge			
Phengaris nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	V	V
Phengaris teleius	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	2	2

Tabelle 1: Potenziell im Gebiet vorkommende, naturschutzfachlich bedeutsame Tierarten.

***Fett:** Im Gebiet nachgewiesene Arten;*

grau hinterlegt: Vorkommen im Planungsgebiet unwahrscheinlich;

**: Revierschwerpunkt außerhalb des Planungsgebietes*

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Lebensräume, geschützte Biotope

In wertvollere, geschützte Biotoptypen (Feuchtwiese und artenreicher Magerrasen) wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Speziell geschützte Tierarten

Aufgrund der weitgehenden Konzentration der Sondergebietsfläche auf den Süd- und Mittelteil können erhebliche Beeinträchtigungen von speziell geschützten Tierarten ausgeschlossen werden. Ausnahme sind potenziell vorhandene Gebäude-Fledermäuse (die im Zuge von Bauplanungen näher untersucht werden müssen) sowie mögliche Reptilienvorkommen, für die entsprechende Schutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen.

Weitere Beeinträchtigungen z. B. von (selteneren) Brutvögeln sind aufgrund der festgestellten Vorkommen und der nur geringflächigen Eingriffe in relevante Strukturen (vor allem Gehölze) hinreichend sicher auszuschließen.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist eine Vermeidung von Eingriffen nur durch die Auswahl von geeigneten Flächen möglich; weitere Vermeidungsmaßnahmen im Detail müssen im parallel erstellten oder in der nachfolgenden Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Aus der Planung können in den dargestellten Sondergebietsflächen, die künftig durch Gebäude oder intensiv ausgebaute Verkehrsflächen belegt werden können, Verluste der vorhandenen, allerdings meist wenig oder mittel bedeutsamen Lebensräume resultieren.

2.2 Schutzgut Boden

2.2.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Nordteil, entlang des Auerbachs und der zulaufenden Gräben ein „Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)“, im mittleren Teil „Überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm)“ sowie im südlichsten Bereich der Geländekuppe „Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)“ vor[6].

Der letztgenannte Typ stellt den im bayerischen Wald typischen, aus der Verwitterung des Grundgebirges entstandenen Boden dar, im mittleren Teil wurde dieser Boden im Ausgangsgestein durch Lössüberdeckung überformt; die geringere Durchlässigkeit macht sich hier zum Teil in Stauwassereinflüssen (Pseudovergleyung) bemerkbar. Der nördliche Teil ist durch gering durchlässige, dicht gelagerte Talsedimente und vor allem durch das hoch anstehende Grundwasser geprägt. Die Böden sind im mittleren und südlichen Teil durch die bisherige bauliche und intensive landwirtschaftliche Nutzung deutlich beeinflusst, im nördlichen Teil sind die Nutzungseinflüsse geringer.

[6] Quelle: Abruf von WMS-Daten zu Bodenfunktionen, Abruf 08.2022

Den betroffenen Bodentypen werden bezüglich wichtiger Bodenfunktionen folgende Ausprägungen zugeordnet:

Bodenfunktion:	Maß der Ausprägung: Gley-Böden (Nordteil)	Pseudogley-Böden (Mittelteil)	Braunerdeböden (Südteil)
Wasserrückhaltevermögen (bei Niederschlägen):	mittel	sehr hoch	sehr hoch
Nitratrückhaltevermögen	(mittel)	(mittel)	(gering)
Schwermetallrückhalt (Cadmium)	gering	mittel	mittel
Säurepuffervermögen	(gering)	(gering)	(gering)
Natürliche Ertragsfähigkeit	gering	hoch	hoch
Standortpotential	Standorte mit potenziellem Grundwassereinfluss im Unterboden	Carbonatfreie Standorte mit hohem Wasserspeichervermögen	Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen

Tabelle 2: : Bodenfunktionen und deren Ausprägung. Angaben übernommen aus der Bodenfunktionskarte 1:25.000, Bay. Landesamt für Umwelt; Abruf von WMS-Daten, 08.2022; Angaben in Klammern: Eigene Einschätzung

Für die Feuchtbereiche am Auerbach mit Zuläufen sind örtlich Niedermoortorf-Ansammlungen oder Anmoorbildungen möglich (vor allem auch nordwestlich des Geltungsbereiches).

Weitere besonders herausragende Bodenformen und -qualitäten wie z.B. Sonderstandorte, Geotope, Archivfunktionen (incl. Bodendenkmäler) u. ä. liegen, soweit bekannt, im Planungsgebiet nicht vor.

2.2.2 Bestandsbewertung

Gley-Böden (Nordteil): Hohe Bedeutung

Pseudogley-Böden (Mittelteil, baulich nicht oder nur wenig beeinflusst): Mittlere Bedeutung

Braunerdeböden (Südteil, baulich beeinflusst): Geringe Bedeutung

2.2.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Im Bereich der Sondergebietsfläche wird der Boden in künftigen Bau- und Verkehrsflächen bau- und anlagenbedingt erheblich und dauerhaft umgeformt und überbaut.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen</u>

Wesentliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme ergeben sich vor allem in der verbindlichen Bauleitplanung, z. B. durch die Begrenzung von möglichen Baumaßnahmen auf bestimmte Baufenster und die Vorgabe einer GRZ sowie die Begrenzung von Umgriff und Intensität von Geländeveränderungen. Hinzu kommt die Begrenzung von Flächenversiegelungen und -befestigungen auf die tatsächlich notwendigen Bereiche und ggf. Regelungen zum Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden.

<u>Verbleibende Eingriffswirkungen</u>

in Bezug auf den Boden sind durch die Planänderung erhebliche Auswirkungen zu erwarten.

In künftigen Baubereichen wird die oberste, zum Teil noch intensiv belebte Bodenschicht großflächig und dauerhaft entfernt, die Bodenschichtung verändert und die Fläche zum überwiegenden Teil versiegelt. In diesen Bereichen ändert sich der Wasser- und Stoffhaushalt

der Bodenschichten grundsätzlich. Dies gilt ebenso für versiegelte Verkehrsflächen sowie partiell für teilversiegelte Verkehrsflächen.

2.3 Schutzgut Wasser

2.3.1 Bestand

Der Geltungsbereich umfasst oder berührt am nordwestlichen und nördlichen Rand Fließgewässer (Auerbach und Zulaufgräben) und deren Begleitbiotope. Im nördlichsten Teil innerhalb des Gebietes sind außerdem örtliche Bodenvernässungen (zeitweiser Austritt von Grundwasser oder Zwischenabfluss) und Gräben bzw. Tümpel mit Feuchtbiotopen enthalten. Unterhalb der nördlichsten Geländestufe sind die (Gley-)Böden grundwasserbeeinflusst.

Die Fließgewässer zeigen sich vergleichsweise naturnah, der Auerbach weist vielfach Ufergehölze und naturnahe Ufer- und Sohlstrukturen sowie in Grenzen natürliche Morphodynamik auf.

Die übrigen, südlich von der letzten Geländestufe zum Auerbach gelegenen Bereiche sind dagegen nicht durch Oberflächengewässer und nur im untersten Teil potenziell durch Grundwasser beeinflusst.

Im gesamten Einzugsgebiet des Auerbachs und der Zuläufe außerhalb des Geltungsbereiches sind Einträge von düngenden Stoffen (Nitrat, Phosphat) in das Grundwasser und damit auch in den Bach möglich.

2.3.2 Bestandsbewertung

Nördlicher Teil, Talraum des Auerbachs und der Zulaufgräben: Hohe Bedeutung

Restlicher Geltungsbereich: Mittlere Bedeutung

2.3.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Durch die mit dem Deckblatt vorbereiteten Erweiterung und Neuerrichtung von Gebäuden und deren Erschließung wird bau- und anlagebedingt der Wasserhaushalt erheblich, jedoch auch beschränkt auf die Baufenster und deren Umfeld wirksam verändert.

Die Bebauung behindert – ohne die Anwendung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen – die Einsickerung von Wasser in den Boden sowie die Anreicherung von Grundwasser und verstärkt und beschleunigt den oberflächigen Abfluss von Wasser.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen</u>

Ein Minimierung der Eingriffe ergibt sich im Maßstab der Flächennutzungsplanung durch die Beschränkung des Sondergebietes auf die Bereiche außerhalb des Talraums.

Weitergehende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich des Wasserhaushaltes wie die Einschränkung der Verwendung von versiegelnden Belagsarten müssen in der parallel erstellten oder nachfolgenden Bebauungsplanung festgesetzt werden.

<u>Verbleibende Eingriffswirkungen</u>

Vor Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zum Wasserhaushalt verbleiben aus der mit der Planung ermöglichten zusätzlichen Bebauung erhebliche Wirkungen auf den Wasserhaushalt.

2.4 Schutzgut Luft

2.4.1 Bestand

Aus dem Geltungsbereich sind aktuell Belastungen der Luft durch Emissionen vor allem aus der Beheizung der bestehenden Gebäude und aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung gegeben. Dies betrifft Emissionen von CO_2 sowie Methan (Tierhaltung, Mistlagerung und -bewirtschaftung) und Geruchsstoffe.

Die Emissionen bleiben dabei in einem für landwirtschaftliche Betriebe und Wohn- und Nutzgebäude durchschnittlichen Rahmen.

2.4.2 Bestandsbewertung

Gesamter Eingriffsbereich: Mittlere Bedeutung

2.4.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

In der Tierhaltung und damit der Emissionen werden keine nennenswerten Änderungen erwartet. Anders als bei Rindern lassen sich, soweit bekannt, bei den hauptsächlich gehaltenen Pferden kaum Änderungen in den Methan-Emissionen durch eine Änderung der Fütterung erreichen.

In Bezug auf die mit dem Deckblatt ermöglichten weiteren Gebäude ist, sofern nicht regenerative Energiequellen genutzt und Gebäude entsprechend gut gedämmt werden, mit einer Ausweitung der CO_2 – Emission zu rechnen. Im vorliegenden Fall ersetzt die bestehende und die geplante Solarenergienutzung jedoch bereits klimabelastende fossile Stromquellen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Vor allem durch die Reduzierung des Energiebedarfes bei bestehenden und neuen Gebäuden und die Umstellung der Wärmeerzeugung sowie die Erzeugung regenerativer Solarenergie können CO_2-Emissionen vermieden oder reduziert werden.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Per Saldo und langfristig wird aufgrund der geplanten energetischen Sanierungen und der weiteren Umstellung der Energieversorgung eine Verringerung der Belastung mit klimaschädlichen Abgasen erwartet, auch wenn mit den Baustoffen und Bauprozessen zunächst weitere Emissionen verursacht werden.

2.5 Schutzgut Klima

2.5.1 Bestand

Die geplante Sondergebietsfläche liegt an der südlichen, flach einfallenden Hangflanke des Auerbachtales; der Bereich wird zudem an der Westseite und an der Südostseite von Eintalungen begleitet. Die bestehenden Gebäude des Anwesens liegen daher etwas exponiert auf einem flachen, von Süd nach Nord abfallenden Rücken (s. Abb. 7, S. 13). Die Gebäude und die vorhandenen Gehölze weisen trotz der Hofbildung eine noch ausreichende Durchlässigkeit auf.

Unter diesen Bedingungen ist zwar in bestimmten (sehr windstillen) Konstellationen eine gewisse Beeinflussung des lokalen Klimas anzunehmen (Aufheizeffekte der Bebauung und der versiegelten Flächen); jedoch bleibt dies vor allem wegen der insgesamt immer noch geringen Größe der Siedlungsfläche, der Exposition und der Durchlüftung ohne deutlich spürbare Wirkungen auf die Umgebung.

Die für die Kaltluftbildung wichtigen (Feucht-)Flächen im Talraum des Auerbachs und die Geländeform dieses Talraums sind vergleichsweise wenig verändert, so dass Bildung und Abfluss von Kaltluft nach Osten, Richtung Oberauerbach, möglich sind; diese Ortschaft ist allerdings nicht so verdichtet, dass die Effekte von hoher Bedeutung wären.

2.5.2 Bestandsbewertung

Talraum des Auerbaches (nördlicher Teil des Geltungsbereichs): Hohe Bedeutung

Restlicher Geltungsbereich: Geringe bis mittlere Bedeutung.

2.5.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Mit der Ausweisung des Sondergebietes werden Vergrößerungen von Gebäuden sowie weitere Neubauten ermöglicht. Die Talsenken werden jedoch mit Blick auf den Kaltluftabfluss freigehalten, so dass die Gesamtcharakteristik des lokalen Klimas unverändert bleibt. Auch großräumig ergeben sich keine Änderungen.

2.6 Schutzgut Landschaft - Biotopverbund

2.6.1 Bestand

Das Planungsgebiet ist im südlichen Teil soweit mit größeren Gehölzen durchsetzt und am äußeren Rand mit Gehölzstrukturen ausgestattet, dass für entsprechende Tierarten eine Durchwanderung möglich ist. Die Gehölze setzen sich nach Norden, vor allem auf der Westseite, in die Ufergehölze an den dortigen Gewässern fort.

Zusätzlich bilden die Gebäude eine „Insel" von typischen Siedlungsbiotopen, allerdings ohne nähere Verbindung zu gleichartigen Lebensräumen.

Im Nordteil des Gebietes besteht ein weitgehend intakter Verbund der dortigen Gewässer und der angrenzenden Feucht-Lebensräume; diese Verbindung reicht entlang des Auerbachs nach Osten bis zur Hengersberger Ohe, allerdings zum Teil durch Straßendurchlässe unterbrochen und oft nur als schmaler Korridor.

Abseits der feuchteren Bereiche liegen artenreichere Grünlandbestände lediglich kleinflächig und fragmentiert vor, ohne nennenswerten räumlichen Verbund.

Die vor allem westlich und östlich umgebende Kulturlandschaft wird durchschnittlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt damit für anspruchsvollere Tier- und Pflanzenarten bezüglich der Populationsverbindungen eher trennende Funktion.

2.6.2 Bestandsbewertung

Gewässer und Feuchtbiotope: Hohe Bedeutung

Gehölzbetonte Biotoptypen. Gehölze in der Siedlungsfläche: Mittlere Bedeutung

Restliche Flächen: Geringe Bedeutung

2.6.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Die Planung ermöglicht eine Ausweitung von intensiveren, nicht-landwirtschaftlichen Nutzungen und langfristig eine Bebauung weiterer Flächen und damit potenziell eine Schwächung oder Unterbrechung von Verbundfunktionen.

Schutzgutspezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Verbundfunktionen müssen im wesentlichen durch entsprechende Festsetzungen zur Sicherung z. B. von Gehölzbeständen in den parallel erstellten oder nachfolgenden Bebauungsplänen gesichert werden.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Durch die Freihaltung des Talraumes können gewässergebundene Verbundstrukturen erhalten werden; weitere, siedlungsnähere Verbundfunktionen (z. B. gehölzbetonte Lebensräume) müssen vor allem im Rahmen der Bebauungsplanung gesichert werden.

2.7 Schutzgut Landschaft - Landschaftsbild

2.7.1 Bestand

Der Geltungsbereich weist im Bestand eine gute Durch- und Eingrünung auf, insbesondere im bebauten südlichen Teil. Die Gebäude entsprechend in Dimension, Proportion, Material und Gebäudestellung den landschaftstypischen Ausprägungen, auffällig ist jedoch die Belegung praktisch aller Dachflächen mit Solarzellen.

Im nördlichen Teil ist in der offenen Landschaft und anhand der Ufergehölze der Verlauf des Auerbachs und seiner Zuflüsse sowie der breitere Talraum gut wahrzunehmen.

Aufgrund der Lage etwas oberhalb des Auerbachtales ist das Anwesen auch in mittleren Entfernungen wahrnehmbar, wegen der umgebenden und eingrünenden Gehölze jedoch nur aus einzelnen Blickwinkeln und z. B. entlang von wenig frequentierten Straßen (z. B. von Auerbach nach Hitting).

2.7.2 Bestandsbewertung

Gesamtes Gebiet: Mittlere Bedeutung

2.7.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Durch die Ausweisung der Sondergebietsfläche wird eine weitere Bebauung und damit potenziell deutliche Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes ermöglicht.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Im Deckblatt wird der auch in Bezug auf das Landschaftsbild besonders Talraum freigehalten. Weitere Maßnahmen zum Landschaftsbild (Ein- und Durchgrünung, Steuerung der Baudichte, Größe und Bauhöhen) müssen im Rahmen der Bebauungsplanung festgesetzt werden.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Bei ausreichender Eingrünung und Beschränkung der Baudichte und -höhe kann insgesamt ein landschaftsgerechtes Bild des Sondergebietes erreicht werden.

2.8 Schutzgut Mensch

2.8.1 Bestand

Erholung

In der Gemeinde Auerbach wie auch für den Regenbogenhof selbst besitzen Tourismus und Erholung in der Natur eine erhebliche Bedeutung. Das Planungsgebiet selbst weist hierbei

bereits im aktuellen Zustand gute Voraussetzungen auf. Von besonderem Reiz ist aufgrund der sichtbaren Naturnähe der Talraum des Auerbachs.

Die Darstellung als Sondergebiet im Flächennutzungsplan soll explizit auch der Weiterentwicklung von Erholungsnutzungen im Gebiet dienen.

Das Gebiet der Gemeinde Auerbach und ihrer Nachbargemeinden ist gut durch Wanderwege und Radwanderwege sowie mit Quartierangeboten erschlossen. Unmittelbar südlich des Planungsgebiets führen über die Erschließungsstraße zwei örtliche Wanderwege; etwa 700 m weiter westlich verläuft mit dem Gunthersteig ein wichtiger Fernwanderweg durch Auerbach.

Lärm

Von dem Planungsgebiet gehen im wesentlichen die für landwirtschaftliche Betriebe üblichen Lärmemissionen aus. Die Belastung durch Verkehr auf der Unternbacher Straße ist aufgrund des schwachen Verkehrsaufkommens sehr gering.

Elektromagnetische Strahlung

Hinweise für Einwirkungen von elektromagnetischer Strahlung, jenseits der üblichen Hintergrundstrahlung, verursacht z. B. durch Funksender, Hochspannungs-Freileitungen u.ä., bestehen nicht.

Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft

Im landwirtschaftlichen Teil des Betriebs werden Tiere (insbesondere Pferde, zusätzlich geplant Hühner-Freilaufhaltung) gehalten; die landwirtschaftliche Nutzung ist sowohl Teil des Betriebskonzeptes wie auch Teil der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen. Insofern sind ggf. auftretende Einwirkungen durch Geruch, Staub und ähnliches möglich. Dies gilt auch für entsprechende Bewirtschaftungsmaßnahmen auf benachbarten eigenen oder fremden Flächen.

Sonstige Immissionen

Hinweise auf sonstige maßgebliche Immissionen (wie Staubbelastung, Erschütterungen u. ä.) liegen nicht vor.

2.8.2 Bestandsbewertung

Erholung: Hohe Bedeutung

Lärm: Mittlere Bedeutung

Elektromagnetische Strahlung: Keine Bedeutung

Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft: Mittlere Bedeutung

Sonstige Immissionen: Keine Bedeutung

2.8.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen

Erholung:

In Bezug auf die möglichen Effekte der Planung auf die Erholungsnutzungen werden bei Erhalt und Ausbau der bestehenden guten Eingrünung keine nennenswerten negativen Wirkungen erwartet; im Gegenteil werden durch das Sondergebiet auch neue Erholungs- und Quartierangebote im Gemeindegebiet ermöglicht.

Lärm:

Durch die Planung wird eine begrenzte Ausweitung von Verkehr oder Nutzungen ermöglicht, die mit einer zusätzlichen Lärmemission verbunden sind. Dies betrifft in erster Linie Verkehrsbewegungen von und zum Sondergebeit.

Die geringsten Abstände zwischen dem äußeren Rand des SO-Gebietes und den nächstgelegenen Wohngebäuden (Unternbach 2 und 3) beträgt ca. 90 m (nach Westen) und 150 m (nach Süden).

Da bei einem Abstand von 90 m für typische Verkehrs- und Anlagengeräusche bereits eine Pegelminderung um ca. -49 dB allein aufgrund der Entfernung auftritt (vgl. Bild 1, S. 7 in DIN 18005-1:2002-07), kann damit sichergestellt werden, dass an den genannten Wohngebäuden die maßgeblichen Beurteilungspegel für störende Lärmbelastungen eingehalten werden. Zum Vergleich: Bei ungehinderter Schallausbreitung würde selbst ein Industriegebiet ohne jede Geräuschkontingentierung mit der Größe des Sondergebiets (2 ha) bei einem Abstand von 70 den Beurteilungspegel eines benachbarten Allgemeinen Wohngebiets (tagsüber: 55 dB) einhalten (vgl. Tabelle 2 in DIN 18005-1:2002-07).

Elektromagnetische Strahlung, Geruchsstoffe, Emissionen aus der Landwirtschaft, sonstige Immissionen:

Für die Zukunft werden auch durch die Bauleitplanung keine wesentlichen Änderungen erwartet.

Gegenüber bestehender benachbarter (Wohn-)Bebauung reicht die Entfernung von mindestens 90 m aus, um relevante Beeinträchtigungen z. B. durch Staub auszuschließen.

Verbleibende Eingriffswirkungen

Vor allem aufgrund der gegebenen Entfernungen treten keine erheblichen störenden Immissionsbelastungen an den nächstgelegenen Wohngebäuden (Unternbach 2 und 3) auf.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.9.1 Bestand

Eine Abfrage von Daten der bayerischen Denkmalschutzbehörden[7] ergab für den Geltungsbereich selbst keine Hinweise auf Boden- oder Baudenkmäler, geschützte Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

An der Weggabelung südwestlich des Sondergebietes wurde ein Feldkreuz erfasst:

- „Flurkreuz, hölzernes Kruzifix mit Wettermantel und Mater Dolorosa, um 1800, Gedenktafel 1941“ (Aktennummer D-2-71-113-36).

Weitere Objekte der bayerischen Denkmalliste sind 650 m und mehr entfernt (Waldlerhaus in Oberauerbach, Bauernhaus in Zolling) und daher nicht betroffen. Weitere Kultur- und Sachgüter, die von der Planung betroffen sein könnten, sind nicht bekannt.

2.9.2 Bestandsbewertung

Geringe Bedeutung

2.9.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

[7] WMS-Dienst des Landesdenkmalamtes; Abruf 08.2022

2.10 Wechselwirkungen

2.10.1 Bestand

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die für die Bewertung und die Abwägung zusätzlich relevant sein könnten und die über die zu den einzelnen Schutzgütern beschriebenen Merkmale, Funktionen und Bewertungen hinausgehen, bestehen nicht.

2.10.2 Bestandsbewertung

Keine Bedeutung

2.10.3 Prognose zu auftretenden Veränderungen durch die Planung

Es werden keine erheblichen Veränderungen durch die Planung erwartet.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Weiterentwicklung vor allem der landwirtschaftlichen Nutzungsanteile auf Basis der entsprechende Privilegierung und entsprechender Einzelbaugenehmigungsverfahren zu erwarten; für die übrigen Nutzungsarten sind dagegen vor Ort voraussichtlich keine Ausweitungen mehr möglich. Die geplanten Angebote z. B. an Ferienwohnungen sind evtl. dann an anderer Stelle zu erwarten.

Im Planungsgebiet ist dagegen, bei Wegfall anderer Möglichkeiten, mit einer Beibehaltung bzw. eher mit einer Steigerung der Intensität der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Hierdurch würden voraussichtlich etwas höhere Belastungen der Schutzgüter Tiere / Pflanzen / Lebensräume, Boden und Wasser auftreten.

4 Abschätzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffswirkungen müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Maßnahmen müssen verbindlich in der parallel erfolgenden bzw. in späteren Bebauungs- und Grünordnungspläne festgesetzt werden.

Im Rahmen des Deckblatts erfolgen Hinweise zu möglichen Ausgleichsflächen und eine Abschätzung zum nötigen Umfang von Ausgleichsmaßnahmen.

4.1 Eingriffsintensität, Ermittlung des Beeinträchtigungsfaktors

Für das geplante Sondergebiet wird entsprechend des Bestandes und nach dem Vorbild des parallel aufgestellten Bebauungsplans eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als Höchstgrenze angenommen.

Diese GRZ wird gemäß Leitfaden zur Eingriffsermittlung in der Bauleitplanung[8] für die gering- und mittelwertigen betroffenen Biotop- und Nutzungstypen (BNT) als Beeinträchtigungsfaktor angesetzt. Für hochwertige Biotoptypen (z. B. ältere Baumbestände) wird ein Faktor von 1,0 vorgesehen.

[8] Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Hrsg.) (2021): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ein Leitfaden“; Bearbeitung: Bosch & Partner GmbH; Jestaedt + Partner; München, eingeführt im Dezember 2021; 60 S.

4.2 Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen

Bestimmte Vermeidungsmaßnahmen können in Form eines „Planungsfaktors“ ausgleichsmindernd berücksichtigt werden.

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans ergibt sich ein Planungsfaktor von 15 %; dieser Faktor wird auch für die Abschätzungen des Ausgleichsbedarfs für das Deckblatt angenommen.

4.3 Abschätzung des Ausgleichsbedarfs

Der Ausgleichsbedarf errechnet sich aus den Wertverlusten[9] der betroffenen Flächen, gewichtet mit dem Beeinträchtigungsfaktor (0,3 bzw. 1,0, siehe oben).

Die Abschätzung des Ausgleichsbedarfs ist in Planbeilage 2 im einzelnen dargestellt und tabellarisch erfasst. Im Rahmen von Bebauungs- und Grünordnungsplänen sind weitere Minderungen möglich, z. B. wenn wertvolle Gehölz- oder Vegetationsbestände zur Erhaltung festgesetzt werden.

Aus den festgelegten Faktoren und der Größe der einzelnen Eingriffsflächen (insgesamt 24.717,0 m²) lässt sich zunächst ein Ausgleichsbedarf von 39.903 Wertpunkten abschätzen. Unter Anrechnung eines Planungsfaktors von -15% für Vermeidungsmaßnahmen würde sich der Ausgleichsbedarf um 5986 Wertpunkte auf 27.917 Wertpunkte reduzieren.

4.4 Mögliche Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich soll bevorzugt im Talraum des Auerbachs erbracht werden; hier besteht ein hohes Potenzial, durch eine Anhebung des Wasserspiegels und die Anpassung der Nutzung bzw. eine gezielte Pflege wertvolle Feuchtlebensräume wieder zu entwickeln. Zugleich kann der Wasserrückhalt in der Landschaft verbessert, grundwassernahe Bodentypen neu aufgebaut bzw. reaktiviert und ein Beitrag zum Klimaschutz durch die Reaktivierung von Torf- bzw. Humusbildungen geleistet werden.

Wie das Beispiel des parallel aufgestellten Bebauungs- und Grünordnungsplans zeigt, lassen sich in dem genannten Bereich Aufwertungen von im Schnitt 4,6 Wertpunkten pro m² erreichen.

Hieraus ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 6070 m² für Ausgleichsmaßnahmen für das gesamte, im Deckblatt dargestellte Sondergebiet. Diese Fläche kann im Talraum des Auerbachs mit einer potenziell nutzbaren Größe von ca. 6615 m² zur Verfügung gestellt werden.

5 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Sicherung und organische Weiterentwicklung einer gewachsenen Mischstruktur aus verschiedenen Nutzungen, die gemäß BauGB und BauNVO als „Sondergebiet“ (§11 BauNVO) dargestellt werden sollen.

Alternativ hierzu wäre im wesentlichen nur die Darstellung des Sondergebiets an anderer Stelle in der Gemeinde möglich. Dies würde jedoch bedeuten, dass die bisherige Entwicklung in Unternbach nicht weitergeführt werden kann, und dass nötige Einrichtungen an einem zweiten Standort komplett neu aufgebaut werden müssten.

Da es sich um eine gewachsene, aus Erfahrungen entwickelte und in sich abgestimmte Nutzungsmischung handelt, sind hierfür zum einen hohe Kosten zu erwarten, zum zweiten ist

[9] Der Wert wird in „Wertpunkten/m²“ in einer Spanne zwischen 0 und 15 WP/m² gemessen.

nicht sicher, ob die vorhandene spezifische Mischung „aus dem Nichts" vergleichbar funktionsfähig aufgebaut werden kann.

Mit dem Deckblatt wird daher der Weg verfolgt, für den vorhandenen Kern des Sondergebietes die weitere Entwicklung über die nächsten 10 – 15 Jahre zu ermöglichen, zumal dieser Entwicklung in der vorgesehenen Flächenabgrenzung keine intensiven Hindernisse und Beschränkungen entgegen stehen.

6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Angaben zum Bestand, zur Bewertung und zu den Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt folgen den gesetzlichen Vorgaben des BauGB zum Umweltbericht.

Zur Bewertung des Bestandes und zur Beschreibung der Eingriffswirkungen wird die Methodik des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Ein Leitfaden" (eingeführt im Dezember 2021)[7] herangezogen. Die Bestandserhebungen folgen dem Kartierschlüssel der Bayerischen Kompensationsverordnung und wurden auf der Grundlage von Luftbildern (DOP20) bzw. eines höher aufgelösten Drohnenluftbildes durchgeführt. Die Bewertungen wurden gemäß den Vorgaben des „Leitfadens" bzw. in Anlehnung an die Biotopwertliste zur BayKompV vorgenommen.

Die Erhebungen zur Artenausstattung lehnen sich in Bezug auf die Vogelfauna den Empfehlungen von Südbeck et al.[10] (hier zu Revierkartierungen) an. Die Flächen wurden zudem in Anlehnung an die Empfehlungen von Schlumprecht et al. (2020)[11] auf Vorkommen von Reptilien untersucht.

Bei den Erhebungen und den Bewertungen traten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein gezieltes Monitoring ist, soweit aktuell erkennbar, nicht notwendig.

8 Zusammenfassung

Im Bereich des Anwesens Unternbach 1 in der Gemeinde Auerbach hat sich aus dem ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb der „Regenbogenhof" mit einer Mischung aus verschiedenen, aufeinander abgestimmten Nutzungen mit den entsprechenden Gebäuden und Freiflächen entwickelt.

Das Areal des Hofs ist im Flächennutzungsplan bisher als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Während in der Vergangenheit Baumaßnahmen im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen zugelassen wurden, ist dies aufgrund der erreichten Gesamtgröße des Anwesens und aufgrund der Ausweitung der Nutzungsvielfalt aktuell nicht mehr ohne weiteres möglich.

Die Gemeinde Auerbach unterstützt die Weiterentwicklung des Regenbogenhofes aufgrund der positiven Wirkungen auch auf die Gemeinde, und hat daher am 4. August 2022 die Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt 16 zu einem „Sondergebiet" sowie parallel

[10] Südbeck, P., Andretzke, H., Fischer, S., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K. & Sudfeldt, C. (Hrsg.) (2005): „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands". - Radolfzell, 2005: 777S.

[11] Schlumprecht, Helmut et al: (2020): „Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse"; Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU); Bearbeitung: Helmut Schlumprecht, Büro für ökologische Studien, Bayreuth, Arbeitsgruppe des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV), des LfU und der Höheren Naturschutzbehörden; Augsburg 2020; Download unter www.bestellen.bayern.de

die Aufstellung eines Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung beschlossen, um so die bauliche und sonstige Nutzung dieser Grundstücke in städtebaulich geordneter Weise vorzubereiten und zu leiten.

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,8 km westlich des Zentrums des Hauptortes Auerbach. Das geplante Sondergebiet wird im südlichen Teil von einer sehr flachen Geländekuppe mit einer Höhe von 343 m ü NN eingenommen, die nach Norden zum Auerbach mit einer durchschnittlichen Neigung von etwa 7 % bis auf 327 m ü NN abfällt.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nummern 769 und 769/3 mit einer Flächengröße von insgesamt 33.583 m² (3,358 ha).

Mit dem Deckblatt 16 soll der Bestand des Regenbogenhofes im Süden sowie mögliche Entwicklungsflächen Richtung Norden als Sondergebiet dargestellt werden. Abgegrenzt wird dabei die sich aus der Topografie ergebende, geeignete Fläche oberhalb des Talraums des Auerbachs. Als Grünfläche wird, zusätzlich zur bisherigen Markierung, die im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleichsfläche dargestellt. Beabsichtigt ist eine stufenweise bauliche Entwicklung von Süd nach Nord, entsprechend verbleibt neben dem parallel aufgestellten Bebauungsplan am Nordrand noch ein Streifen im Flächennutzungsplan als längerfristige „Reservefläche“.

Durch die Planung sind Schutzgebiete nicht betroffen. Vorkommen von geschützten Biotoptypen liegen außerhalb der dargestellten Sondergebietsfläche. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten (z. B. Zauneidechsen) müssen in der weiteren, verbindlichen Bauleitplanung ggf. die entsprechenden Schutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Das Sondergebiet kommt vorrangig in bestehenden Siedlungsbiotopen oder in landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen mit meist geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt zu liegen; wertvollere Biotoptypen, vor allem Feuchtbiotope, finden sich vor allem im nicht als Sondergebiet dargestellten Nordteil der Grundstücke. Dies gilt auch für die festgestellten bzw. potenziell vorkommenden Tierarten, deren anspruchsvolleren Vertreter eher den naturnäheren Nordteil des Gebietes nutzen.

In Bezug auf das Schutzgut Boden zeigt sich von Süd nach Nord eine Abfolge von Braunerde-Böden (im Siedlungsgebiet oft bereits stark überformt) über Pseudogley auf dem flachen Hang zum Auerbach bis hin zu Gleyböden im Talraum des Auerbachs. Im Bereich des Sondergebietes kann der Boden künftig erheblich beeinträchtigt werden; die planerische Konzentration auf den Süd- und den mittleren Teil spart die Betroffenheit der sensibelsten, grundwassernahen Bodentypen im Talraum aus.

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich vor allem aus den Gewässern entlang des westlichen und nördlichen Rands des Geltungsbereiches und aufgrund der hohen Grundwasserstände im Talraum des Auerbachs hohe Bedeutungen; auch hier wirkt die Freihaltung der Flächen im Talraum von der Sondergebiets-Darstellung eingriffsminimierend. Im mittleren und südlichen Teil des Sondergebiets besitzt das Schutzgut Wasser mittlere Bedeutung.

Dem Schutzgut Luft wird mittlere Bedeutung zugemessen; längerfristig sollen, auch auf Basis der Darstellungen des Deckblatts, mit Umbauten auch energetische Sanierungen an den bestehenden Gebäuden durchgeführt werden, so dass per Saldo eine Verringerung der Emission von Abgasen, insbesondere von CO_2 und damit positive Wirkungen für dieses Schutzgut erreicht werden.

Das örtliche Kleinklima ist, außerhalb des Auerbachtales, von geringer bis mittlerer Bedeutung. Das Klima wird durch die Überplanung des südlichen und mittleren Teils des Geltungsbereichs nicht erheblich verändert.

Für gewässerbetonte und gehölzbetonte Biotope zeigt sich ein guter räumlicher und ökologisch-funktionaler Verbund; die Freihaltung des Nordteiles mit den Gewässerläufen wirkt in dieser Hinsicht eingriffsvermeidend.

Das Landschaftsbild besitzt eine mittlere Bedeutung; das Gebiet ist auch aus mittleren Entfernungen wahrnehmbar, positiv macht sich hier die relativ gute Ein- und Durchgrünung bemerkbar. Mit der Darstellung des Sondergebietes können sich deutliche Veränderungen ergeben – für die Sicherung oder Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Bildes sind vor allem die Festsetzungen in den nachfolgenden Bebauungs- und Grünordnungsplänen z. B. zur Ein- und Durchgrünung von Bedeutung.

In Bezug auf den Menschen ist dem Gebiet eine hohe Bedeutung für Erholung und Tourismus zuzumessen. Belastungen durch Lärm, Staub, Erschütterungen spielen im Geltungsbereich bisher eine untergeordnete Rolle, Geruchsbelastungen sind aufgrund der Tierhaltung (vor allem Pferde, geplant auch freilaufende Hühner) im ortsüblichen Umfang möglich.

Aufgrund der gegebenen Entfernungen treten keine übermäßigen Belastungen an sensiblen Einwirkungspunkten in Nachbaranwesen durch Lärm auf (z. B. durch zunehmenden Verkehr aufgrund der beabsichtigten Einrichtung eines Hofladens). Veränderungen von anderen Belastungsformen (z. B. Elektromagnetische Felder, Geruchsstoffe, Staub u. ä.) durch die Planung können ausgeschlossen werden bzw. werden für das Gebiet selbst und die Umgebung als nicht erheblich eingeschätzt.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung, soweit aus verfügbaren Daten ablesbar, nicht betroffen.

Auch Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern, die nicht bereits bei der Behandlung der Schutzgüter selbst erfasst wurden, sind im vorliegenden Fall nicht relevant.

Alternativ zur vorliegenden Planung wäre die Darstellung der verfolgten Nutzungen als Sondergebiet an anderer Stelle in der Gemeinde möglich; dies würde jedoch bedeuten, dass die bisherige Entwicklung in Unternbach nicht weitergeführt werden kann, und dass nötige Einrichtungen an einem zweiten Standort komplett neu aufgebaut werden müssten.

Da es sich um eine gewachsene, aus Erfahrungen entwickelte und in sich abgestimmte Nutzungsmischung handelt, sind hierfür zum einen hohe Kosten zu erwarten, zum zweiten ist nicht sicher, ob die vorhandene spezifische Mischung „aus dem Nichts“ vergleichbar funktionsfähig aufgebaut werden kann.

Mit dem Deckblatt wird daher der Weg verfolgt, für den vorhandenen Kern des Sondergebietes am gegebenen Standort die weitere Entwicklung über die nächsten 10 – 15 Jahre zu ermöglichen, zumal dieser Entwicklung in der vorgesehenen Flächenabgrenzung keine intensiven Hindernisse und Beschränkungen entgegen stehen.

Mit der Darstellung des Sondergebietes im Deckblatt werden Eingriffe in Natur und Landschaft auf 24.717,0 m² vorbereitet. Der größte Anteil der Eingriffe entfällt jedoch auf wenig bis maximal mittel bedeutsame Biotop- und Nutzungstypen. Insgesamt lässt sich damit eine Wertminderung von 39.903 Wertpunkten (siehe Planbeilage 2) abschätzen, die je nach den in den Bebauungsplänen festgesetzten anrechenbaren Vermeidungsmaßnahmen noch weiter reduziert werden kann. Unter Annahme einer Minderung von 15 % ergibt sich ein Ausgleichsbedarf 27.917 Wertpunkten.

Für mögliche Ausgleichsflächen bestehen vor allem am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, im Talraum des Auerbachs, auf einer Fläche von insgesamt ca. 6615 m² gut nutzbare Potenziale.

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten keine erheblichen technischen Schwierigkeiten auf. Ein gezieltes Monitoring nach Umsetzung der Planung ist, soweit aktuell erkennbar, nicht notwendig.

9 Anhang

9.1 Planbeilagen zur Eingriffsermittlung und zum Ausgleich

(s. nachfolgende Seiten)