

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## GEMEINDE AUERBACH



Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

### BEGRÜNDUNG

Stand:

Beschluss zur frühzeitige Beteiligung  
Billigungsbeschluss Entwurf

17.01.2019  
03.03.2022

Genehmigungsfassung

13.07.2023

**Verfahrensträger: Gemeinde Auerbach**  
vertr. d. den Ersten Bürgermeister  
Herrn Gerhard Weber  
Hauptstr. 8  
94530 Auerbach  
Tel. 09901/3033  
Fax.09901/7220  
[Gemeinde@auerbach.bayern.de](mailto:Gemeinde@auerbach.bayern.de)

---

Gerhard Weber  
Erster Bürgermeister

**Planung: JOCHAM + KELLHUBER**  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH  
Am Sportplatz 7  
94547 Iggenbach  
Tel 09903 – 20141 0  
[info@jocham-kellhuber.de](mailto:info@jocham-kellhuber.de)

---

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>10</b>
1.1 ANLASS UND PLANUNGSauftrag.....	10
1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN .....	10
1.3 VERFAHRENSABLAUF .....	11
1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE.....	12
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>13</b>
2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION ...	13
2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	13
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	13
2.2.2 Regionalplan Region Donau-Wald (12).....	20
2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME .....	27
2.3.1 Waldfunktionsplan.....	27
2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben.....	27
2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete.....	27
2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen .....	28
2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz.....	29
2.3.2.4 Wassersensible Bereiche .....	29
2.3.3 Hochwasserschutz.....	30
2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN .....	31
2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern .....	31
2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf (ABSP) 31	
2.4.2.1 Landschaftliches Leitbild .....	32
2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope.....	32
2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	33
2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	34
2.4.5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00547.01) <i>Bayerischer Wald</i> .....	34
2.4.5.2 Naturpark Bayerischer Wald .....	36
2.4.5.3 Naturdenkmale .....	36
2.4.5.4 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten .....	37
2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	38
2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DER GEMEINDE AUERBACH.....	38
<b>3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>39</b>
3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR.....	39
3.2 GEOLOGIE / BÖDEN.....	40
3.3 KLIMA.....	40
3.3.1 Niederschlag und Temperaturen.....	40
3.3.2 Klimawandel.....	40
3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER .....	41
3.4.1 Fließgewässer .....	41
3.4.2 Stillgewässer .....	41

3.4.3	Grundwasser / Quellen .....	42
3.5	TIERWELT .....	42
3.6	PFLANZENWELT .....	43
3.6.1	Potentiell natürliche Vegetation.....	43
3.6.2	Lebensraumtypen und deren Pflanzengesellschaften im FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	45
3.7	LANDSCHAFTSBILD .....	46
3.8	ERHOLUNGSFUNKTION .....	48
3.9	BODENSCHÄTZUNG .....	49
3.10	BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT .....	50
3.10.1	Landnutzung .....	50
3.10.2	Ortsrandeingrünung .....	50
3.10.3	Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen.....	51
3.10.4	Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft.....	55
3.10.5	Waldränder .....	55
4.	<b>STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>56</b>
4.1	GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR .....	56
4.1.1	Geschichtlicher Überblick .....	56
4.1.2	Das Wappen .....	56
4.1.3	Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung .....	57
4.1.4	Bestehende Nutzung.....	58
4.1.4.1	Historische Orte .....	58
4.1.4.2	Gemischte Bauflächen .....	58
4.1.4.3	Wohnbauflächen .....	58
4.1.4.4	Gewerbliche Bauflächen .....	58
4.1.4.5	Sonderbauflächen .....	59
4.1.4.6	Flächen für den Gemeinbedarf .....	59
4.1.4.7	Grünflächen.....	59
4.1.4.8	Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich.....	59
4.2	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR .....	60
4.2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	60
4.2.2	Bevölkerungsbewegung .....	61
4.2.3	Altersstruktur / Geschlechter .....	61
4.2.4	Ziele der Bevölkerungsentwicklung.....	62
4.3	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR .....	62
4.3.1	Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte.....	62
4.3.2	Bautätigkeit und Wohnungswesen .....	63
4.3.3	Fremdenverkehr .....	63
4.4	LANDWIRTSCHAFT .....	64
4.4.1	Betriebsgrößenstruktur .....	64
4.4.2	Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche.....	65
4.4.3	Tierhaltung.....	65

4.5	FORSTWIRTSCHAFT .....	66
4.5.1	Daten zur Forstwirtschaft .....	66
4.5.2	Wälder mit besonderen Funktionen.....	66
4.6	SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR.....	67
4.6.1	Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen .....	67
4.6.1.1	Städtische Verwaltung .....	67
4.6.1.2	Kindertagesstätten .....	67
4.6.1.3	Allgemeinbildende Schulen .....	68
4.6.1.4	Kirchen / Kirchliche Einrichtungen .....	68
4.6.1.5	Friedhöfe .....	69
4.6.1.6	Gesundheitswesen .....	69
4.6.1.7	Vereine und sonstige Verbände .....	69
4.6.2	Freizeit- und Erholungseinrichtungen .....	69
4.6.2.1	Sportanlagen .....	69
4.6.2.2	Spielplätze .....	70
4.6.2.3	Schwimmbäder .....	70
4.6.2.4	Parkanlagen .....	70
4.7	VER- UND ENTSORGUNG.....	70
4.7.1	Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE) .....	70
4.7.1.1	Strom .....	70
4.7.1.2	Gas .....	71
4.7.1.3	Windkraft .....	71
4.7.1.4	Wasserkraft .....	71
4.7.1.5	Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke .....	71
4.7.1.6	Solare Strahlungsenergie .....	71
4.7.1.7	Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung .....	72
4.7.2	Telekommunikation .....	72
4.7.3	Wasserversorgung.....	72
4.7.4	Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren .....	72
4.7.5	Abwasserbeseitigung .....	73
4.7.6	Abfallbeseitigung.....	73
4.7.7	Altlastenverdachtsflächen.....	73
4.8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	74
4.8.1	rechtliche Vorgaben allgemein .....	74
4.8.2	Landwirtschaft .....	75
4.8.3	Gewerbe .....	75
4.8.4	Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger .....	75
4.9	ROHSTOFFGEWINNUNG .....	76
4.9.1	Abbaugelände und Lagerstätten.....	76
4.9.2	Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung .....	76
4.10	DENKMALE .....	76
4.10.1	Baudenkmale.....	76
4.10.2	Bodendenkmale .....	77

<b>5. VERKEHR .....</b>	<b>77</b>
<b>5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ.....</b>	<b>77</b>
5.1.1 Bundesstraßen.....	77
5.1.2 Staats- und Kreisstraßen.....	77
5.1.3 Ausbavorhaben Verkehr .....	78
<b>5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR.....</b>	<b>78</b>
<b>5.3 SCHIENENVERKEHR.....</b>	<b>78</b>
<b>5.4 FLUGVERKEHR .....</b>	<b>79</b>
<b>6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM .....</b>	<b>79</b>
<b>6.1 BAUTÄTIGKEIT.....</b>	<b>80</b>
6.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand .....	80
6.1.2 Wohnungsgröße .....	81
<b>6.2 BESTEHENDES BAURECHT .....</b>	<b>81</b>
6.2.1 Bebauungspläne .....	81
6.2.2 Satzungen.....	82
6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen) .....	83
<b>6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FNP .....</b>	<b>83</b>
<b>6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN .....</b>	<b>83</b>
<b>6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN .....</b>	<b>85</b>
6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust .....	85
6.5.2 Auflockerungsbedarf .....	86
6.5.3 Entwicklungsbedarf .....	86
6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen.....	87
6.5.5 Bauflächenbedarf .....	87
6.5.6 Neuplanung Bauflächen .....	88
<b>6.6 ZUSAMMENFASSUNG BAUFLÄCHEN WOHNEN .....</b>	<b>88</b>
<b>6.7 NACHVERDICHTUNG .....</b>	<b>89</b>
6.7.1 Definition .....	89
6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung .....	89
6.7.3 Chance für den Denkmalschutz .....	90
6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Auerbach.....	90
<b>6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN .....</b>	<b>90</b>
6.8.1 Siedlungen im Außenbereich.....	91
6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen .....	91
6.8.2.1 Auerbach .....	91
6.8.2.2 Oberauerbach.....	92
6.8.2.3 Kaltenbrunn .....	93
6.8.2.4 Engolling.....	93
6.8.2.5 Loh .....	93
6.8.2.6 Schweinbach .....	94
6.8.2.7 Obersteinhausen .....	94
6.8.2.8 Untersteinhausen.....	94

6.8.2.9	Hötzelsberg .....	94
6.8.2.10	Mapferding .....	94
6.8.2.11	Prechhausen .....	95
6.8.2.12	Hinterherberg .....	95
6.8.2.13	Vorderreit .....	95
6.9	HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....	95
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN .....</b>	<b>97</b>
7.1	BAUFLÄCHENBEDARF GEWERBE .....	97
7.1.1	Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen .....	97
7.1.2	Auswahl möglicher Gewerbestandorte .....	98
7.1.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen .....	98
7.2	BAUFLÄCHENBEDARF SONDERBAUFLÄCHEN .....	98
7.2.1	Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen .....	98
7.2.2	Bedarf sonstiger Sonderbauflächen .....	98
7.2.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Sonderbauflächen .....	99
7.3	FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL .....	99
7.3.1	Ausgangslage .....	99
7.3.2	Bedarf .....	99
7.3.3	Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel .....	99
7.3.4	Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel .....	100
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT .....</b>	<b>101</b>
8.1	LANDWIRTSCHAFT .....	101
8.2	FORSTWIRTSCHAFT .....	101
8.3	WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ .....	101
8.4	ROHSTOFFGEWINNUNG .....	101
8.5	ERNEUERBARE ENERGIEN .....	102
8.6	TOURISMUS .....	102
8.7	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET .....	102
8.8	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG .....	102
8.8.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	102
8.8.2	Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich .....	103
8.8.2.1	Durchgrünung der Siedlungsbereiche .....	103
8.8.2.2	Ortsrandeingrünung .....	104
8.8.3	Entwicklung von Natur und Landschaft .....	105
8.8.3.1	Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern .....	105
8.8.3.2	Gehölze, Wälder und Waldränder .....	106
8.8.3.3	Extensivierung .....	106
8.8.3.4	Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten .....	107
8.8.3.5	Ausgleichsflächen .....	107
8.8.4	Ökoflächenkataster / Ökokonto .....	108

8.8.4.1	Allgemeines.....	108
8.8.4.2	Ökokonto der Gemeinde Auerbach .....	109
8.9	GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG.....	109
9.	UMWELTBERICHT .....	110
9.1	EINLEITUNG .....	110
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans.....	110
9.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	110
9.2	BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION .....	111
9.2.1	Schutzgut Boden .....	111
9.2.2	Schutzgut Wasser .....	112
9.2.3	Schutzgut Klima / Luft .....	114
9.2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen).....	115
9.2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben.....	117
9.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	118
9.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	119
9.3	BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	120
9.3.1	Europäische Schutzgebiete Natura-2000 .....	120
9.3.2	Nationale Schutzgebiete.....	120
9.3.2.1	Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“.....	121
9.3.2.2	Naturpark „Bayerischer Wald“ .....	122
9.3.3	Naturdenkmale .....	122
9.3.4	Biotopkartierung .....	122
9.4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	122
9.4.1	Siedlungsentwicklung .....	122
9.4.1.1	Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche .....	122
9.4.1.2	Südliches Oberauerbach – gewerbliche Bauflächen .....	124
9.4.1.3	Engolling – Zierberg - Wohnbaufläche.....	125
9.4.1.4	Engolling – Wohnbauflächen.....	125
9.4.1.5	Loh - Wohnbaufläche .....	127
9.4.1.6	Obersteinhausen – gemischte Bauflächen.....	128
9.4.2	Rücknahme von Bauflächen.....	128
9.4.2.1	Oberauerbach – gemischte und Wohnbauflächen.....	129
9.4.2.2	Kaltenbrunn – Wohnbauflächen.....	129
9.4.2.3	Engolling – Wohnbauflächen .....	130
9.4.2.4	Loh – Wohnbauflächen.....	130
9.4.2.5	Schweinbach – gemischte Baufläche .....	131
9.4.2.6	Obersteinhausen – gemischte Bauflächen.....	132
9.4.2.7	Hinterherberg – gemischte Bauflächen .....	132
9.4.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	133



9.4.4	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit) .....	133
9.5	VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN .....	133
9.6	PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG.....	134
9.7	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	135
9.7.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ....	135
9.7.2	Berechnung des Ausgleichsbedarfs .....	136
9.7.2.1	Nördlicher Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche nahe Berging .	137
9.7.2.2	Südliches Oberauerbach – Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets .....	138
9.7.2.3	Ortsrand Engolling – Wohnbaufläche .....	139
9.7.2.4	Südlicher Ortsrand Loh-Mitte – Wohnbaufläche .....	140
9.7.3	Kompensationsersparnis durch Rücknahme .....	141
9.7.3.1	Oberauerbach - Wohnbauflächen .....	141
9.7.3.2	Oberauerbach - Dorfgebiet .....	142
9.7.3.3	Kaltenbrunn - Wohnbauflächen .....	143
9.7.3.4	Loh - Wohnbauflächen .....	144
9.7.3.5	Schweinbach – Mischgebiet .....	145
9.7.3.6	Obersteinhausen - Dorfgebiet .....	146
9.7.3.7	Hinterherberg - Dorfgebiet .....	147
9.7.4	Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung .....	148
9.7.5	Maßnahmen zum Ausgleich .....	148
9.8	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	148
9.9	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	155
9.9.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	155
9.9.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	156
9.9.3	Zusammenfassung .....	156
10.	ANHANG .....	158
10.1	ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN .....	158
10.2	LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN .....	159
10.3	VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN.....	161
10.4	LISTE DER BAUDENKMALE.....	163
10.5	LISTE DER BODENDENKMALE .....	165
10.6	DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE.....	166
10.6.1	FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	166
11.	ÜBERSICHT ANLAGEN.....	168

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 ANLASS UND PLANUNGSaufTRAG**

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der im Jahr 1990 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde. Es liegen bereits zahlreiche Änderungen dieses Planes durch Deckblätter (Deckblatt 1 bis 15, Nr. 16, 17 und 18 befinden sich derzeit im Verfahren) vor.

Der Gemeinderat von Auerbach hat am 17.01.2019 beschlossen, den bestehenden Flächennutzungsplan in den Siedlungsbereichen mit den entsprechenden Verflechtungsbereichen zu überarbeiten. Im Laufe der Bearbeitung stellte sich heraus, dass eine komplette Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Im Flächennutzungsplan soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Auerbach für die nächsten 10-15 Jahre formuliert werden, um die bauliche Entwicklung mit der gebotenen Umsicht für eine Weiterentwicklung von Auerbach und seinen Ortsteilen sicherzustellen. Weiter war es Aufgabe, Baulücken und Rücknahmen von Bauflächen herauszustellen sowie Nachverdichtungspotentiale für das Gemeindegebiet von Auerbach zu eruieren.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro Jocham+Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Iggenbach beauftragt.

Der Darstellung der Flächen im Gemeindegebiet wurden die digitalen Daten der tatsächlichen Nutzung<sup>1</sup> zu Grunde gelegt. Die Siedlungsbereiche wurden in mehreren Arbeitskreisen intensiv besprochen und die Darstellung im FNP der aktuellen Nutzung sowie geplanten Entwicklung angepasst.

Nachrichtlich dargestellt werden bestehende Bebauungspläne und Satzungen, sowie weitere Fachthemen (Schutzgebiete, Biotope, Ausgleichsflächen, Denkmäler, Leitungstrassen etc.). Die digitalen Daten der Fachinformationen wurden von den jeweiligen Fachstellen bezogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Deggendorf, sowie von der Regierung von Niederbayern gefordert, dass ein Landschaftsplan für die Gemeinde Auerbach erstellt werden muss, da eine Beurteilung des Flächennutzungsplanes ohne einen Landschaftsplan nicht möglich ist. Deshalb wurde für den Landschaftsplan die notwendigen Erhebungen für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt und die Planungsziele bezüglich der Stärkung und Erhaltung des Naturhaushaltes erarbeitet und in den Entwurf des Flächennutzungsplanes integriert.

### **1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN**

Die Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen ist im Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung<sup>2</sup> geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung,

<sup>1</sup> Daten erhalten von der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand der Daten 2018

<sup>2</sup> (BauGB, 2017)

insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Planungshoheit der vorbereitenden Bauleitplanung liegt bei den Kommunen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

---

### **1.3 VERFAHRENSABLAUF**

---

1. Der Gemeinderat von Auerbach hat in der Sitzung vom 17.01.2019 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Auerbach beschlossen. Dies wurde am 24.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat in der Zeit vom 17.06.2019 bis 25.07.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat mit Schreiben vom 06.06.2019 mit Terminstellung bis 26.07.2019 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2022 mit Terminstellung bis 22.07.2022 beteiligt.

6. Die Gemeinde Auerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.07.2023 die Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 13.07.2023 festgestellt.

7. Das Landratsamt Deggendorf hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

9. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

---

**1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE**

---

1. Landratsamt Deggendorf
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landau a.d. Isar, Außenstelle Deggendorf
4. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz
5. Staatliches Bauamt Passau
6. Immobilien Freistaat Bayern
7. Regierung von Niederbayern
8. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
9. Wasserversorgung Bayerischer Wald
10. ZAW Donau-Wald
11. Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
12. Kreisbrandinspektion Deggendorf
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
14. Bayernwerk Netz GmbH
15. Bayerischer Bauernverband
16. Deutsche Telekom Technik GmbH
17. Regionaler Planungsverband Donau-Wald
18. Verwaltungsgemeinschaft Lalling, an die Mitglieder Lalling, Schaufling und Grattersdorf
19. Markt Hengersberg
20. LBV Niederbayern
21. BUND Naturschutz, Kreisgruppe Deggendorf

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION

Die Gemeinde Auerbach liegt im östlichen Teil des Landkreises Deggendorf in Niederbayern, etwa 11 km Luftlinie von der Stadt Deggendorf in Niederbayern entfernt. Die Gemeinde Auerbach besteht aus 34 Ortsteilen<sup>3</sup> und hat gut 2.100 Einwohner<sup>4</sup>.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach hat eine Flächengröße von etwa 24 km<sup>2</sup>.



Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Auerbach, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)

Die Gemeinde Auerbach ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand: 2018) und im Regionalplan (Region 12 Donau-Wald) dargestellt sind. Entsprechend den Bestimmungen des BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den dort definierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### 2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

#### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind.

Das Gebiet der Gemeinde Auerbach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2018) als *Allgemein ländlicher Raum* festgelegt<sup>5</sup>. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die etwa 11km entfernte Stadt Deggendorf, sowie die ca. 17 km entfernten Stadt Plattling. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist in ca. 13 km Entfernung die Stadt Osterhofen

<sup>3</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>4</sup> (GENESIS Datenbank, 2021) Bevölkerungsstand Dezember 2020

<sup>5</sup> (LEP Bayern, 2018)

Im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes sind besonders die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze(G) des LEP Bayern vom 01. März 2018 zu beachten (Nummerierung gemäß LEP):

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

#### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

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

##### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

##### 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

(G) Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.

#### 1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

## 2 Raumstruktur

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
  - a) allgemeiner ländlicher Raum und
  - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

#### 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

#### 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.

(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**

(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. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren- der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

### **4 Verkehr**

#### **4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen**

##### **4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung**

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

### **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.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.



## 5.2 Bodenschätze

### 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze

(Z) In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen.

### 5.2.2 Abbau und Folgefunktionen

(G) Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

(G) Abbaugelände sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden.

## 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

### 5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten

(G) Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen soll in diesen Gebieten das Zielabweichungsverfahren bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern flexibel gehandhabt werden.

## 5.4 Land- und Forstwirtschaft

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

### 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

## 6 Energieversorgung

### 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

#### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung
- Energienetze sowie
- Energiespeicher

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

#### 6.2 Erneuerbare Energien

##### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

##### 6.2.3. Photovoltaik

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

##### 6.2.4 Wasserkraft

(G) Die Potenziale zur Wasserkraftnutzung sollen vorrangig durch Modernisierung und Nachrüstung bestehender Anlagen sowie durch den Neubau an bereits vorhandenen Querbauwerken und im Rahmen von erforderlichen Flussanierungen erschlossen 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.

###### 7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

###### 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

###### 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

### 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 hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

## 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

### 8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

### 8.2 Gesundheit

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

(G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.

### 8.3 Bildung

#### 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

### 8.4 Kultur

#### 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

## 2.2.2 Regionalplan Region Donau-Wald (12)

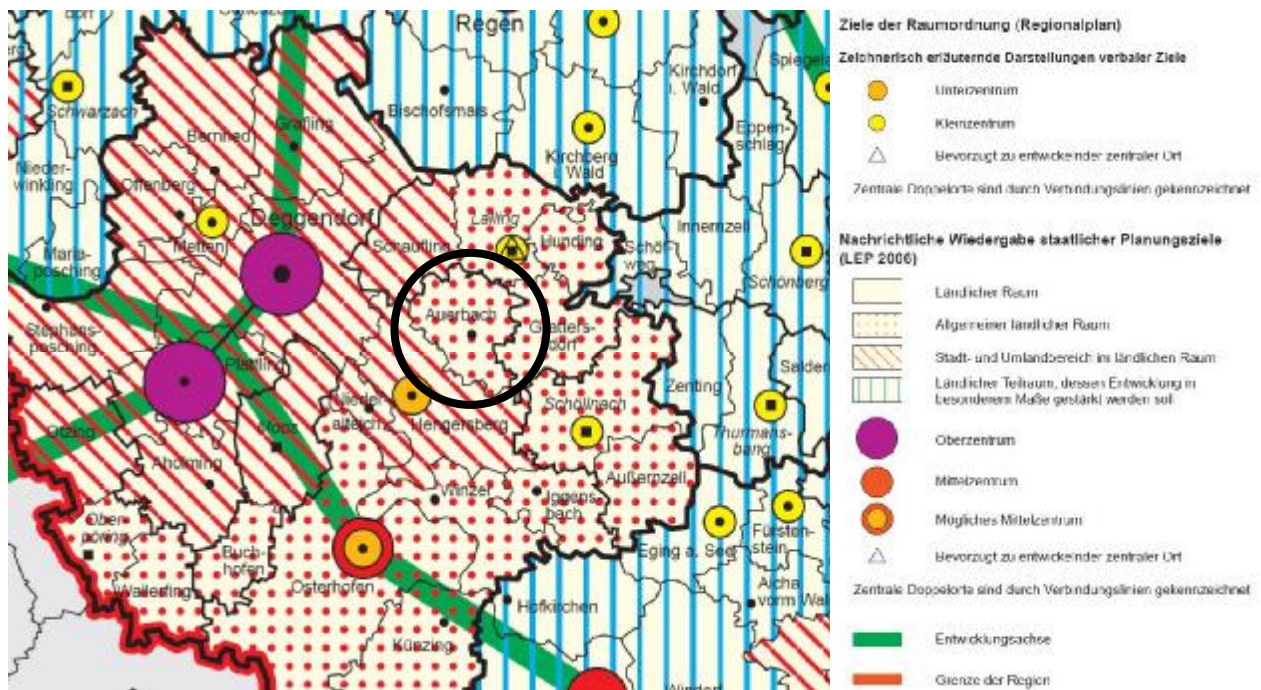


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald mit Fokus auf die Gemeinde Auerbach (Stand 13.04.2019)

Der Regionalplan ist mittel- bis langfristig ausgerichtet und steckt den Rahmen ab, innerhalb dessen sich die Kommunen im Rahmen ihrer grundgesetzlich verankerten Planungshoheit weiterentwickeln sollen. Darüber hinaus bindet der Regionalplan die öffentlichen Planung- und Maßnahmenträger. Im Regionalplan Region Donau-Wald ist die Gemeinde Auerbach als *Allgemeiner ländlicher Raum* dargestellt. Das Gemeindegebiet Auerbach grenzt an den Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raumes an.

Aus dem Regionalplan Bayern, Region 12 (Donau-Wald), in der Fassung vom 25.06.2014, mit aktuelleren Fortschreibungen in verschiedenen Teilbereichen, sind folgende Ziele für das Gemeindegebiet von Bedeutung: <sup>6</sup>

### A II RAUMSTRUKTUR

#### 1 Ökonomische Erfordernisse

1.1 (Z) Die nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe zur Tschechischen Republik ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden.

1.4 (G) Im Raum nördlich der Donau sind die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, zu nutzen.

Die wirtschaftlichen Entwicklungsimpulse, die durch National- und Naturparke entstehen, sind in der Region zu nutzen.

<sup>6</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

## **2 Ökologische Erfordernisse**

(Z) Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Bayerischen Wald, im Donaunraum, am unteren Inn und an der Isarmündung sollen als großflächige ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden.

Der weitere Ausbau der Donau als Bundeswasserstraße soll so Natur schonend wie möglich erfolgen.

### **B I NATUR UND LANDSCHAFT**

#### **2 Schutz und Pflege der Landschaft**

##### **2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

**2.1.1 (Z)** 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 stehende Gewässer
- 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.

**2.1.2 (Z)** Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:

- Teile der Flussauen und, soweit vorhanden, der Hangleiten der Donau, der Kleinen und Großen Laaber, der Aitrach, der Isar, der Vils, des Laufenbaches, der Rott, des Inns, des Schwarzen Regens und seiner Nebenflüsse, der Gaißa, der Ilz und ihrer Quellbäche Große Ohe, Mitternacher Ohe und Wolfsteiner Ohe sowie der Erlau

Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 "Landschaft und Erholung" [...], die Bestandteile des Regionalplans sind.

#### **2.4 Naturpark**

Als Naturpark Bayerischer Wald sollen das Gebiet des Landkreises Regen und die nördlich der Donau gelegenen Teile der Landkreise Straubing-Bogen und Deggendorf sowie der Stadt Straubing festgesetzt werden. Die darin liegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sollen, soweit sie nicht als Vorrangflächen für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen sind, als Schutzzone ausgewiesen werden. Der Pflege- und Entwicklungsplan des Naturparks Bayerischer Wald soll mit der Zielkonzeption des auf tschechischer Seite angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bzw. Nationalparks abgestimmt werden. Im Bereich der Landkreise Freyung-Grafenau und Passau soll in Abstimmung mit dem Nationalpark Šumava (Böhmerwald) in der Tschechischen Republik und mit Oberösterreich ein grenzüberschreitender Naturpark entwickelt 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.

1.4 G Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

## 2 Siedlungsgliederung

2.1 G Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

2.2 Z Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.

## B IV WIRTSCHAFT

### 1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen

#### 1.1 Allgemeines

1.1.1 (Z) Zur Sicherung der regionalen und - soweit erforderlich - der überregionalen Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden nachstehende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze ausgewiesen.

Lage und Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“, die Bestandteile des Regionalplans ist.

(G) Abbauvorhaben sollen in diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gelenkt werden. Dies gilt insbesondere für großflächige bzw. dauerhafte Abbauvorhaben.

1.1.2 (Z) In den Vorranggebieten für Bodenschätze ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen.

In den Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze ist der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

1.1.3 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass Rohstoffabbau und Rekultivierung nach einem Gesamtkonzept vorgenommen werden. Insbesondere in großen Abbaugebieten sollen Abbau und Rekultivierung sukzessive in geeigneten Teilabschnitten erfolgen.

1.1.4 (G) Auf einen möglichst sparsamen Umgang mit den vorhandenen Bodenschätzen soll ebenso hingewirkt werden wie auf die weitestgehende Verwendung von Ersatz- und Recyclingrohstoffen und eine möglichst vollständige Ausbeutung der Lagerstätten.

1.1.5 (Z) Bei allen Abbaumaßnahmen - insbesondere bei Nassabbauten - ist der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung sicherzustellen.

Bei der Wiederverfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist sicherzustellen, dass nur geeignetes Material verwendet wird.

1.1.6 (G) Die abgebauten Flächen sollen - sofern durch den Rohstoffabbau keine Gewässer hergestellt werden - nach Möglichkeit wieder in land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen zurückgeführt werden, soweit in den nachstehenden Zielen keine anderen Folgefunktionen festgelegt sind.

Darüber hinaus ist von besonderer Bedeutung, dass nach Beendigung des Abbaus möglichst eine Bereicherung des Landschaftsbildes erreicht wird, Biotope entwickelt und die Lebensräume für Tiere und Pflanzen miteinander vernetzt werden.

Auf die Erhaltung wissenschaftlich, heimatkundlich oder für das Landschaftsbild bedeutender Bodenaufschlüsse und Geotope soll hingewirkt werden.

#### **1.4 Granit**

##### **1.4.1 (Z) Vorranggebiete für Granit (GR)**

GR 17 Auerbach (Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf)

##### **1.4.2 (Z) Folgefunktionen für Vorranggebiete für Granit**

Für die nachstehend aufgeführten Vorranggebiete sollen folgende überwiegende Folgefunktionen angestrebt werden:

GR 17 Biotopentwicklung, Erholung

#### **1.6 Sonstige Rohstoffe**

(Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll darauf hingewirkt werden, dass den Erfordernissen der Gewinnung von Graphit, Spezialton/Aluminiumrohstoff, Spezialquarz und Pegmatitquarz in folgenden Räumen Rechnung getragen wird:

Spezialton/Aluminiumrohstoff

Raum Hengersberg, Schöllnach-Eging-Iggensbach (Landkreis Deggendorf und Passau)

### **B IV WIRTSCHAFT**

#### **2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung**

2.1 (Z) 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 haben die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

(Z) Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.

(G) Hierbei ist insbesondere auf den Aufbau einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur in der Region hinzuwirken.

2.3 (G) Zur Unterstützung von Existenzgründungen ist darauf hinzuwirken, dass ein Netz von Technologie- und Gründerzentren in der Region aufgebaut und unterhalten wird. In der Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben.

2.4 (G) Zur Stärkung der Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft ist der Wissens- und Technologietransfer von besonderer Bedeutung. Hierzu ist auf eine weitere Vernetzung

zwischen den in der Region vorhandenen Forschungs- und Bildungseinrichtungen und den Unternehmen hinzuwirken. Auf ein, an den Bedürfnissen der Unternehmen in der Region angepasstes, Weiterbildungsangebot ist besonderer Wert zu legen.

2.6 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Cluster-Offensive im Rahmen der Allianz Bayern Innovativ auch für die Weiterentwicklung der Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen der Region nutzbar gemacht wird.

(G) Zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung und Verfestigung der Standortbindung der Betriebe ist darauf hinzuwirken, dass die vorhandenen Ansätze zur regionalen Cluster- und Netzworkebildung in der ganzen Region verstärkt werden.

(G) Es ist darauf hinzuwirken, dass die in der Region vorhandenen Regionalmanagementansätze für eine intensivere Vernetzung der Wirtschaftsakteure gestärkt und weiterentwickelt werden.

(G) Für die Profilierung des Wirtschaftsstandortes nach außen ist das Instrument des Regionalmarketing von besonderer Bedeutung.

### 3 Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

- (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
  - die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
  - bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

3.2 (G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

### 4 Handel und Dienstleistungen

4.1 (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

4.2 (Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

4.3 (G) Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.

4.5 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass in der Region die Voraussetzungen für ein Wachstum im Dienstleistungsbereich, insbesondere bei unternehmensorientierten und wissensintensiven Dienstleistungen geschaffen werden.

4.6 (G) Die Lagegunst der Region an der Nahtstelle zu Südosteuropa ist insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik- und Transportdienstleistungen zu nutzen.



## **5      Tourismus**

**5.1      (G)** Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für naturorientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln.

(G) In der gesamten Region ist darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.

**5.2      (G)** Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen

- zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes,
- zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison,
- zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur,
- zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und
- zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten entwickelt und durchgeführt werden.

**5.3      (Z)** Die Attraktivität und ökologische Funktionsfähigkeit der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaften des Bayerischen Waldes, der Fließgewässerachsen und des tertiären Hügellandes sollen als Grundlage des Fremdenverkehrs auf Dauer erhalten und weiterentwickelt werden.

(Z) Darüber hinaus sollen die kunst- und kulturhistorisch bedeutsamen Stätten bzw. Denkmale erhalten und als Anziehungspunkte für den Tourismus nutzbar gemacht werden.

**5.6      (G)** Die Entwicklung und Stärkung touristischer Routen ist für die Region von besonderer Bedeutung. Dabei ist eine verstärkte Zusammenarbeit von Industrie, Gewerbe, (Kunst)Handwerk und touristischen Dienstleistungen anzustreben.

**5.7      (Z)** Das vorhandene Netz touristischer Wege soll in der Region weiter verbessert und untereinander vernetzt werden.

(G) Eine möglichst gute Anbindung an entsprechende Wege in den Nachbarregionen sowie grenzüberschreitend in Oberösterreich sowie in den tschechischen Bezirken Südböhmen und Pilsen ist anzustreben.

**5.8      (G)** In den Wintersportgebieten ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und die Modernisierung der vorhandenen Einrichtungen hinzuwirken.

## **6      Land- und Forstwirtschaft**

**6.1      (G)** Es ist von besonderer Bedeutung, dass die bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft erhalten und weiterentwickelt wird, um die gewachsene Kulturlandschaft in der Region erhalten zu können.

**6.2      (G)** Die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen sind soweit möglich für diese Nutzung zu erhalten und durch standortgemäße und umweltverträgliche Bewirtschaftungsformen langfristig zu sichern. Es ist von besonderer Bedeutung, durch geeignete Maßnahmen der Bodenerosion vorzubeugen, die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten und die Überbelastung mit Dünger und Pestiziden zu vermeiden.

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Bewirtschaftungsformen den Schutz des Trinkwassers und darüber hinaus insbesondere in den Überschwemmungsgebieten die Erfordernisse des Gewässer- und Hochwasserschutzes berücksichtigen.

6.4 (G) Im Bayerischen Wald ist es von besonderer Bedeutung, dass die bestehenden Offenlandbereiche im Sinne eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes weitgehend Wald freigehalten werden.

6.6 (G) Es ist anzustreben, insbesondere Wälder, die besondere Funktionen haben, in ihrer Substanz zu erhalten und zur Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit weiterzuentwickeln.

## **B X Verkehr**

### **1 Öffentlicher Personennahverkehr**

1.1 (Z) Der öffentliche Personennahverkehr soll in den regionalen Nahverkehrsräumen Deggendorf, Passau und Straubing sowie in den kommunalen Nahverkehrsräumen Freyung-Grafenau und Regen verbessert werden.

1.2 (Z) In den Nahverkehrsräumen Freyung-Grafenau und Regen soll insbesondere im Nationalpark Bayer. Wald und dessen Vorfeld auf die Entwicklung eines umfassenden öffentlichen Personennahverkehrssystems unter Einbeziehung von Fahrzeugen mit emissionsarmen Antriebssystemen und die Einrichtung grenzüberschreitender Nahverkehrslinien mit der Tschechischen Republik hingewirkt werden.

## **BXII Wasserwirtschaft**

### **2 Gewässerschutz**

(Z) Kritisch und stark belastete Gewässer, wie Abschnitte der Donau und Gewässer im tertiären Hügelland, sollen durch Bau von Abwasseranlagen mit hohem Reinigungsgrad saniert werden. Die noch unbelasteten Gewässer im Bayerischen Wald sollen vor Abwasserbelastungen geschützt werden.

(Z) Der Grundwasserbelastung aus der Landwirtschaft soll insbesondere in den Landkreisen Deggendorf, Passau und Straubing-Bogen entgegengewirkt werden.

### **3 Hochwasserschutz / Abflussregelung**

#### **3.1 Hochwasserschutz**

3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Überschwemmungsgebiete der Gewässer der Region für den Abfluss und den Rückhalt von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln.

3.1.2 (G) Von besonderer Bedeutung ist es, natürliche Rückhalteräume insbesondere in den Auwäldern zu erhalten, in ihren Funktionen für den Hochwasserschutz zu optimieren und – wo möglich und notwendig – wiederherzustellen.

(G) Eine möglichst naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und deren Ufer in der Region ist anzustreben, um Abflussverschärfungen insbesondere bei Hochwasser entgegenzuwirken.

3.1.3 (Z) Hochwasserschutzmaßnahmen sollen in der Regel auf Siedlungsgebiete und Ortsteile sowie auf wichtige Verkehrs- und Infrastrukturanlagen konzentriert werden. Neben den technisch notwendigen Anlagen und Bauwerken sollen auch Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden.

3.1.4 (Z) Folgende Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden zum vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. In diesen Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Lage und Abgrenzung der Vorranggebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte Hochwasserschutz (zu Karte 2 Siedlung und Versorgung).

**H 4 Hengersberger Ohe (Markt Hengersberg und Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf)**

#### 4 Wildbachverbauung

(Z) Die Wildbäche im Bayerischen Wald sollen naturnah erhalten und nur ausgebaut werden, soweit es zum Schutz von Siedlungen bzw. Verkehrsflächen erforderlich ist.

---

### 2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME

---

#### 2.3.1 Waldfunktionsplan

---

Waldfunktionspläne sind in Art. 5 und 6 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verankert. Sie stellen eine forstliche Rahmenplanung dar und werden von der Bayerischen Forstverwaltung im Einvernehmen mit den Regierungen aufgestellt. Die Aufteilung der Waldfunktionspläne entspricht den Regionalplänen. Demnach ist der Waldfunktionsplan für die Gemeinde Auerbach in der Region Donau-Wald (12) verankert.

Die Bayerische Forstverwaltung überarbeitet aktuelle die Waldfunktionspläne und stellt die aktualisierten Waldfunktionspläne online zur Verfügung. Der Waldfunktionsplan für die Region 12 ist noch nicht aktualisiert und damit noch nicht online abrufbar.

Mit Hilfe der Waldfunktionsplanung soll die Waldbehandlung auf die Ansprüche der Gesellschaft an den Wald abgestimmt werden. Zu diesem Zweck werden die Waldgebiete nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke) und hinsichtlich seiner Bedeutung für die biologische Vielfalt

Die Festlegungen im Waldfunktionsplan sind für den Staatswald und den Körperschaftswald verbindlich. Die Gemeinde Auerbach liegt im Zuständigkeitsbereich der unteren Forstbehörde *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf (AELF)*. Sollte bei Planungen für andere Nutzungsarten eine Inanspruchnahme von Wald vorgesehen sein, ist gemäß Art. 7 BayWaldG die zuständige Forstbehörde zu beteiligen.

---

#### 2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben

---

##### 2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete

---

Für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten werden HQ<sub>100</sub> Flächen herangezogen. Sie werden durch amtliche Bekanntmachung vorläufig gesichert. Ab dem Zeitpunkt der offiziellen Bekanntmachung durch die Kreisverwaltungsbehörde gelten die darin enthaltenen Einschränkungen zunächst vorläufig. Daran schließt sich ein formelles Verfahren an, in dem die Überschwemmungsgebiete letztendlich per Rechtsverordnung festgesetzt werden (§76 Wasserhaushaltsgesetz). In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind Nutzungseinschränkungen zu beachten.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das Gemeindegebiet Auerbach wurde 2020 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet entspricht den Hochwassergefahrenflächen

für ein HQ100-Hochwasserereignis. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von Prechhausen entlang der Hengersberger Ohe bis nach Südwesten, um im Bereich der Bundesstraße das Gemeindegebiet zu verlassen.



Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) + Hochwassergefahrenflächen für HQ 100 (hellblaue Vollenfarbe) im Gemeindegebiet Auerbach, Stand 07/2019 (Quelle: (BayernAtlas, 2021/2022))

### 2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen

Siehe Abb. 3

Von den Wasserwirtschaftsämtern werden verschiedene Hochwassergefahrenflächen anhand hydraulischer Modelle berechnet. Diese Flächen zeigen, welche Gebiete bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Es werden in der Regel drei Hochwasserszenarien betrachtet:

- häufiges Hochwasser ( $HQ_{\text{häufig}}$ )
- 100-jährliches Hochwasser ( $HQ_{100}$ )
- Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ )

Ein  $HQ_{100}$  ist ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in hundert Jahren auftritt. Das Extremhochwasser tritt deutlich seltener auf. Das  $HQ_{\text{häufig}}$  entspricht einem Hochwasserereignis, das alle 5 bis 20 Jahre auftritt.

Im Gemeindebereich Auerbach sind vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{häufig}}$ ,  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$  der Hengersberger Ohe verzeichnet, die sich nördlich von Prechhausen über Auerbach zur südwestlichen Gemeindegrenze bei

Alperding/Grubhof erstecken. Entlang der Hengersberger Ohe nördlich von Auerbach sind vor allem die westlichen Uferbereiche von häufigen, 100-jährlichen und extremen Hochwasser betroffen. Südlich von Auerbach bis zur Gemeindegrenze, auch vorwiegend entlang des westlichen Ohe-Verlaufes, befinden sich 100-jährliche und extreme Hochwassergefahrenbereiche.<sup>7</sup>

### 2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Vorranggebiete für Hochwasserschutz H4 für die Gemeinde Auerbach gehen aus dem Regionalplan hervor (Abb. 4). Die Flächen beschränken sich auf das Flussufer der Hengersberger Ohe vom Ortsteil Prechhausen über Auerbach bis zur südwestlichen Gemeindegrenze.

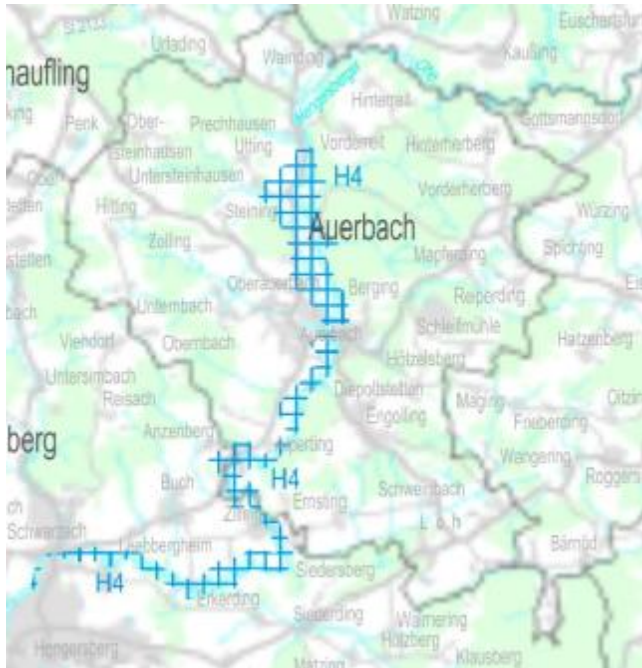


Abb. 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz H4 im Gemeindegebiet Auerbach <sup>8</sup>

### 2.3.2.4 Wassersensible Bereiche

Die wassersensiblen Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, Hochwasserrisiken einzuschätzen. Entlang folgender Gewässer befinden sich wassersensible Bereiche (Abb. 5): Hengersberger Ohe, Mapferdinger Bach, Auerbach, Schachtenwiesbach, Totenbach und weitere wenige namenlosen Bäche/Kanäle.

<sup>7</sup> (BayernAtlas, 2021/2022; BayernAtlas, 2021/2022)

<sup>8</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

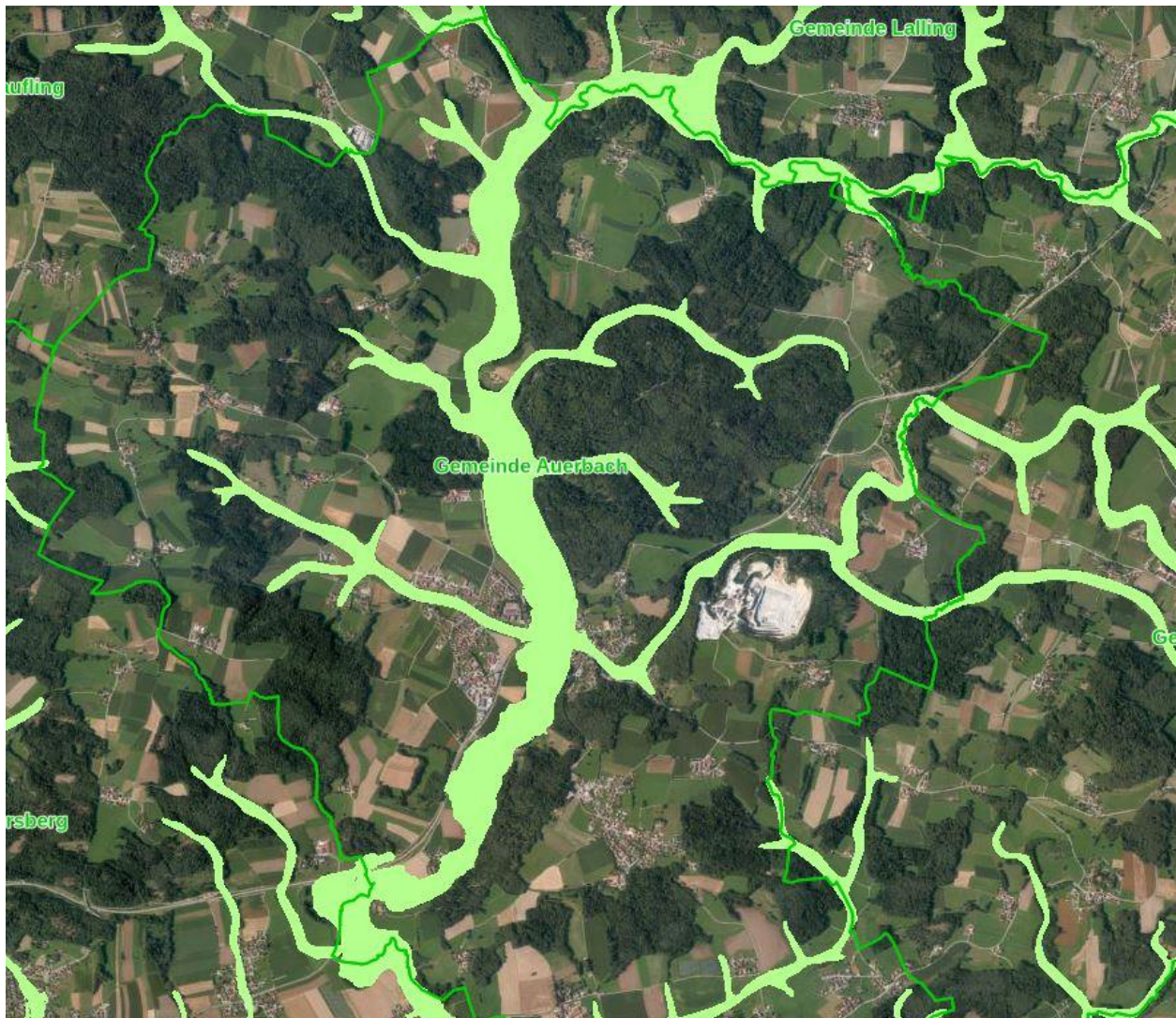


Abb. 5: Wassersensible Bereiche im Gemeindegebiete Auerbach (BayernAtlas, 2021/2022)

### 2.3.3 Hochwasserschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ist Ansprechpartner für den Hochwasserschutz in der Gemeinde Auerbach. Die Behörde beobachtet und misst regelmäßig Wasserstände, ermittelt Überschwemmungsgebiete, plant, baut und betreibt die staatlichen Hochwasserschutzrichtungen.

Im Hochwasserfall sind die Behörden der Wasserwirtschaft zuständig für die Hochwasservorhersage, den Hochwassernachrichtendienst sowie für die Steuerung der staatlichen Talsperrn und Hochwasserrückhaltebecken.

Die Maßnahmen der Wasserwirtschaft werden im Hochwasserschutz Aktionsprogramm 2020plus zusammengefasst, das nach dem letzten Jahrhunderthochwasser 2013 neu aufgelegt wurde. Es beinhaltet einen kombinierten Hochwasserschutz, bestehend aus natürlichem Rückhalt (Renaturierungsmaßnahmen, Nutzungsvorgaben für Böden) und technischem Hochwasserschutz, ergänzt durch Schwerpunkte aus dem Risikomanagement Nachsorge, Vermeidung, Schutz und Vorsorge.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2018)

Für den Hochwasserschutz an Gewässern 3. Ordnung ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten.

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35. Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

---

## **2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN**

---

Aussagen zum landschaftlichen Leitbild werden im Landesentwicklungsprogramm, im Regionalplan und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises gemacht. Der Erhaltung, Sicherung und Verbesserung der weitgehend noch vorhandenen Güte der natürlichen Lebensgrundlagen soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von regionaler und überregionaler Bedeutung besonderes Gewicht eingeräumt werden.

---

### **2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern**

---

Im Landesentwicklungsprogramms Bayern (Fortschreibungsstand 18.10.2018) werden u.a. naturschutzfachliche Ziele zur Entwicklung des ländlichen Raumes vorgegeben. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des LEP wurde eine Umweltprüfung im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG durchgeführt. In dem Umweltbericht wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mögliche Alternativen entsprechend dem Planungsstand ermittelt, beschrieben und bewertet. Die überwiegend abstrakt gefassten Festlegungen im LEP müssen bei konkreten Planungen und nach Maßgabe der regionalen Bedingungen (Regionalplan) weiter konkretisiert werden.

---

### **2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf (ABSP)**

---

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des

Naturschutzes. Das ABSP, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, für den Landkreis Deggendorf liegt in der Fassung vom März 1997 vor.

---

#### 2.4.2.1 Landschaftliches Leitbild <sup>10</sup>

---

*Auszug aus dem ABSP Landkreis Deggendorf:*

Das landschaftliche Leitbild im Sinne des Arten- und Biotopschutzes beschreibt die naturschutzfachlichen Zielvorstellungen für die Naturräume des Landkreises, die innerhalb eines längeren Zeitraumes (30 – 50 Jahre) verwirklicht werden sollen.

#### **Ausgangslage**

Die Donau folgt von Regensburg bis Passau einer der größten Burchlinien Süddeutschlands. Hier treffen Landschaften mit größter Verschiedenartigkeit aufeinander, im Norden der waldreiche Falkenstzeiner bzw. Deggendorfer Vorwald und Vordere Bayerische Wald und im Süden die warmen, fruchtbaren Räume des Dungaues und Tertiärhügellandes.

Im Gegensatz dazu [Anm.: zur Gegend südlich der Donau mit guten landwirtschaftlichen Bedingungen) sind große Teile der Mittelgebirgslandschaft nördlich der Donau für den Naturschutz von hohem Wert. Der Waldanteil ist mit 43% deutlich höher als südlich der Donau, die Nutzungsintensität der Landwirtschaft insgesamt viel geringer und dementsprechend auch die Belastungen, denen neben Boden und Wasser auch Pflanzen- und Tierwelt ausgesetzt sind. Vor allem der Vordere Bayerische Wald stellt einen großflächigen ökologischen Ausgleichsraum dar. Allerdings hat die Intensivierung der Nutzung auch vor diesen Räumen nicht haltgemacht, wovon eine erhebliche Gefahr für Grund- und Oberflächenwasser, Boden und Biotopflächen ausgeht.

Die Wälder des nördlichen Landkreises (v.a. im Vorderen Bayerischen Wald) sind neben anderen, durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Lebensräumen wie z.B. Hecken, Naß- und Steuwiesen, Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden ein wesentliches Element dieser Landschaft.

#### **Ziele**

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei diesem Raum um eine noch recht unbelastete Landschaft, bei der das Augenmerk auf den Erhalt der vorhandenen Strukturvielfalt und eine möglichst extensive Nutzung gelegt werden muss. Keinesfalls ist eine Intensivierung von Land- und Forstwirtschaft anzustreben.

---

#### 2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope

---

„Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Die Biotope werden im Gelände in Karten eingezeichnet und dazu ihre wichtigsten Eigenschaften und Merkmale beschrieben. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wird, erhält man eine bayernweit vergleichbare Übersicht über Lage, Verbreitung, Häufigkeit und Zustand der wertvollen und erhaltenswerten Biotope. Insgesamt wurden von 1985 bis 2019 in Bayern außerhalb der Alpen etwa 4% der Landesfläche als Biotope kartiert, von denen die meisten zu den „gesetzlich geschützten Biotopen“ gehören (§30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG). [...]”<sup>11</sup>

Rechtliche Einschränkungen ergeben sich nicht durch die Abgrenzung als Biotop, sondern durch die natürlichen Gegebenheiten vor Ort, die durch Naturschutzgesetze auf regionaler

---

<sup>10</sup> (ABSP Deggendorf, 1997)

<sup>11</sup> Aus: (LFU, 2022): Biotopkartierung



und überregionaler Ebene festgesetzt sind. Eine genaue Erfassung der Biotope hat jedoch den Vorteil, ohne zusätzliche Erhebungen vor Ort feststellen zu können, welche Flächen unter diese Bestimmungen oder Verordnungen fallen. Falls eine Fläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützt ist, sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Fläche führen, unzulässig.

Im Planwerk des Flächennutzungsplanes sind die einzelnen Biotope im, zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, aktuellen Stand eingezeichnet. Die Biotope verteilen sich auf den ersten Blick über das gesamte Gemeindegebiet. Bei näherer Betrachtungsweise finden sich kartierte Biotope konzentriert entlang bestehender Gewässer wie Hengersberger Ohe, Geßnachbach, Schachtenwiesbach, Auerbach und Mapferdinger Bach.

Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde zum 01.06.2021 überarbeitet. Unter anderem wurden die gesetzliche geschützten Biotope erweitert.

Neben

- Landröhrichtern, Pfeifengraswiesen
- Moorwäldern
- Wärmeliebenden Säumen
- Magerrasen, Felsheiden und
- Slpinen Hochstaudenfluren

gehören nun

- Extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen ab 2.500 m<sup>2</sup> (Ausnahme: Bäume, die weniger als 50m vom nächstgelegenen Wohngebäude / Hofgebäude entfernt sind) und
- Arten- und strukturreiches Dauergrünland

dazu.

Bei der Planung des Landschaftsplanes wurde hierauf besonders Wert gelegt und die entsprechenden Biotoptypen besonders in den Vordergrund gestellt.

---

#### **2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

---

Ziel der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie ist die langfristige Erhaltung von etwa 230 Biotoptypen und 2000 Tier- und Pflanzenarten, die natürlich in der EU vorkommen. Seit seinem Inkrafttreten 1992 gibt es mit Natura 2000 ein rechtliches Instrumentarium für den länderübergreifenden Naturschutz. Beide Richtlinien wurden 1998 bei den Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes in nationales Recht bzw. in Landesrecht umgesetzt. Am 1. April 2016 ist die Bayerische Natura 2000-Verordnung in Kraft getreten.

Von den Europäischen Ländern werden Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) und Schutzgebiete nach Vogelschutzrichtlinien (Special Protection Area – SPA-Gebiete) eingereicht. Die Mitgliedsstaaten sind dann verpflichtet, mindestens den Erhalt („Verschlechterungsverbot“) der jeweils bedeutsamen Artvorkommen und Lebensräume zu sichern und alle sechs Jahre an die EU-Kommission Bericht erstatten. Diese stellt für die FFH-Gebiete finanzielle Mittel zum Erhalt zur Verfügung. Über geeignete Schutzinstrumente entscheiden die Länder eigenständig.

Im Gemeindegebiet Auerbach befindet sich kein Vogelschutzgebiet (SPA), jedoch ein Bereich des FFH-Gebietes *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen (7144-373)*. Dieses FFH-Gebiet erstreckt sich von der im Norden befindlichen Gemeindegebietsgrenze entlang der Hengersberger Ohe bis zur Bundesstraße 533 zwischen Ober- und Auerbach. Auch nördlich über das Gemeindegebiet von Auerbach hinaus, dehnt sich dieses FFH-Gebiet in den Gemeinden Schaufling und Lalling aus.

Den gesetzlichen Vorgaben zufolge sind für jedes Gebiet diejenigen Erhaltungsmaßnahmen zu bestimmen, die notwendig sind, um einen günstigen Erhaltungszustand der in den Standarddatenbögen im Einzelnen aufgeführten Schutzgüter (Lebensraumtypen/Arten) zu gewährleisten oder wiederherzustellen, die maßgeblich für die Aufnahme des Gebietes in das Schutzgebietsnetz Natura 2000 waren. Diese Maßnahmen werden in Bayern im Rahmen eines sog. Managementplans ermittelt und beschrieben.

Das FFH-Gebiet wird nachrichtlich in den Plänen dargestellt.

---

## 2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die unterschiedlichen Schutzgebiete können hinsichtlich ihrer Größe, ihres Schutzzwecks und ihrer Schutzziele und den daraus abzuleitenden Nutzungseinschränkungen unterschieden werden. Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biosphärenreservate, Nationalparks oder Naturschutzgebiete. Alle vorhandenen werden im Folgenden betrachtet.

---

### 2.4.5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00547.01) *Bayerischer Wald*

---

Landschaftsschutzgebiete (LSG) dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Wichtige Schutzgüter sind neben der Pflanzen- und Tierwelt z.B. Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima oder das Landschaftsbild. Auch aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Erholung kann ein Gebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Ebenso können Gebiete, in denen eine naturverträgliche Nutzung durch den Menschen bewahrt oder wieder eingeführt werden soll, unter Landschaftsschutz gestellt werden. Im Vergleich zu Naturschutzgebieten (NSG) steht der abiotische Ressourcenschutz im Vordergrund. Die Auswahl und Ausweisung der LSG erfolgt durch die Landkreise bzw. die kreisfreien Städte.

Das Landschaftsschutzgebiet *Bayerischer Wald* erstreckt sich auf große Teile des Gemeindegebietes Auerbach. Insgesamt hat es eine Größe von 231.000 Hektar.<sup>12</sup> Schutzzweck ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern. Des Weiteren soll der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt geschützt werden sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Es soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes bewahrt werden und eingetretene Schäden müssen behoben, bzw. ausgeglichen werden.

Gemäß Verordnung sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder den besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen. Im Zuge der Neuaufstellung wurde für den gesamten Gemeindebereich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes überarbeitet. So wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes für alle Flächen,

- die inzwischen bebaut sind,
- für die eine konkrete Bauleitplanung geplant sind,

---

<sup>12</sup> (FIS Natur, 2022)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

- die nach Regionalplan Vorranggebiete für Bodenschätze und nach rechtsgültigem Flächennutzungsplan als Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen gekennzeichnet werden,  
zurückgenommen. Neben der Zurücknahme gibt es auch Flächen, die auf Grund städtebaulicher oder naturräumlicher Ausstattung dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet hinzugefügt werden und somit erweitert wird. Für diese Flächen wurde eine Herausnahme und Erweiterung aus dem LSG im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens beim Kreistag beantragt. Hierfür werden auf die Kapitel 6, 9.6 und 9.8 verwiesen.  
Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

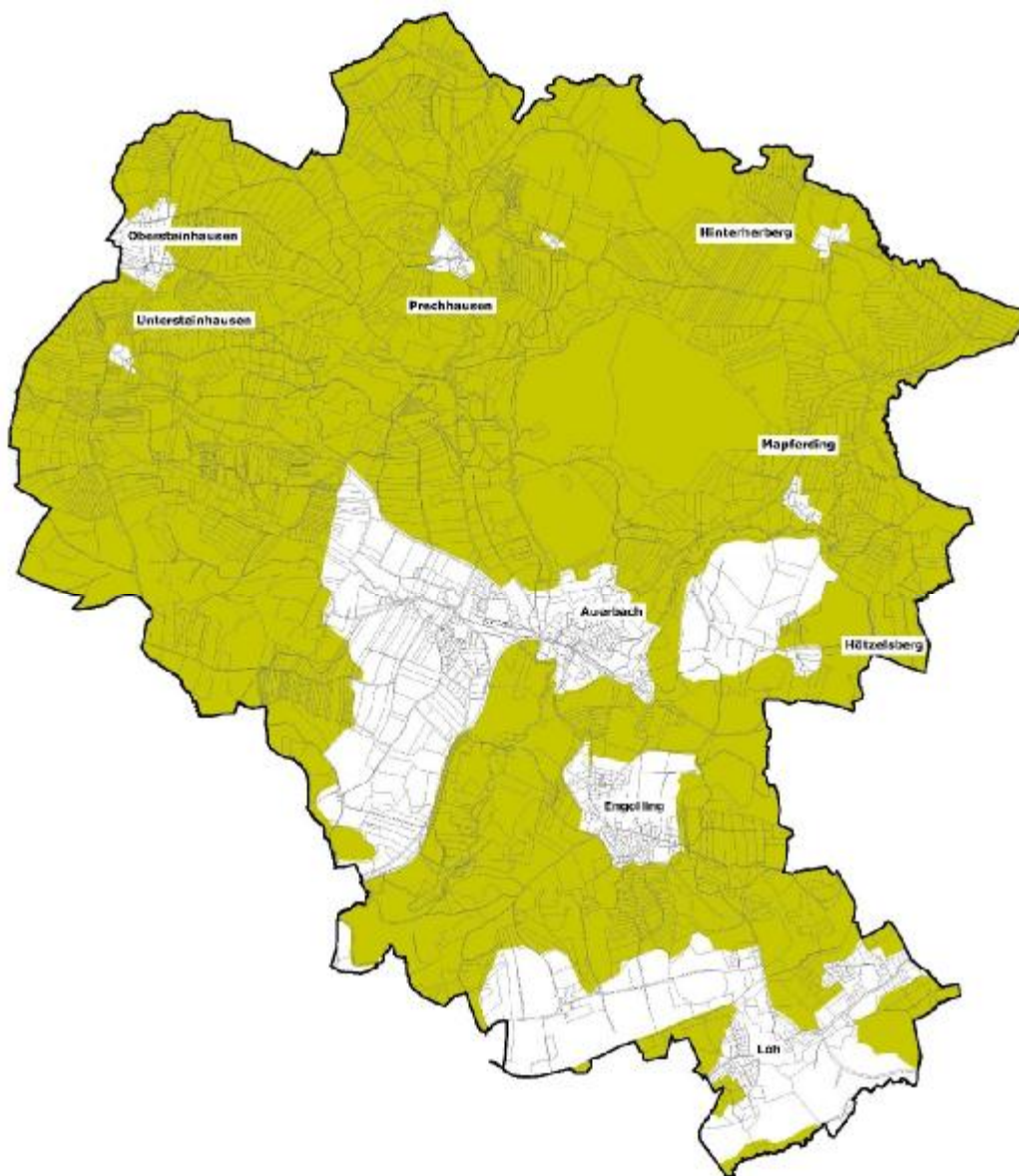


Abb. 6 Landschaftsschutzgebiete in Gemeindegebiet (Stand 2024, eigene Grafik)

#### 2.4.5.2 Naturpark Bayerischer Wald

Die Gemeinde Auerbach liegt im Süden des Naturparks *Bayerischer Wald*. Naturparks (NP) sind großräumige Kulturlandschaften, in denen der Schutz und die Erhaltung der Biotop- und Artenvielfalt mit den Belangen der Erholungssuchenden im Einklang stehen.

Zu Erhalt und Entwicklung dieser charakteristischen Kulturlandschaften ist neben einem naturverträglichen Tourismus auch eine dauerhaft umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft erforderlich. Innerhalb eines Naturparks sind mindestens die Hälfte der Gesamtfläche als Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete festgesetzt.<sup>13</sup>

#### ÜBERBLICK ÜBER DIE SCHUTZGEBIETE

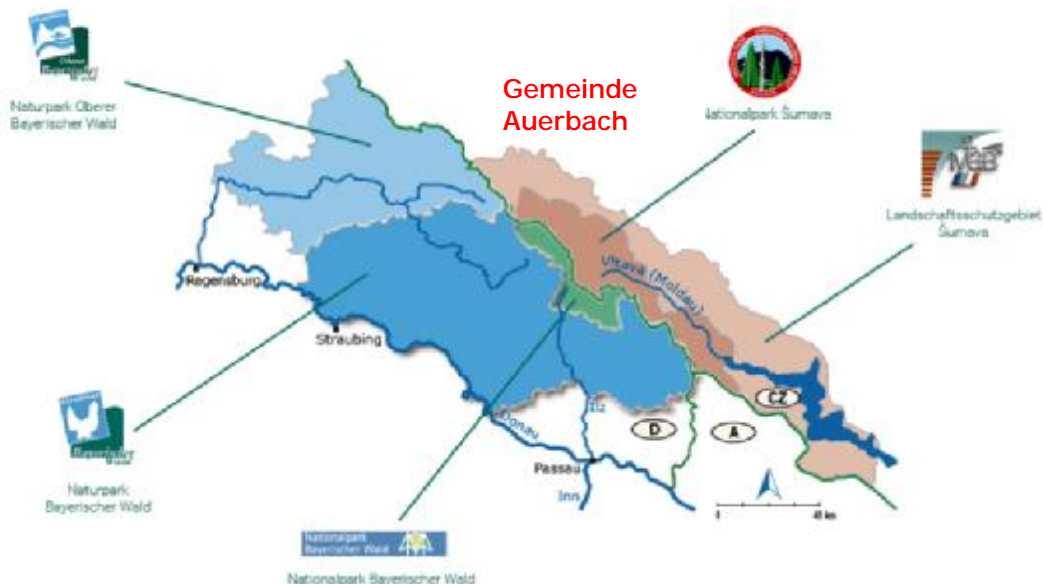


Abb. 7: Übersicht der Schutzgebiete (Naturpark, Nationalpark) im Bayerischen Wald mit der Lage des Gemeindegebiets Auerbach (Naturpark Bayerischer Wald - Online, 2018)

#### 2.4.5.3 Naturdenkmale

Als Naturdenkmale können Einzelschöpfungen der Natur geschützt werden, deren Erhaltung z.B. wegen ihrer Schönheit, Seltenheit, ökologischen oder wissenschaftlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Das Landratsamt kann im Interesse des Naturhaushalts oder zur Belebung des Landschaftsbildes auch ganze Landschaftsbestandteile durch Rechtsverordnung schützen. Die als Naturdenkmale oder Landschaftsbestandteile geschützten Gegenstände und Flächen dürfen grundsätzlich nicht zerstört oder verändert werden.

In der Gemeinde Auerbach gibt es keine Naturdenkmale.

<sup>13</sup> (Planungsverband Donau-Wald, 2018)

#### **2.4.5.4 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten**

In Bayern gelten zahlreiche Tier- und Pflanzenarten als streng geschützt, viele streng geschützte Arten sind auch in der Gemeinde Auerbach vorzufinden, es handelt sich u.a. um wildlebende Vogelarten sowie etliche Fledermausarten.

Dieser gesetzliche Schutz bezieht sich nicht auf bestimmte Schutzgebiete, sondern betrifft die Arten generell. Es wird dabei unterschieden zwischen Tötungs- und Verletzungsverboten, Störungsverboten und Schädigungsverboten.

##### **Pflanzen**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Pflanzenarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Pflanzen.
- Pflanzenarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Arten.

Zu den geschützten Pflanzen, die nicht entnommen werden dürfen, zählen z.B. Arnika, sämtliche Orchideenarten, Enziane, Seidelbast, Märzenbecher, Türkenbund, Schwertlilien, Akelei, Fingerhut, Frauenschuh und viele mehr.

Weitere Angaben zu geschützten Pflanzen sind auch auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu finden.

##### **Tiere**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Tierarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Tiere.
- Tierarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Tierarten.

Die zulässige Ausübung der Jagd im Rahmen jagdrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt.

Geschützte Tiere finden Sie z. B. auch in der Roten Liste gefährdeter Tiere Bayerns auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

#### **Lebensstätten**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Streng geschützte Arten sind dabei jeweils solche, die entweder
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen,
- in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG),
- oder in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützt bezeichnet, aufgeführt sind.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob für (bauliche) Maßnahmen/Eingriffe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird.

---

#### **2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

---

Artikel 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes beschreibt die besondere Verpflichtung des Staates, der Bezirke, Landkreise, Städte und Gemeinden und der öffentlichen Hand zum Schutz der Natur. Im Zuge der Umsetzung der Landschaftsplanung sollen Flächen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewirtschaftet werden. Die jeweilige Zweckbestimmung eines Grundstückes bleibt unberührt. Ökologisch besonders wertvolle Grundstücke sollen dabei vorrangig Naturschutzzwecken dienen.

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind. Alle derzeit aktuellen Ausgleichsflächen (gem. Ökoflächenkataster des LfU<sup>14</sup> und bestehende Bebauungspläne / Satzungen) wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und dargestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach wird im Umweltbericht (*Kapitel 9.7.2*) überschlüssig abgehandelt. Die unter *Kapitel 8.8.2* in dieser Begründung vorgeschlagenen Maßnahmen besitzen eine besondere Eignung für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

#### **2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DER GEMEINDE AUERBACH**

---

Die aktuellste Aufstellung zu Flächenerhebungen in der Gemeinde Auerbach ist dem „Statistik kommunal 2021“, herausgegeben Februar 2022, zu entnehmen. Die Übersicht zeigt Daten aus dem Jahre 2019 und 2020.

Aus der Tabelle ist ablesbar, dass knapp 90% der Bodenfläche im Gemeindegebiet Auerbach von Vegetation bzw. von Landwirtschaft und Wald bedeckt ist. Siedlungsflächen in Form von Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen sind mit 7% und Verkehrsflächen mit knapp 4% vorhanden. Eine signifikante Änderung in den Flächenerhebungen von 2015 und 2016 kann nicht ausgemacht werden, wobei kleine Änderungen in der Abnahme von Vegetationsflächen und eine geringfügige Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu beobachten ist.

---

<sup>14</sup> (LfU, 2022)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

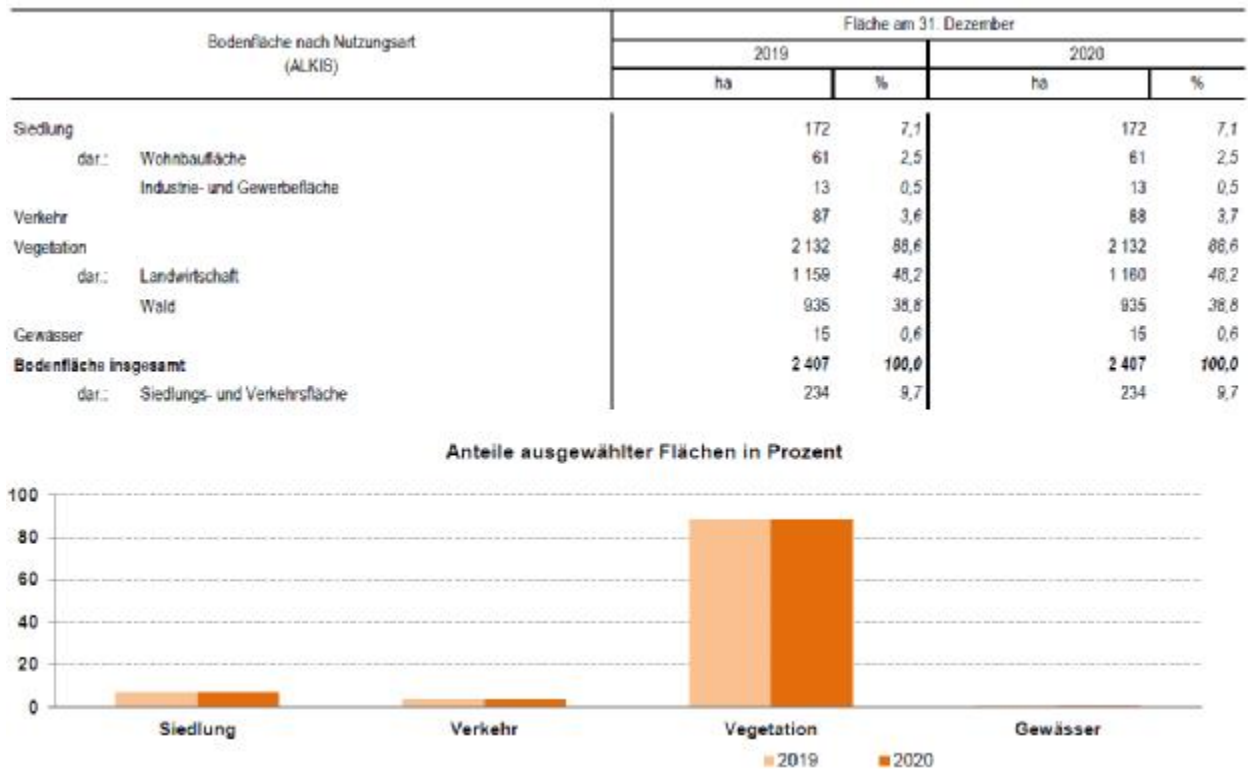


Abb. 8: Flächenerhebungen jeweils zum 31. Dezember (Statistik kommunal 2021, 2022)

### 3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

#### 3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Gemeindegebiet Auerbach in der Naturraum-Haupteinheit (nach SSYMAN) D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald. Diese Gliederung kann weiter unterteilt werden in die Naturraum-Einheiten nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN et al <sup>15</sup>. Demnach befindet sich das Gemeindegebiet in folgender Untereinheit: 407 Lallinger Winkel. Nach ABSP befindet sich der Großteil des Gemeindegebiets in der Naturraum-Untereinheit 407-B Hausstein-Sonnenwald-Bergfuß und nur ein kleiner Randbereich im Süden liegt in der Untereinheit 407-A Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchner Bucht

Die zertalten Ebenheiten dieser Bucht greifen von Süden her in die Fußzone des Vorderen Bayerischen Waldes. Der Lallinger Winkel ist geräumig und geschlossener als die anderen Buchten und wird vom 400 m höheren, völlig bewaldeten Steilabfall des Vorderen Bayerischen Waldes halbkreisförmig umrahmt. An die Gneise im nördlichen Teil schließt sich im Süden eine kristalline mit Tertiär gefüllte Hohlform, aus der nur vereinzelt Granit- oder Gneiskuppen heraussehen. Der Übergang zum Passauer Abteiland ist durch Ackerland geprägt, während die quellreichen Ebenheiten im Norden durch Grünland im Wechsel mit Waldstandorten geprägt sind. Die Grünlandnutzung ist dominierend.

Von herausragender naturschutzfachlicher Bedeutung im südlichen Teil der Landschaft sind die kleinflächig vorhandenen Quellstandorte, Quellmoore, Streuwiesen, naturnahe Bachläufe

<sup>15</sup> (MEYNEN+SCHMITHÜSEN, 1962)

mit Feuchtwiesen und Niedermooren sowie Auengebüschen und Bruchwäldern, außerdem trockene Kiefernwälder und Sukzessionsflächen. Schwerpunkt für den Naturschutz ist dort das Schöllnacher Hügelland, die Schöllnacher Ohe und die Große Ohe. Im nördlichen Teil der Landschaft kommt in mehreren Bächen die Flussperlmuschel vor. In den Erhaltungszielen des größten Schutzgebietes "Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen" werden u.a. folgende Ziele formuliert: "Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer- Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge." <sup>16</sup>

---

### 3.2 GEOLOGIE / BÖDEN

---

*Aus: ABSP Deggendorf*

Das Gemeindegebiet Auerbach liegt in der geologischen Einheit: „die mit Sedimenten des Tertiärs verfüllten, nach Norden in den Bayerischen Wald führende Täler“.

„Diese zum Teil stark übertieften Täler, die relativ weit in den Bayerischen Wald hineinreichen, werden von Sedimenten des „Braunkohletertiärs“ aufgefüllt.

Petrographisch handelt es sich bei den Sedimenten des Tertiärs um Sande, Schluffe und Tone mit zwischengeschalteten Kohleflözchen, die dem Karpat bis Baden zuzuordnen sind, also etwa 17 bis 10 Mio Jahre alt sind. Die Ablagerungen des Braunkohletertiärs sind weitflächig von schluffreichen Deckschichten eingehüllt und treten deshalb als Bodenbildner kaum in Erscheinung. In den Tälern selbst herrschen Grundwasserböden wie Gleye und Naßgleye vor, die wegen ihrer einseitigen Wasserbilanz der Grünlandnutzung vorbehalten sind.

---

### 3.3 KLIMA

---

---

#### 3.3.1 Niederschlag und Temperaturen

---

Die vorbenannten naturräumlichen Untereinheiten definieren auch klimatisch unterschiedliche Bereiche.

##### 407 Lallinger Winkel

Das Klima ist günstiger als in den angrenzenden höheren Lagen. Die Niederschläge betragen 800 bis 850 mm im Jahr und die Jahresmitteltemperaturen 7,5 °C.

---

#### 3.3.2 Klimawandel

---

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert. <sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> (BfN, 2018)

<sup>17</sup> (Portz, 2009)



Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Konkret sollen folgende Prinzipien zum Klimaschutz zukünftig in den Bebauungsplänen der Gemeinde Auerbach angewandt werden:

- Durchgrünung der Planungsgebiete durch CO<sup>2</sup>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Ausweisung von Planungsgebieten innerhalb bzw. in direktem Anschluss an bebaute Gebiete
- (Mögliche) Anbindung an den ÖPNV
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben
- Ermöglichung der Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an der Fassade
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Verkehrsflächen/Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. Rückhalt des Niederschlagswassers in Rückhaltebecken und verzögerte Ableitung in ein Trennsystem

Durch diese Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

---

### **3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER**

---

#### **3.4.1 Fließgewässer**

---

Das dominierende Fließgewässer in Auerbach ist die Hengersberger Ohe, die grob von Norden nach Süden das Gemeindegebiet zuerschneidet. Im nördlichen Abschnitt bis Auerbach ist sie als ein Fließgewässer 3. Ordnung einzustufen. Ab Auerbach bis zur Donau wird sie als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.<sup>18</sup>

Im ABSP ist die Ohe in Güteklasse II „mäßig belastet“ eingestuft.

Von Osten und Westen kommen folgende Bäche als Zuflüsse in die Ohe:

Steinbach, Geßnachbach, Totenbach, Schachtenwiesenbach, Auerbach, Mapferdinger Bach, Schweinbach

2006 wurde ein Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung erstellt. Auch wenn die Daten inzwischen einige Jahre alt sind, kann die Kartierung der Gewässerstrukturgüte auch heute noch, zumindest hilfsweise, herangezogen werden.

Damals wurden größeren Fließgewässer – Hengersberger Ohe, Schweinbach, Mapferdinger Bach – als zum Teil mäßig bis stark verändert kartiert, in kleinen Teilbereichen sogar vollständig verändert (vor allem im Siedlungsbereich).

Nach Norden hin nimmt die Veränderung der Hengersberg Ohe und des Mapferdinger Baches deutlich ab und es zeigen sich immer wieder unveränderte oder nur gering veränderte Abschnitte.

Der Schweinbach hingegen ist fast durchgängig als mäßig bis stark verändert eingestuft.<sup>19</sup>

---

#### **3.4.2 Stillgewässer**

---

Nennenswerte Stillgewässer sind im Gemeindegebiet nicht zu nennen.

---

<sup>18</sup> (Umweltatlas, 2021)

<sup>19</sup> (GEP Nr. 4, 2006)

---

### 3.4.3 Grundwasser / Quellen

---

Das Grundwasser als Teil des Wasserkreislaufs besitzt eine besondere Bedeutung für Mensch und Natur. Oberflächennahes Grundwasser versorgt Pflanzen mit Wasser und bildet wertvolle Feuchtbiotope. Das Grundwasser tritt in Quellen aus dem Boden und speist Bäche und Flüsse. Gerade in regenarmen Zeiten sta, ein großer Teil des Wassers in den Flüssen aus dem Grundwasser. Qualität und Menge des Grundwassers beeinflussen damit auch die Oberflächengewässer. Über 70% des Trinkwassers in deutschland wird aus dem Grundwasser gewonnen, damit ist es die wichtigste Trinkwasserressource des Landes. Grundwasser ist darüber hinaus ein äußerst belebtes Ökosystem mit einer großen biologischen Vielfalt. Eine der wichtigsten Funktionen der Grundwassertierchen und Mikroorganismen ist es, das Grundwasser reinzuhalten.

Gefahren für das Grundwasser gehen vor allem von Menschen aus, so sind es überwiegend Einträge von Stickstoff und Pestiziden aus der Landwirtschaft, die das Grundwasser belasten. Weitere Verunreinigungen kommen mit diffusen Einträgen aus Industrie und Verkehr sowie aus punktuellen Quellen oder linienförmigen Belastungen wie zum Beispiel Altstandorte, Altablagerungen, Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen oder undichten Abwasserkanöken. Auch auch Entnahmen und UNtergrnudnutzungen – zum Beispiel zur Gewinnung von Rohstoffen – können negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben.<sup>20</sup>

In Auerbach sind keine besonders hohen Grundwasserstände bekannt.

Im Gewässerentwicklungsplan von 2006 sind vor allem im nordwestlichen Gemeindebereich einige Quellen, überwiegend im Wald, verzeichnet.

---

## 3.5 TIERWELT

---

Die Grafik zeigt an ausgewählten Artengruppen, wie sich die Anzahl der Artnachweise und Fundorte auf bestimmte Tierartengruppen im gesamtbayerischen Raum verteilen.

Hinter den einzelnen Artengruppen verbergen sich ganz unterschiedlich große Artenzahlen, die sich natürlich auch auf die Anzahl der Fundorte und Nachweise auswirken, vor allem, wenn sie sehr unterschiedliche Lebensräume bewohnen. Unter dem Begriff Schmetterlinge beispielsweise werden insgesamt 2.849 Arten erfasst (Tagfalter, Nachtfalter, Kleinschmetterlinge), die sowohl in sehr feuchten, aber auch in trockenen Bereichen oder in Wäldern vorkommen können. Bei den Libellen sind es nur 75 Arten in Bayern, die fast ausschließlich an fließenden oder stehenden Gewässern kartiert werden.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> (Umweltbundesamt, 2021)

<sup>21</sup> (LFU, 2022)

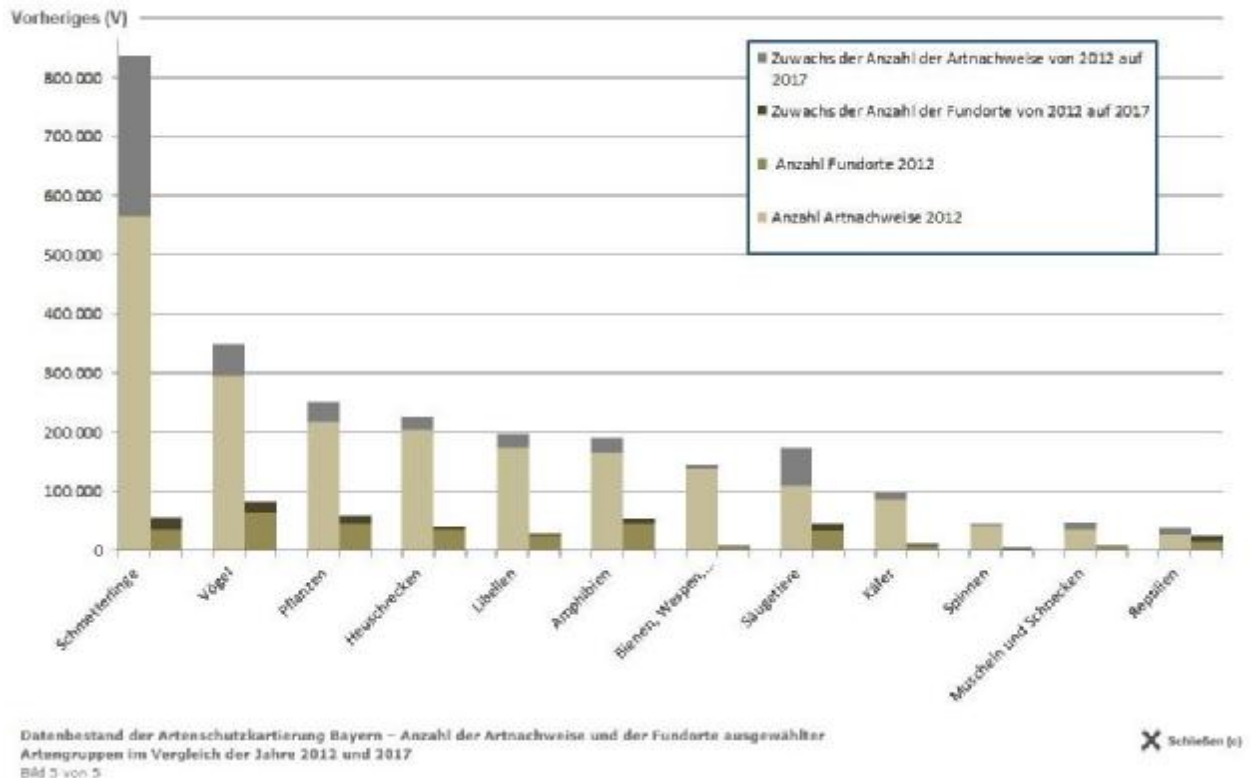


Abb. 9: Artenschutzkartierung Bayern, Nachweise 2012 und 2017 (LfU, 2022)

Für eine differenziertere naturschutzfachliche Bewertung von Arten auf Landkreisebene wurde im ABSP die Kategorie der *landkreisbedeutsamen Arten* eingeführt. Diese Einstufung berücksichtigt die regionale Situation im Landkreis, etwa den aktuellen Bestand und die Bestandsentwicklung der jeweiligen Art oder die arealgeographische Situation. Aufgeführt werden nur Arten, die im Landkreis aktuell vorkommen oder die nicht sicher als verschollen oder ausgestorben einzustufen sind. Im Allgemeinen wird ein Nachweis innerhalb der letzten zehn Jahre als aktuell gewertet. Neophyten und Neozoen werden nicht bewertet.

### 3.6 PFLANZENWELT

Durch die Vielgestalt der Naturräume von den Flussauen bis hin zum Hügelland weist das Gemeindegebiet von Auerbach ein breites Spektrum an Pflanzengesellschaften auf, daher können in diesem Kapitel nur die naturschutzfachlich besonders Maßgeblichen Erwähnung finden.

#### 3.6.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die derzeit reale Vegetation ist nahezu überall in Mitteleuropa vom Menschen mehr oder weniger stark beeinflusst. Um Zustand und potentielle Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensräumen richtig zu beurteilen, sollte das Ausmaß der menschlichen Einflussnahme auf die Vegetation (und somit auch indirekt auf die Tierwelt) bekannt und quantifizierbar sein.

Eine Rekonstruktion der **natürlichen** Vegetation, wie sie ohne jede Einflussnahme des Menschen derzeit in Mitteleuropa existieren würde, scheidet jedoch aus verschiedenen Gründen aus:

- Der Mensch hat bereits seit mehreren Jahrtausenden in die mitteleuropäische Landschaft eingegriffen.
- Im gleichen Zeitraum änderte sich das mitteleuropäische Klima deutlich. Verschiedene Pflanzen- und Tierarten siedelten sich in Mitteleuropa an, andere starben aus, wobei im Einzelfall nur unzureichend bekannt ist, inwieweit der Mensch hieran beteiligt war.
- Alle nutzungsbeeinflussten bzw. nutzungsbedingten Vegetationseinheiten, von denen viele heute vorrangig schutzwürdig sind (z. B. Halbtrockenrasen, Streuwiese), blieben unberücksichtigt.

Als geeignetes Referenzmodell steht dagegen die *Potentiell Natürliche Vegetation* zur Verfügung. Die potentielle natürliche Vegetation stellt ein Endstadium der Vegetationsentwicklung auf dem jeweiligen Standort dar, die sich ohne menschliche Beeinflussung einstellen würde.

Die Analyse der Pflanzengesellschaften der potentiellen natürlichen Vegetation dient mehreren Zwecken:

- Aus ihrer Kenntnis lässt sich die Naturnähe eines Vegetationsbestandes ermitteln und daraus der Grad der Schutzwürdigkeit ableiten.
- Das Artenspektrum der potentiellen natürlichen Vegetation gibt darüber Aufschluss, welche Artenauswahl für landschaftsgestalterische Maßnahmen standortbezogen zu treffen ist.
- Mit der Standortanalyse und der potentiellen natürlichen Vegetation lassen sich Fehlentwicklungen beziehungsweise Übernutzung von Landschaftsteilen bewerten und daraus der Grad der menschlichen Einflussnahme auf zurzeit bestehende Vegetationseinheiten abschätzen (Vergleich realer mit potentieller natürlicher Vegetation).
- Um im Waldbereich standortheimische von standortfremder Bestockung zu trennen und letztere durch gezielte Bewirtschaftung in Richtung auf die potentielle natürliche Vegetation zu entwickeln (diese stellt im Waldbereich i. d. R. die derzeit "natürlichste" Bestockung dar; die zugehörigen Ökosysteme sind relativ am "stabilsten", da sie dem Klimaxstadium nahe kommen).
- Um im Rahmen der Biotopentwicklung (Pflege und Neuschaffung) sinnvolle Ziele zu definieren und geeignete Maßnahmen einzuleiten. So sollten bei Biotopneuschaffungen möglichst Typen verwirklicht werden, die der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. den entsprechenden Ersatzgesellschaften des jeweiligen Gebietes entsprechen. Pflegemaßnahmen sind in der Regel so zu konzipieren, dass die Ersatzgesellschaften erhalten bleiben.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> (ABSP Deggendorf, 1997)

Potentielle natürliche Vegetation in der Gemeinde Auerbach

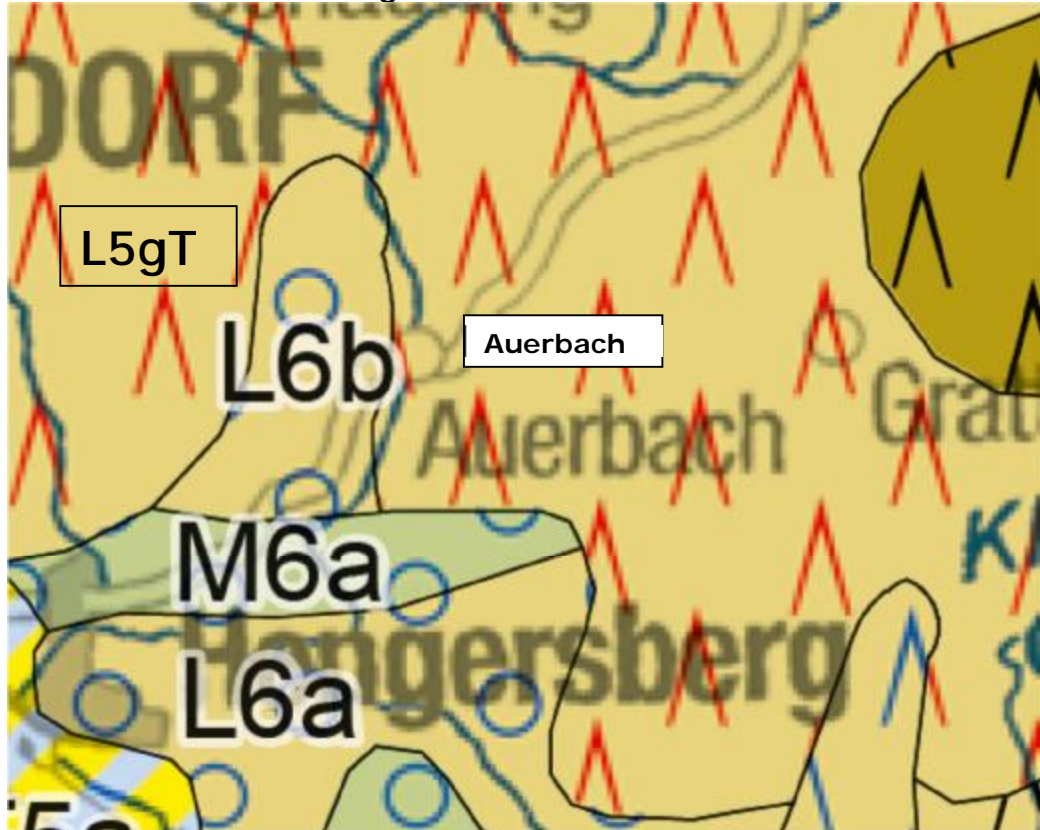


Abb. 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte "Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (PNV Bayern, 2012)

Abk.	Pflanzengesellschaft
L5gT	Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
L6b	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald
M6a	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald
L6a	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald

### 3.6.2 Lebensraumtypen und deren Pflanzengesellschaften im FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“<sup>23</sup>

Das FFH-Gebiet *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen* (7144-373) ist ein wegen des naturnahen Mittelgebirgs-Bachsystem mit landesweit bedeutsamen Vorkommen der Flussperlmuschel sowie als Lebensraum von Groppe, Fischotter und den beiden Ameisenbläulings-Arten von naturschutzfachlicher Bedeutung. Neben diesen schützenswerten Tierarten und deren Habitate sollen darüber hinaus die unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmälernten Fließgewässer- und Auendynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumpen und

<sup>23</sup> (LfU, 2022), (LfU, 2010)

Uferanbrüchen, Weiden und Erlensäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereichen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

#### Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpine Stufe (EU-Code 6430)

Der Lebensraumtyp umfasst die feuchten Hochstaudenfluren und Hochgrasfluren an nährstoffreichen Standorten der Gewässerufer, Waldränder und im Bereich der Waldgrenze. Meist handelt es sich um ungenutzte oder nur selten gemähte Streifen entlang von Fließgewässern oder Wäldern. Kennzeichnende Pflanzen sind z. B. der Blutweiderich oder das Mädesüß.

Zum Schutz des Lebensraumtyps ist die Erhaltung oder Wiederherstellung der typischen Standortbedingungen wie Wasserstandsdynamik, Feuchtestufe und Nährstoffhaushalt. Zur Vermeidung der Verbuschung ist eine gelegentliche Mahd (in zwei- bis mehrjährigem Abstand) notwendig. Die subalpinen Hochstaudenbestände bedürfen keiner Pflege.

#### Magere Flachlandmähwiesen (EU-Code 6510)

Zum Lebensraumtyp gehören artenreiche, extensive Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Die Wiesen sind blütenreich und wenig gedüngt und werden nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser gemäht. Neben trockenen Ausbildungen wie der Salbei-Glatthaferwiese gibt es auch frische bis feuchte Untertypen mit z. B. dem Großen Wiesenknopf.

Einer der wichtigsten Punkte für den Schutz des Lebensraumtyps ist die Fortsetzung oder Wiedereinführung der traditionellen Nutzung mit Mahd ab Mitte Juni und höchstens mäßiger Düngung. Eine extensive Nachbeweidung ist möglich.

#### Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas (EU-Code 8150)

Zum Lebensraumtyp gehören die natürlichen und naturnahen Schutthalden aus saurem Gestein in der Hügel- und Bergstufe. Der Hangschutt ist meist festliegend. Trocken-warme Standorte sind durch Gesellschaften des Gelben Hohlzahns gekennzeichnet. Frische Standorte der Schutthalden sind reich an Farnen und Moosen.

Eine Pflege des Lebensraumtyps ist nicht erforderlich. Der Abbau von Gesteinen in den Flächen sollte durch eine entsprechende Schutzausweisung bzw. -verordnung ausgeschlossen werden. Bei starker Trittbelastung durch Wandern oder Bergsteigen kann eine Regelung der Freizeitnutzung durch Managementpläne sinnvoll sein.

#### Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (EU-Code 91E0)

Diese bach- und flussbegleitenden Auenwälder setzen sich im Berg- und Hügelland meist aus Esche, Schwarzerle und Bruchweide, in winterkalten Gegenden auch aus Grauerle zusammen. An den Flüssen in tieferen Lagen sind Weichholzauenwälder (v. a. aus Silberweide) ausgebildet, die längere Überflutung vertragen.

In intakten Auen mit natürlicher Überflutungsdynamik ist keine Pflege zum Erhalt erforderlich (potenziell natürliche Vegetation). Auenwälder stellen einen natürlichen Hochwasser- und Uferschutz dar. Auenwälder mit gestörter Überflutungsdynamik verändern sich langsam zu anderen Wäldern. Hier ist eine Wiederherstellung der Gewässerdynamik erforderlich.

---

### 3.7 LANDSCHAFTSBILD

---

Die Landschaft im Gemeindegebiet von Auerbach ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch kleine Siedlungen und Weiler im hügeligen, von Wiesen, landwirtschaftlichen Flächen und Wald umgebenen Gelände.



Abb. 11: Blick vom Ortsrand von Oberauerbach nach Norden in den Landschaftsraum (Hengersberger Ohe und Ortsteil Gödert im Hintergrund)



Abb. 12: Blick über den Ortsteil von Loh in den Landschaftsraum

Die Landschaft wurde punktuell besiedelt und durch großflächige Waldrodungen landwirtschaftlich nutzbar gemacht, allerdings überwiegt bis heute in den meisten Fällen ein dörfliches, der Landschaft untergeordnetes Siedlungsbild.

Um den sichtbaren Einfluss des Menschen auf das Landschaftsbild abzuschwächen, ist im Bereich der Siedlungsflächen der Erhalt bzw. die Neuanlage von folgenden landschaftsbild- oder ortsrandprägenden Elementen von Bedeutung:

- Grüne Ortsränder / Hofeingrünung
- Größere Hecken und Feldgehölze
- Markante Einzelbäume und Baumreihen
- Naturnahe Bachtäler

### **3.8 ERHOLUNGSFUNKTION**

Eines der Grundbedürfnisse des Menschen ist die Erholung. Dabei bieten Natur und Landschaft einen Erholungsraum, in dem der Mensch Abstand von seinem (städtischen) Umfeld nehmen kann und mit dessen Landschaftsbild sich die Bewohner identifizieren. Alleine die vielseitigen Landschaftsbilder haben eine große Bedeutung für die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Bevölkerung.

Die Bedeutung der Erholungsfunktion der Natur ist auch im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert, so regeln alleine die Artikel 26 bis 38 (BayNatSchG) nur die Rechte und Pflichten rund um Naturgenuss und Erholung.

Erholung kann für jeden Menschen etwas anderes bedeuten, so werden hier nur beispielhaft unterschiedliche Aspekte der Erholung genannt:

- Ruhe, Stille
- Wandern mit Genuss des Landschaftsbilds
- frische, saubere, würzige Waldluft
- kühles und feuchtes Klima im sommerlichen Wald
- Vogelgezwitscher
- Familienausflüge zu Naturlehrpfaden, geologischen oder naturkundlichen Besonderheiten, Mooren, Felsen, Grillplätzen oder Liegewiesen
- Erkundung der Pflanzen- und Pilzwelt für den Hobby-Botaniker
- Entdecken der vielen kleinen und großen Tiere insbesondere für Kinder
- Abenteuer Natur mit sportlichen Aktivitäten
- Baden in Baggerseen oder Naturseen
- Fahrradfahren
- Flugsport
- Nervenkitzel auf Mountainbike-Tracks
- Jogging durch den Wald zum Auftanken
- Reiten in Wald und freier Landschaft
- Skilanglauf und Schneeschuhwandern
- Klettersport
- ständig neue Aktivitäten und Sportarten wie z.B. Geo-Caching

Heutzutage verkleinert und zerschneidet der Flächenverbrauch die Erholungsräume. Der Weg in die Landschaft wird mit der Ausdehnung der Siedlungsflächen immer weiter, die Zunahme des Verkehrs mindert die Erholungsfunktion.

In Anbetracht der Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden der Gesellschaft ist den verschiedenen Erholungsfunktionen auch bei der Flächennutzungsplanung ausreichend Rechnung zu tragen.

#### **Naturerholung im Gemeindegebiet Auerbach<sup>24</sup>**

Durch ihre Lage innerhalb größerer Waldflächen und eingebettet in eine reizvolle Landschaft sind alle Ortsteile Auerbachs durch einen hohen Wohn- und Erholungswert geprägt. Zahlreiche Wander- und Radfahrrouten kennzeichnen eine Naturbezogenheit der Gemeinde. Zur Erholung in Natur und Landschaft sind im Gemeindegebiet derzeit folgende Angebote vorhanden:

- Wandern
- Radfahren (E-Bike-Verleih)
- Kneippanlage
- Naturerlebnis- und Sinnespfad

<sup>24</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)



- Reiten
- Angeln
- Zelten

Auerbach ist Knotenpunkt verschiedener Rad- und Wanderwege. So geht z.B. ein bekannter Wanderweg, der *Gunthersteig*, durch das Gemeindegebiet von Auerbach.

### 3.9 BODENSCHÄTZUNG

Die Bodenschätzung, die für alle Böden in Bayern vorgenommen wurde, beinhaltet Angaben u.a. zur Art der Nutzung, den Bodenarten, den Ertragsfaktoren und der Ertragsfähigkeit. Für die Ertragsfähigkeit wird durch die Werte der Zustandsstufe dargestellt, wobei es unterschiedliche Bewertungen für Ackerflächen und Grünlandflächen gibt.

**Ackerflächen:** In den Zustandsstufen 1- 4 werden Böden mit einer sehr hohen bis mittleren Ertragsfähigkeit eingestuft. Böden mit einer geringen bis sehr geringen Ertragsfähigkeit werden in die Stufen 5 – 7 eingestuft.

Bei Grünland entspricht etwa die Stufe III den Stufen 5-7 des Ackerlandes.

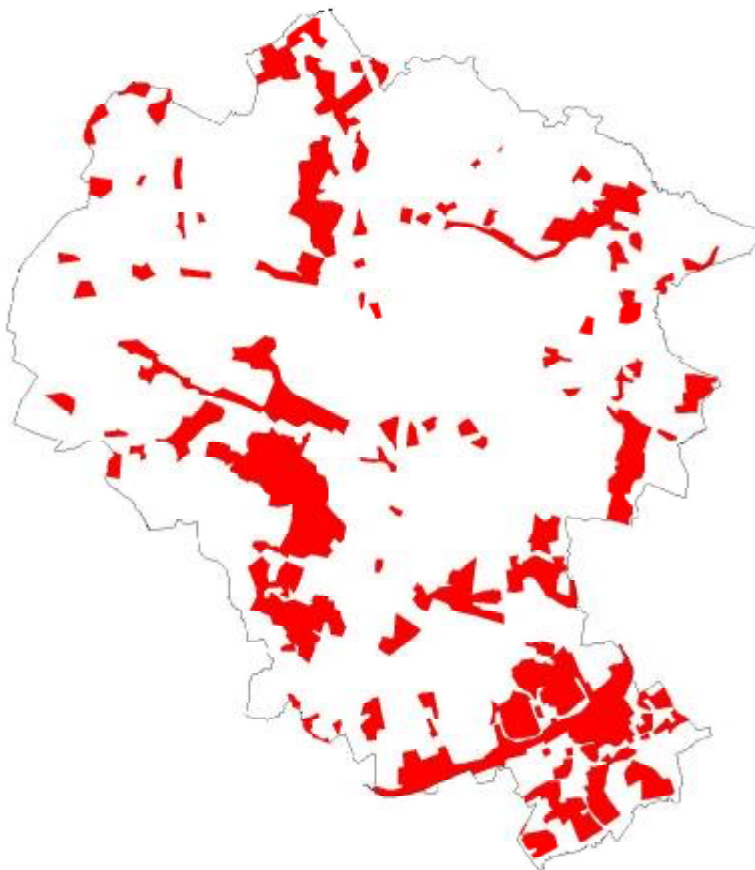


Abb. 13 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik

Für die Bearbeitung des Landschaftsplanes wurde die Ertragsfähigkeit des gesamten Gemeindegebiets geprüft. Dabei wurden nur die Ackerflächen und Grünlandflächen betrachtet. Alle Flächen im Bereich der Siedlungen und Wälder werden nicht berücksichtigt.

Dabei wurde festgestellt, dass Auerbach insgesamt eine relativ hohe Dichte an Flächen mit einer geringern bis sehr geringen Ertragsfähigkeit hat. Besonders im Süden rund um Loh und das Tal des Schweinbaches ist die Ertragsfähigkeit der Böden sehr niedrig. Aber auch im Westen des Hauptortes sind größere Flächen mit sehr ertragsarmen Böden zu finden (rote Flächen in *Abb. 13*).

---

### **3.10 BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Grundlage des Landschaftsplanes ist eine detaillierte Bestandsaufnahme mit Hilfe von Luftbildern und Kartierungen im Gelände. Die Kartierungen für den Landschaftsplan wurden im Sommer und Herbst 2020, sowie im Frühjahr 2021 durchgeführt.

Dabei wurden folgende Flächen, Lebensraumtypen und Landschaftselemente aufgenommen:

#### **Landwirtschaftliche Flächen:**

Intensive und extensive Ackerflächen; intensive Grünlandflächen; Obstbaumplantagen

#### **Offenlandflächen**

Extensive, artenreiche Grünlandflächen; Feucht- und Nasswiesen; Kraut-/Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägungen (trocken, feucht, artenarm artenreich)

#### **Wald und Gehölzstrukturen**

Landschaftsprägende Einzelbäume; locker stehende Baumgruppen; flächige und lineare Gehölzgruppen mit dichtem Wuchs, aus Sträuchern und / oder Bäumen; (fehlende) Waldränder

#### **Gewässer**

Gewässerbegleitgehölze; Uferrandstreifen

Die Kartierung innerhalb der Siedlungsflächen wurde eingegrenzt auf ort- und landschaftsbildprägende Vegetationsstrukturen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind.

Dementsprechend kann es sein, dass einige Vegetationsstrukturen, insbesondere in den Siedlungsbereichen und Hintergärten, nicht im Landschaftsplan erfasst sind.

---

#### **3.10.1 Landnutzung**

---

Knapp 40% des Gemeindegebietes sind von Wald bedeckt. Lediglich knapp 8% sind derzeit von Siedlungsfläche und Verkehrsflächen belegt.

Der Steinbruch umfasst nicht ganz 1,5%.

Knapp die Hälfte der Gemeindefläche besteht somit aus Offenlandflächen, die neben Grünland und Ackerland auch Staudenfluren beinhaltet.

Von den Offenlandflächen werden etwa 2/3 als Grünland genutzt. Dies ist zum einen durch die geringe Ertragsfähigkeit begründet (*siehe Kapitel 3.9*), als vermutlich auch zum anderen durch die sehr hügeligen Topografie und damit Kleinteiligkeit der Landschaft.

---

#### **3.10.2 Ortsrandeingrünung**

---

Eine gute Ortsrandeingrünung hat die Abgrenzung der Siedlungsflächen zur freien Landschaft als Ziel und soll somit die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild durch Bebauung minimieren.

Eine Ortsrandeingrünung sollte aus heimischen Gehölzen bestehen, wobei die Eingrünung durch große Einzelbäume, Baumreihen, sowie flächige Baum- und Strauchhecken erfolgen kann.

Die Kartierungen haben gezeigt, dass im Gemeindegebiet zwar generell eine sehr gute Durchgrünung vorherrscht. Die Eingrünung von Ortsrändern speziell ist stellenweise jedoch nur bedingt vorhanden.

Es gibt einige Bereiche, bei denen die Eingrünung zur freien Landschaft hin verbessert werden kann. So fehlt zum Beispiel im Großteil der Ortsränder in Oberauerbach eine echte Eingrünung (im Süden und Norden).

Auch in Engolling ist entlang der nördlichen Grenzen kaum eine Eingrünung zu finden.

Viele der kleineren Ortschaften weisen ebenfalls kaum eine echte Ortsrandeingrünung auf. Da sich im Gemeindegebiet jedoch ein sehr großer Anteil an Wald- und Gehölzflächen befindet, sind vor allem die kleinen Ortschaften trotzdem sehr gut eingebunden und eingegrünt.

Die einzelnen Defizite der Ortsrandeingrünung sind dem Landschaftsplan zu entnehmen, durch die Darstellung von „geplanter Ortsrandeingrünung“.

---

### **3.10.3 Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen**

---

Bäche mit deren angrenzenden Lebensräumen (z.B. Feuchtgehölzen und Nasswiesen) sind ein wichtiges Vernetzungselement in der Natur.

Fließgewässer sind in der heutigen Zeit jedoch einer Vielzahl von Beeinträchtigungen ausgesetzt, nicht alle davon sind im Gemeindegebiet Auerbach deutlich wirkende Faktoren:

- Begradigung des Gewässerlaufs
- Verbauung von Sohle und Ufer (v.a. in den Siedlungen weit fortgeschritten)
- Verschmutzung durch Einleitung ungeklärter bzw. mangelhaft geklärter Abwässer aus Industrie, Haushalten und Landwirtschaft
- Einleitung von erwärmtem Wasser, z.B. aus Kraftwerken, Fischteichen
- Ausleitung für Fischzucht, Energiegewinnung und Bewässerung
- Entfernung der Ufervegetation bzw. Bepflanzung mit standortfremden Gehölzen
- Intensive landwirtschaftliche Nutzung bis unmittelbar an das Ufer
- Aufstau für Wasserrückhaltung, Energiegewinnung oder Teichablagen
- Übermäßige Räumung (Eintiefung) der Gewässersohle und Aufsattelung der Böschung (v.a. bei Wiesengräben)
- Müllablagerung im Uferbereich
- Falsche fischereifachliche Bewirtschaftung
- Besiedlung, bauliche Maßnahmen in der Aue

Generell sind die Fließgewässer im Gemeindegebiet sehr gut durch Gehölze eingerahmt, wobei es sich dabei sowohl um einzelne Bäume, als auch um flächige oder lineare Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen handelt.

Positiv fällt in Auerbach auf, dass die Hengersberger Ohe, die mittig von Norden nach Süden verläuft, einen sehr freien, natürlichen und mäandrierenden Verlauf zeigt. In vielen Bereichen sind die angrenzenden Flächen als Nasswiesen und Überschwemmungsflächen sichtbar. Besonders deutlich ist das z.B. im Bereich Prechhausen erkennbar. Hier schlängelt sich die Ohe in zum Teil deutlich erkennbaren „U-Kurven“ durch die Landschaft. Die in den Kurven liegenden Flächen sind regelmäßig überschwemmte Bereiche mit Feuchtgehölzen und Nasswiesen.



*Abb. 14 Verlauf der Hengersberger Ohe auf Höhe Prechhausen Richtung Wainding, Anhand der Gehölze ist der mäandrierende Verlauf der Ohe erkennbar (Foto: JK)*

**Auch im Bereich Mapferding sind entlang des Langederngrabens und Mapferdinger Baches Feuchtflächen und Nasswiesen zu finden.**



*Abb. 15 Feuchtflächen am Langederngraben, östlich von Mapferding (Foto: JK)*

**Sowohl der Langenderngraben, der von Nordosten kommt und ab Mapferding in den Mapferdinger Bach übergeht, als auch der Mapferdinger Bach weisen rund um Mapferding einen sehr natürlichen Verlauf auf, mit mäandrierendem Verläufen, Nasswiesen, feuchten und nassen Staudenfluren, zum Teil Röhrichtflächen und Feuchtgehölzen.**



*Abb. 16 Gemeindebach / Übergang Mapferdinger Bach südöstlich von Mapferding: Erkennbar sind die feuchte Staudenflur / Nassflächen und Gehölze entlang des Baches (Foto: JK)*

Viele kleinere Bäche, wie z.B. der Auerbach oder der Totenbach, die von Westen zur Hengersberger Ohe hin fließen, weisen zumindest abschnittsweise einen geraderen Verlauf auf. Die Eingrünung der kleinen Bäche ist zum Teil sehr gut vorhanden.



*Abb. 17 Totenbach im Bereich der DEG25 (Foto: JK)*



Abb. 18 Blick von Westen auf den Auerbach mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und einer feuchten Staudenflur (Foto: JK)

Der Schweinbach, der nördlich von Loh von Nordosten nach Südwesten verläuft, weist im Bereich von Loh/Haigl-Bugl noch etwas Eingrünung auf. Im weiteren Verlauf nach Südwesten hin ist er jedoch eher als gerade, naturferner Graben mit wenig Gehölzen und Feuchtfächen einzustufen.



Abb. 19 Schweinbach, nördlich Loh / Haigl-Bugl, mit Gehölzen (Foto: JK)



Abb. 20 Schweinbach, gerader Verlauf ohne Eingrünung, im Hintergrund der Ortsteil Schweinbach (Foto: JK)

#### Fazit:

Aufgrund der allgemein außerhalb von Siedlungen naturnah verlaufenden Bäche im Gemeindegebiet mit vorhandenen Eingrünungen und vielen Feuchtfächen ist kein besonderer Schwerpunkt in der Zielsetzung des Landschaftsplanes im Bereich der Fließgewässer notwendig.

Die Eingrünung und Feuchtfächen sind dauerhaft zu erhalten und, wo bisher noch nicht ausreichend vorhanden, auszubauen. Die wenigen gerade verlaufenden Gräben und Bäche sollten mittelfristig renaturiert werden.

---

### 3.10.4 Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft

---

Das Gemeindegebiet Auerbach weist bereits eine sehr hohe Vielfalt an unterschiedlichen Lebensraumtypen auf

- intensiv genutzten Ackerflächen
- Ackerbrachen und Blühbrachen
- Intensiv genutztes Grünland
- Extensiv genutztes Grünland
- Feucht- und Nasswiesen, feuchte und nasse Staudenfluren
- Trockene Staudenfluren, Altgrasbestände
- Waldflächen
- Flächige und lineare Gehölzstrukturen entlang von Fließgewässern und in der freien Landschaft

Zum Teil sind diese Lebensraumtypen sehr kleinteilig, wodurch eine vielfältige und strukturreiche Landschaft entsteht.

---

### 3.10.5 Waldränder

---

Als Waldränder im naturschutzfachlichen Sinne werden die Übergänge vom Wald (mit großen Bäumen) zur freien Landschaft bezeichnet. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht. So entsteht ein wertvoller Lebensraum für die verschiedensten Tierarten.

Das Gemeindegebiet Auerbach weist eine sehr hohe Dichte an Wäldern auf. Dabei handelt es sich sowohl um Nadelwälder, als auch um Laubmischwälder.

Nur sehr wenige Wälder weisen tatsächlich einen echten Waldrand auf. In wenigen Bereichen (zum Beispiel nördlich von Loh/Haigl-Bugl) ist am Übergang zwischen Wald und freier Landschaft noch ein Bereich mit einem abgestuften Waldrand (mit Sträuchern) zu finden.

## 4. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

### 4.1 GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR

#### 4.1.1 Geschichtlicher Überblick<sup>25</sup>

Auerbach wurde 788 erstmalig erwähnt und gilt als die erste Tochter des Benediktinerklosters Niederaltaich. Der Name Auerbach (alter Name: Urbach) stammt von dem gleichnamigen, unscheinbaren Bächlein, das westlich von Auerbach entspringt und durch Oberauerbach der Ohe zufließt.

Die Geschichte des Gemeindegebietes ist eindeutig von der Grundherrschaft des benachbarten Klosters Niederaltaich geprägt. Schon in der 2. Hälfte des 8. Jahrhunderts rodeten Mönche aus Niederaltaich den "Urwald", legten am Urpah, dem Bach, an dem die Auerochsen weiden, zwei Höfe an und erbauten eine Kapelle. Die erste Siedlung namens "Cella Urpah" war somit begründet.

Die Siedlung entwickelte sich und wurde 1148 von Papst Eugen III. dem Kloster bestätigt. 1406 wurde die Gesamtpfarrei (einschließlich Lalling) dem Kloster übertragen.

Anfang des 18. Jahrhunderts ließ Abt Joscio Hamberger das Gotteshaus dem Hl. Pankratius und der Hl. Margarete erbauen und reich ausstatten.

Das heutige Gemeindegebiet Auerbach entstand durch einen freiwilligen Zusammenschluss der früheren Gemeinden Auerbach, Engolling und eines Teils von Urlading. 1972 fand eine Gebietsreform statt. Auerbach hatte zu diesem Zeitpunkt 672 Einwohner und eine Fläche von 1.012 ha, Engolling 682 Einwohner und eine Fläche von 682 ha und aus Urlading kamen 180 Einwohner und 668 ha Fläche dazu. 1.534 Einwohner zählte also das neue Auerbach von damals, die sich auf 45 Dörfer, Weiler und Einöden verteilen, insgesamt 24 km<sup>2</sup> auf einer Höhe von 307 bis 535 m ü N.N.

#### 4.1.2 Das Wappen<sup>26</sup>

*"In Gold über grünem Dreiberg ein schwebender roter Drache, der in den Klauen ein rotes Schwert hält."*

Der grüne Dreiberg im Schildfuß ist vom Wappen der Benediktinerabtei Niederalteich übernommen, die die Geschichte der Gemeinde seit den Anfängen als bedeutendste Grundherrschaft entscheidend geprägt hat. Der Dreiberg geht zurück auf das legendäre Wappen des Stiftspatrons der Abtei, den heiligen Moritz. Drache und Schwert sind die Attribute der heiligen Margarethe und des heiligen Pankraz, der Patrone der Urfarrei Auerbach. Der Drache mit dem Schwert versinnbildlicht auch die Rodung zur Zeit der frühen Besiedlung des Gemeindegebiets, bei der das Kloster Niederalteich eine wichtige Rolle spielte.



<sup>25</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>26</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, 2018)



### 4.1.3 Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung

Auerbach liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, im nordöstlichen Bereich des Landkreises Deggendorf.



Abb. 21: Lage der Gemeinde Auerbach, Grafik aus: (Wikipedia, 2018)

Es gibt die Gemarkungen Auerbach, Urlading und Engolling. Das Gemeindegebiet Auerbach hat 45 Ortsteile:

Alperting	Grubhof	Obernach	Untersteingrub
Auerbach	Hinterherberg	Obersteingrub	Untersteinhausen
Berging	Hinterreit	Obersteinhausen	Utting
Birkenöd	Hitting	Prechhausen	Vorderherberg
Brand	Hötzelsberg	Reiperding	Vorderreit
Dicket	Hundsberg	Rothmühle	Wainding
Diederting	Kaltenbrunn	Schachten	Zierberg
Diepoltstetten	Kohlhaus	Schattenberg	Ziebergau
Einöd	Loh	Schleifmühle	Zolling
Engolling	Lukasöd	Schweinbach	
Ernsting	Mapferding	Steining	
Gödert	Oberauerbach	Unternach	

Allgemein ist das Gebiet um Auerbach in weiten Teilen von kleinen Ortschaften und großflächigen Gemarkungen geprägt, welche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Um die Gemeinde Auerbach grenzen die Gemeindegebiet von Schaufling, Lalling, Grattersdorf und Hengersberg im Regierungsbezirk Niederbayern an.

---

#### **4.1.4 Bestehende Nutzung**

---

An dieser Stelle erfolgt eine kurze Beschreibung der bestehenden Bauflächen und ihre Verteilung über das Gemeindegebiet. Eine detaillierte Ausführung zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Nutzungen der Gemeinde Auerbach ist dem *Kapitel 6.8* zu entnehmen.

---

##### **4.1.4.1 Historische Orte**

---

Viele der Ortsteile im Gemeindegebiet von Auerbach sind aus ursprünglich unabhängigen kleinen Ortschaften entstanden. Hier finden sich z.T. denkmalgeschützte Einzelobjekte, zu denen Kirchen, Wohnhäuser, Hofanlagen, Stallgebäude etc. gehören. Sie sind auch heute noch durch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt, wenn auch Teile der Bausubstanz mittlerweile einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden.

Flächenmäßig und strukturell heben sich die Ortsbereiche von Auerbach, Oberauerbach und Engolling von den übrigen Ortschaften deutlich ab. Allein in der Bau- und Nutzungsstruktur zeigt sich, dass sowohl Auerbach mit Oberauerbach als auch Engolling schon früh überörtliche Funktionen für die umliegenden Ortschaften übernommen haben. In den Ortskernen finden sich nur wenige landwirtschaftliche Gebäude, es dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerksbetriebe, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, sowie kirchliche Gebäude.

---

##### **4.1.4.2 Gemischte Bauflächen**

---

An die historischen Orts- und Dorfkernbereiche schließen sich in der Regel weitere gemischte Bauflächen an, vornehmlich entlang der Ortsdurchfahrten und Haupterschließungsstraßen.

Gemischte Bauflächen dienen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, von der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben und dem Wohnen.

Die hier beschriebenen gemischten Nutzungen werden bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen unterteilt entsprechend dem zum Zeitpunkt der Erhebung vorgefunden Bestand in MD, MI und MDW gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

---

##### **4.1.4.3 Wohnbauflächen**

---

An die gemischten Bauflächen schließen sich in unterschiedlichem Umfang Wohnbauflächen an. Wohnbauflächen finden sich ausschließlich in den Ortsbereichen von Auerbach, Oberauerbach, Engolling und Loh wieder.

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen, nicht störende kleine Läden und Betriebe sind zulässig.

Die hier beschriebenen Wohnsiedlungen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die weitere Konkretisierung in z.B. allgemeine oder reine Wohngebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

##### **4.1.4.4 Gewerbliche Bauflächen**

---

Gewerbliche Bauflächen konzentrieren sich auf den Ortsteil Oberauerbach. In Oberauerbach zeichnen sie sich vor allem durch die Nähe zur Bundesstraße B533 aus.

Die Ortschaften im übrigen Gemeindegebiet sind frei von dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Die hier beschriebenen Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, eine Konkretisierung in Gewerbegebiete und Industriegebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

#### 4.1.4.5 Sonderbauflächen

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind zwei Sonderbaufläche dargestellt. Eines befindet sich im Ortsteil Prechhausen und ist als Pferdehof genutzt. Das andere ist im Flächennutzungsplan in Schweinbach als Solarpark dargestellt.

Die hier beschriebenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt, eine grobe Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt bereits im Flächennutzungsplan.

---

#### 4.1.4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

---

Gemeinbedarfseinrichtungen sind insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Vor allem im Ortsteil Auerbach konzentrieren sich die Flächen für den Gemeinbedarf. Es handelt sich dabei um Schul- und Sportanlagen, öffentliche Verwaltung, Gemeindezentrum, Bücherei und eine kirchliche Einrichtung. Auch im Ortsteil Engolling ist ein geringer Flächenanteil an Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und in Loh als Gemeindezentrum bzw. Bürgerhaus und kirchliche Einrichtung dargestellt.

Die vorhandenen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen (+ Planzeichensymbol) dargestellt.

---

#### 4.1.4.7 Grünflächen

---

Grünflächen im Sinne der Bauleitplanung, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, sind insbesondere Flächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Neben diesen zumeist öffentlichen Grünflächen mit einer bestimmten Zweckbestimmung können aber auch (private) Freiflächen als Grünflächen dargestellt werden, wenn der Erhalt dieser Flächen aus stadt- oder landschaftsplanerischer Sicht notwendig/sinnvoll erscheint (z.B. große alte Privatgärten können als grüne Schneise innerhalb der Bebauung wichtig für den Luftzufluss in das Siedlungsgebiet sein).

Neben den Sportplätzen, Spielplätzen und Friedhöfen im Ortsgebiet sind insbesondere als dargestellte Grün- bzw. Freiflächen die gewässerbegleitenden Freiflächen (z.B. Hengersberger Ohe, Schweinbach u.a.) zu erwähnen, diese gliedernde, landschaftsplanerische und auch ortsgestaltende Funktionen einnehmen. Diese Flächen sind von großen Bebauungen und Siedlungserweiterungen auszuschließen.

Diese beschriebenen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt; wenn sie mit einer Zweckbestimmung belegt sind, erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit entsprechendem Planzeichensymbol.

---

#### 4.1.4.8 Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich

---

Verteilt im gesamten Gemeindegebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, einzelne Wohnhäuser und sonstige Bebauung im Außenbereich.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Diese Siedlungsstrukturen sind gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert (z.B. Landwirtschaft) oder gründen sich noch auf alte bzw. historische Ansiedlungen, die heute dem Bestandsschutz unterliegen. Diese Bebauungen finden sich verstreut in der freien Landschaft im gesamten Gemeindegebiet.

Die vorhandenen Siedlungsflächen im Außenbereich werden mittels einer Flächensignatur („Außenbereichsflächen mit Baubestand“) dargestellt.

## 4.2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Stichtag	Bevölkerung		Einwohner je km <sup>2</sup>
	insgesamt	Veränderung 31.12.2019 gegenüber ... in %	
01.12.1840	1.170	81,0	49
01.12.1871	1.151	84,0	48
01.12.1900	1.132	87,1	47
16.06.1925	1.250	69,4	52
17.05.1939	1.219	73,7	51
13.09.1950	1.679	26,1	70
06.06.1961	1.478	43,3	62
27.05.1970	1.536	37,9	64
25.05.1987	1.783	18,8	74
09.05.2011	2.070	2,3	86

Bei den von 1840 bis einschließlich 2011 nachgewiesenen Ergebnissen handelt es sich um die bei der jeweiligen Volkszählung festgestellte Einwohnerzahl. Den verschiedenen Volkszählungen und der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes liegen seit 1840 unterschiedliche Bevölkerungsbegriffe zugrunde. Wegen der methodischen Änderungen wird hier der allgemeinere Ausdruck „Bevölkerung“ gebraucht.

#### Bevölkerungsentwicklung seit 2011

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember ...		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2011	2.065	- 92	- 4,3 %
2012	2.096	31	1,5 %
2013	2.097	1	0,0 %
2014	2.100	3	0,1 %
2015	2.111	11	0,5 %
2016	2.086	- 25	- 1,2 %
2017	2.097	11	0,5 %
2018	2.106	9	0,4 %
2019	2.118	12	0,6 %
2020	2.113	-5	-0,2 %

(Quelle der Tabellen: (Statistik kommunal 2021, 2022)

Einen großen Bevölkerungszuwachs hatte Auerbach im Zeitraum von 1939 bis 1950. In dieser Zeit hat sich die Einwohnerzahl deutlich um über 450 Einwohner und Einwohnerinnen erhöht. Dies lässt sich auf den Flüchtlingszustrom der (Nach-)Kriegszeit zurückführen. In den 50er-Jahren fällt die Bevölkerung bis diese ab 1961 bis zum heutigen Zeitpunkt stetig zunimmt. Seit den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts steigt die Einwohnerzahl nahezu konstant von 1.478 (1961) auf 2.111 Einwohner und Einwohnerinnen (2015). Mit einer leichten Abnahme im Jahre 2016 pendelt sich die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet Auerbach bei etwa 2100 Einwohner und Einwohnerinnen ein, wobei in Zukunft mit einem leichtem Bevölkerungsanstieg zu rechnen ist.

## 4.2.2 Bevölkerungsbewegung

### 4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	43	28,0	15	9,8	140	91,3	107	69,8	61
1970	33	21,4	19	12,3	54	35,0	61	39,5	7
1980	33	20,9	11	7,0	43	27,2	53	33,6	12
1990	22	11,4	13	8,7	105	64,3	60	31,0	54
2000	28	13,1	17	8,0	67	31,4	85	39,8	- 7
2010	17	7,9	18	8,3	98	45,4	99	45,9	- 2
2017	15	7,2	11	5,2	78	37,2	72	34,3	10
2018	19	9,0	16	7,6	118	56,0	112	53,2	9
2019	18	8,5	12	5,7	102	46,2	96	46,3	10
2020	23	10,9	16	7,6	99	46,9	112	53,0	- 6

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

Abb. 22: Bevölkerungsbewegung in Zahlen seit 1960 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Ab 1960 schwankt die Anzahl der lebendgeborenen Kinder im Jahr zwischen knapp über 40 bis knapp über 10. Die Anzahl der Lebendgeborenen sinkt seit dem Jahr 2000 von 28 jährlich auf circa 17 im Jahr 2013. Anschließend steigt die Geburtenziffer wieder an bis sie in den letzten Jahren bei 18 lebendgeborenen Kinder stagniert.

In den letzten Jahrzehnten bis heute schwankt die Anzahl der gestorbenen Personen zwischen 9 und 20 im Jahr. Im letzten Jahrzehnt stieg die Anzahl an Gestorbenen bis 19 Personen im Jahr an. So ist seit 2010 zum ersten Mal seit 1960 die Sterberate leicht höher als die Geburtenrate.

Zugezogene und Fortgezogene nehmen seit 1960 ab und steigen bis etwa 1985 auf ca. 70 Personen im Jahr an. Ab diesem Zeitpunkt steigen die Zugezogenen auf ca. 110 Personen im Jahr und die Fortgezogenen steigen auch wieder nach einem kurzen Abstieg auf etwa 100. Ab 1995 bis 2016 fällt die Anzahl der Zugezogenen auf etwa 65 Personen im Jahr, wobei 2010 ein kurzer Anstieg zu verzeichnen war. Bei den Fortgezogenen fällt die Statistik ab 1995 bis 2000 leicht ab. Seitdem hält sich die Zahl konstant, mit leichter Tendenz zum Anstieg. In den letzten Jahren ist der Abzug höher als der Zuzug.

## 4.2.3 Altersstruktur / Geschlechter

Jahr	Durchschnittsalter			Jugend- quotient	Alten- quotient
	insgesamt	männlich	weiblich		
2011	40,1	39,3	40,8	33,3	19,4
2012	40,4	39,9	40,9	32,6	19,9
2013	40,6	39,9	41,4	32,8	20,1
2014	40,7	39,9	41,6	32,9	20,4
2015	41,1	40,3	41,9	33,3	21,7
2016	41,4	40,5	42,2	33,4	22,5
2017	41,9	41,3	42,6	32,5	24,0
2018	42,1	41,5	42,7	32,1	25,0
2019	42,2	41,6	42,8	31,2	25,1
2020	42,4	41,8	43,1	31,1	25,9



Abb. 23: Darstellung der Bevölkerungsstruktur (Statistik kommunal 2021, 2022)

Aus der Tabelle und der Grafik lässt sich der demografische Wandel Deutschlands auch für Auerbach erkennen: Ein steter Anstieg des Durchschnittsalters und damit eine alternde Bevölkerung trifft auch für die Gemeinde zu. Im Jahr 2020 lag das durchschnittliche Alter der Einwohner insgesamt bei 42,4 Jahren, im Jahr 2007 noch bei 39,2 Jahren, wobei Frauen im Schnitt älter werden als Männer.

#### 4.2.4 Ziele der Bevölkerungsentwicklung

In Bayern stieg die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten bis 2021 auf etwas über 13 Mio. Einwohner\*innen an. Dabei muss erwähnt werden, dass vor allem in urbanen Räumen und deren Einzugsgebieten (Metropolregionen) die Bevölkerung zunimmt, wogegen die Zahl der in ländlichen Gebieten wohnenden Bevölkerung in der Regel abnehmen. Auch für Auerbach ist ein leichter Rückgang bzw. eine Stagnation der Bevölkerungszahlen ablesbar. Vor diesem Hintergrund bleibt es vorrangiges Ziel der Gemeinde, die Bevölkerungsentwicklung zukünftig zu stabilisieren und auf den weiter bestehenden Entwicklungsdruck mit entsprechend weiterentwickelten Angeboten zu reagieren (weitere Entwicklung als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, familien-, kinder-, und seniorenspezifische Angebote, Sicherung und Ausbau der lokalen und regionalen Versorgungsfunktionen, Berücksichtigung sich verändernder Wohnparameter etc.).

### 4.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

#### 4.3.1 Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte

##### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	344	368	375	354	366	380
davon männlich	225	244	243	237	238	245
weiblich	119	124	132	117	128	135
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	3	3	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	199	-	-	213	221	231
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	29	29	30	33	33	36
Unternehmensdienstleister	-	-	-	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	52	58	60	61	60	52
Beschäftigte am Wohnort	947	931	941	966	944	943

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit, 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Statistik kommunal 2021, 2022)

Insgesamt verdienten 2020 943 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort und 380 Beschäftigte am Arbeitsort ihren Lebensunterhalt. In den letzten Jahren seit 2015 stieg die Beschäftigtenzahl am Wohnort bis 2020 stetig an, mit leichten Schwankungen jedes Jahr.

Mit 28 Handwerksbetrieben je 1.000 Einwohner liegt das Gemeindegebiet Auerbach deutlich über dem Durchschnitt der Region (zum Vergleich: Landkreis Deggendorf 18, Regierungsbezirk Niederbayern 17)<sup>27</sup>

<sup>27)</sup> Angaben von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf; in der Stellungnahme vom 25.07.2019 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes

### 4.3.2 Bautätigkeit und Wohnungswesen

#### 17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2013

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2,4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	3	2	66,7	1	33,3	-	-	4	-	-	2	50,0	2	50,0
2014	8	8	100,0	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	100,0
2015	14	13	92,9	-	-	1	7,1	17	-	-	5	29,4	12	70,6
2016	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0
2017	7	5	71,4	2	28,6	-	-	9	1	11,1	-	-	8	88,9
2018	4	4	100,0	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	100,0
2019	4	2	50,0	-	-	2	50,0	11	-	-	-	-	11	100,0
2020	3	2	66,7	1	33,3	-	-	5	-	-	1	20,0	4	80,0

Abb. 25 Quelle: (Statistik kommunal 2021, 2022)

Anhand der Tabellen ist zu erkennen, dass die Zahl der neu gebauten Wohngebäude bzw. Baugenehmigungen von 2013 – 2020 zwischen 3 und 8 liegt, und nur im Jahr 2015 ein hoher Ausreißer mit 14 Gebäuden vorlag.

### 4.3.3 Fremdenverkehr

#### 27. Tourismus seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Beherbergungsbetriebe mit zehn<sup>1)</sup> oder mehr Gästebetten<sup>2)</sup></b>						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	2	2	2	2	2	2
Angebotene Gästebetten im Juni	-	-	-	-	-	-
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
davon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
davon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-
hiervon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
<b>Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden<sup>3,4)</sup></b>						
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-

Abb. 26: Tourismus seit 2015 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Im Juni 2015 waren in Bayern 12.142 Beherbergungsbetriebe geöffnet, 57 weniger als zum Vorjahresstand. Damit setzte sich auch 2015 der Rückgang der Zahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe fort. Die Zahl der angebotenen Gästebetten erhöhte sich dagegen gegenüber dem Vorjahr um 4 321 auf 550 052. Die Auslastung der angebotenen Gästebetten lag im Jahresdurchschnitt 2015 bei 42,5 %, und damit 1,1 Prozentpunkte über dem Vorjahresergebnis.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016), S.464

In Auerbach macht sich der Rückgang von Beherbergungsbetrieben nicht bemerkbar. Seit 2011 gibt es 2 Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten. Wie hoch die Auslastung der angebotenen Betten und die Übernachtungen von Gästen ist, ist aus der Grafik nicht ersichtlich. Auf der Homepage der Gemeinde Auerbach lassen sich weitere Übernachtungsmöglichkeiten abrufen.<sup>29</sup>

#### 4.4 LANDWIRTSCHAFT

Unter Landwirtschaft ist im Sinne des § 201 BauGB Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und berufsmäßige Binnenfischerei zu verstehen.

Im Flächennutzungsplan kann dabei eine spezifische Darstellung nach den einzelnen Zweigen der Landwirtschaft nicht in Betracht gezogen werden. Die Darstellung erfolgt für bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Landschaftsplan wird für landwirtschaftlich genutzte Flächen nur unterschieden zwischen Ackerflächen und Dauergrünland.

##### 4.4.1 Betriebsgrößenstruktur

**22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020**

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 <sup>1)</sup>	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	74	70	60	58	52
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	13	14	1	–	–
5 bis unter 10	17	16	20	17	15
10 bis unter 20	22	20	17	19	17
20 bis unter 50	18	14	16	16	13
50 oder mehr	4	6	6	6	7

<sup>1)</sup> Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Abb. 27: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist seit 2005 von 74 auf 52 (Jahr 2020) gesunken. Die meisten Betriebe haben eine Fläche zwischen 5 ha und unter 50 ha, nur wenige Betriebe (7) haben mehr als 50ha. Seit 2016 gibt es keinen Betrieb mehr mit weniger als 5ha. Dabei muss gesagt werden, dass seit 1999 die Anzahl der Betriebe unter 5ha landwirtschaftliche Fläche weniger geworden ist und die Anzahl der Betriebe mit mehr als 50ha zugenommen hat.

<sup>29</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)



#### 4.4.2 Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche

##### 20. Bodennutzung 2003, 2007, 2010 und 2016

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2003 <sup>1)</sup>	2007 <sup>1)</sup>	2010 <sup>1(2)</sup>	2016 <sup>1(3)</sup>
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	1 315	1 309	1 308	1 385
darunter Dauergrünland	751	.	732	793
darunter Wiesen und Weiden <sup>2)</sup>	712	723	710	782
Ackerland	561	567	.	591
darunter Getreide	203	247	271	220
darunter Weizen insgesamt	40	54	90	88
Roggen	.	-	-	.
Wintergerste	36	53	58	62
Sommergerste	19	20	14	7
Hulsenfrüchte	.	.	.	-
Hackfrüchte	-	-	-	.
darunter Kartoffeln	-	-	-	.
Gartengewächse	-	-	-	-
Handelsgewächse	.	.	.	.
darunter Winterraps	-	.	-	-
Pflanzen zur Grünemte	327	299	279	360
darunter Silomais einschließlich Grünmais	247	261	237	291

<sup>1)</sup> Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein.

<sup>2)</sup> Ohne ertragsames Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

<sup>3)</sup> Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

Abb. 28: Bodennutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat sich von 2003 bis 2010 flächenmäßig nur geringfügig verändert. Von 2010 zu 2016 ist sie dagegen wieder etwas gestiegen, von 1.308 ha auf 1.385 ha.

#### 4.4.3 Tierhaltung

Der Viehbestand ist zwischen 1999 und 2007 mit Ausnahme der Rinderhaltung gesunken. Vor allem bei der Schafe- und Hühnerhaltung ist die Anzahl der Tiere enorm gesunken. Bei der Rinderhaltung ist die Anzahl im Jahr 1999 mit knapp 2.500 Tieren auf über 3.000 Tiere im Jahre 2016 angestiegen. Die Anzahl der Viehhalter hat sich mit ausgenommen der Pferdehaltung seit 1999 bei der Rinder-, Schweine-, Schafe- und Hühnerhaltung verringert.<sup>30</sup> Die Anzahl der Pferde bleibt seit 2007 relativ konstant im Gemeindegebiet.

Seit 2005 sind in Gemeindegebiet Auerbach wieder Auerochsen vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Rückzüchtung der ausgestorbenen Wildrinder, die offene Landschaften mit saftigen Wiesen, wie sie an der Hengersberger Ohe vorkommen, bevorzugen.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>31</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

**21. Viehhalter und Viehbestand 1999, 2007 und 2016**

Tierart	Viehhalter und Viehbestand <sup>1)</sup>								
	1999			2007			2016 <sup>2)</sup>		
	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter
Rinder	64	2 499	39	54	2 510	46	44	3 034	69
darunter Milchkühe	46	831	18	34	787	23	28	1 118	40
Schweine	11	378	34	6	-	-	3	-	-
darunter Zuchtsauen	1	-	-	2	-	-	1	-	-
andere Schweine	X	X	X	X	X	X	3	-	-
Schafe	7	655	94	4	168	42	1	-	-
Pferde <sup>3)</sup>	15	74	5	12	44	4	8	43	5
Hühner	29	425	15	23	245	11	15	-	-
darunter Legehennen (1/2 Jahr oder älter)	29	-	-	23	245	11	14	148	11
Masthühner-/Hähne	1	-	-	-	-	-	1	-	-

Abb. 29: Viehhalter und Viehbestand (Statistik kommunal 2021, 2022)

#### 4.5 FORSTWIRTSCHAFT

##### 4.5.1 Daten zur Forstwirtschaft

Das Gemeindegebiet Auerbach weist ca. 935 ha Waldfläche auf. Das entspricht knapp 39% der Gemeindegebietsfläche.<sup>32</sup> Die Waldflächen sind über das Gemeindegebiet von Auerbach verteilt und hängen größtenteils mehr oder weniger miteinander zusammen.

##### 4.5.2 Wälder mit besonderen Funktionen

Die Bayerische Forstverwaltung hat 18 Wald funktionspläne aufgestellt, die die vielfältigen Funktionen der Wälder Bayerns darstellen und bewerten. In den Wald funktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. Die Pläne nennen zudem Ziele und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Wald funktionsfunktionen erforderlich sind, und zeigen Wege zu ihrer Verwirklichung auf. Gesetzliche Grundlagen für die Wald funktionsplanung sind Artikel 5 und 6 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG).

Die Wald funktionspläne werden in Bayern als forstliche Fachplanung erstellt. Sie sind für staatliche Behörden und Kommunen ein wichtiges Hilfsmittel, um Maßnahmen in und an grenzend an Wäldern zu beurteilen. Denn diese haben bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (Art. 7 BayWaldG).<sup>33</sup>

Waldgebiete werden nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke)

<sup>32</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>33</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018)

Auf den Wald funktionsplan wird im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Im Rahmen des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden die Inhalte des Wald funktionsplanes (Zweckbestimmung Wald) nachrichtlich übernommen.

Im Gemeindegebiet Auerbach sind folgende Zweckbestimmungen zu finden:

- Schutzwald Bodenschutz
- Schutzwald Klima, lokal
- Schutzwald Lebensraum
- Schutzwald Sichtschutz

Bei weiterem Bedarf ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Deggen-dorf der Ansprechpartner.

---

#### 4.6 SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR

---

Die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden nach § 5 (2) Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Angebot und die Struktur der öffentlichen Einrichtungen dienen der Deckung der erforderlichen Grundversorgung der Bevölkerung. Die Aufgabe des Flächennutzungsplans im Bereich der sozialen Infra-struktur umfasst angesichts der demographischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in erster Linie die Standortsicherung der bestehenden Einrichtungen.

---

##### 4.6.1 Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen

---



---

###### 4.6.1.1 Städtische Verwaltung

---

Das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung befindet sich relativ zentral im Gemeindegebiet und im Ortsteil Auerbach, in der Hauptstraße 8. 1972 wurden im Rahmen der Gebietsreform die Gemeinden Auerbach, Engolling und ein Teil von Urlading zum Gemeindegebiet Auer-bach zusammengefasst.

Zu weiteren wichtigen Einrichtungen zählen unter anderem das Gemeindezentrum mit eigen-er Bücherei in Auerbach, die Feuerwehrgerätehäuser in Oberauerbach und Engolling, di-verse Vereinsheime und ein Bürgerzentrum in Loh, kirchliche Einrichtungen sowie Grundschule und Kindergarten.

Details zu diesen wichtigen Einrichtungen sind im Internet auf der Homepage unter [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de) einzusehen.

---

###### 4.6.1.2 Kindertagesstätten

---

**28. Kindertageseinrichtungen seit 2015**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2015	1	104	96	17	67	12	–	14
2016	1	104	88	11	66	11	–	12
2017	1	104	78	14	57	7	–	13
2018	1	104	91	13	65	13	–	14
2019	1	104	91	16	66	7	–	15
2020	1	104	107	18	75	14	–	15

Abb. 30: Kindertageseinrichtungen seit 2015 (Statistik kommunal 2020, 2021)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

In der Gemeinde Auerbach gibt es derzeit eine Kindertageseinrichtungen, Kindergarten St. Margaretha in der Hauptstraße 8. In einer älteren Ausgabe von Statistik kommunal ist zu sehen, dass die Anzahl der zu betreuenden Kinder von 2012 bis 2015 auf 96 abfiel. Von 2016 bis 2019 hielt sich die Anzahl bei etwa 80 – 90 Kindern, im Jahr 2020 stieg sie einmalig auf 107, um dann 2021 wieder auf 94 abzufallen.

Weiter gibt es im Ortsteil Loh ein Bürgerhaus, in dem sich u.a. Eltern-Kind-Gruppen verabreden.

Das Ziel der Gemeinde ist die bedarfsgerechte, möglichst wohnortnahe Versorgung der Kinder mit Betreuungsangeboten in Kindertagesstätten (Krippe, Kindergarten) und bei Tagesmüttern (Krippe, Kindergarten). Bisher konnte eine bedarfsgerechte Versorgung mit Betreuungsplätzen gesichert werden. Regelmäßige Kooperationstreffen der Grundschule Auerbach mit dem Kindergarten Auerbach dienen der engeren Verzahnung von Kindergarten und Schuleingangsstufe.

#### 4.6.1.3 Allgemeinbildende Schulen

##### 29. Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21

Schulart	Schulen	davon		Voll- und teiltzeitbeschäftigte Lehrkräfte	danunter männlich	Klassen	Schüler	und zwar	
		öffentlich	privat					männlich	Ausländer
Grund- sowie Mittel-/Hauptschulen	1	1	-	4	-	4	85	44	2
Förderzentren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen zur sonderpädagogischen Förderung	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wirtschaftsschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gymnasien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freie Waldorfschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulartunabhängige Orientierungsstufe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige allgemeinbildende Schulen <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulen des zweiten Bildungswegs <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Allgemeinbildende Schulen insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>85</b>	<b>44</b>	<b>2</b>

<sup>1)</sup> Ausländische und internationale Schulen.

<sup>2)</sup> Abendrealschulen, Abendgymnasien, Kollegs.

Abb. 31: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die Gemeinde Auerbach hat eine Grundschule in der Engollinger Str. 9 in 94530 Auerbach. Es werden die Klassen 1 bis 4 unterrichtet. Im Schuljahr 2020/21 gingen 85 Schüler in die Klassen 1 – 4.

Erklärtes Ziel ist der Fortbestand dieser Schule. Die mittelfristige Entwicklung der Schülerzahlen erfordert derzeit keine weiteren Neubauten. Der zukünftige Bedarf an Kinder- und Schuleinrichtungen orientiert sich an der Entwicklung der Kinder- und Schülerzahlen der nächsten Jahre.

#### 4.6.1.4 Kirchen / Kirchliche Einrichtungen

Folgende Pfarreien bzw. Seelsorgeeinrichtungen, die dem Bistum Passau zugeordnet sind, befinden sich Gemeindegebiet:

- Kirche St. Pankratius und Margaretha in Auerbach

- Filialkirche (Heilige Schutzengel) in Loh
- Kath. Frauenbund Auerbach
- Kath. Landjugendbewegung
- Kath. Kirchenchor

Zudem gibt es die Pfarrei Frohnstetten, in der die Orte Ober- und Untersteingrub, Diederting, Ober- und Untersteinhausen und Dicket gehören. Knapp 100 Gläubige sind der evangelischen Kirchengemeinde zuzurechnen, die von der Kirchengemeinde Hengersberg betreut werden.<sup>34</sup>

Ein zusätzlicher Flächenbedarf für religiöse Einrichtungen besteht derzeit nicht.

---

#### 4.6.1.5 Friedhöfe

---

Für Bestattungen steht im Gemeindegebiet die Friedhöfe in der Hauptstraße 10 in Auerbach und in der Hengersberger Straße 40-42 in Loh zur Verfügung. Der kirchliche Friedhof wird von der Gemeinde Auerbach verwaltet.<sup>35</sup>

Zu den allgemeinen Friedhofsangelegenheiten zählen beispielsweise die Organisation von Bestattungen, die Friedhofsunterhaltung, die Nutzungsverwaltung der Friedhofsanlagen (z. B. Krematorien) und die Grabmalvergabe.

Die vorhandenen Flächen sind anhand der zu erwartenden jährlichen Bestattungszahl ausreichend.

---

#### 4.6.1.6 Gesundheitswesen

---

##### **Ärzte**

In Auerbach gibt es eine Arztpraxis (Allgemeinarzt) in der Hauptstraße 15 in Auerbach.<sup>36</sup>

##### **Apotheken**

Auerbach hat keine Apotheken. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Hengersberg.

##### **Klinikum und Naturheilkunde:**

Das nächste gelegene Krankenhaus befindet sich in einem Umkreis von ca. 15 km, in Degendorf. Eine Reihe verschiedener Einrichtungen ergänzt die gesundheitliche Versorgung und soziale Betreuung der Bürgerinnen und Bürger. In Auerbach gibt es einen Naturerlebnispfad, einen Sinnespfad und eine Kneippanlage.

---

#### 4.6.1.7 Vereine und sonstige Verbände

---

Im öffentlichem Leben Auerbachs spielt eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden eine große Rolle. Neben den örtlichen Freiwilligen Feuerwehren in Auerbach und Engolling, Sportvereinen und Interessengemeinschaften findet in zahlreichen Dorfgemeinschaften ein reges Vereinsleben statt.

---

### 4.6.2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

---

---

#### 4.6.2.1 Sportanlagen

---

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Sport- und Freizeitanlagen, deren Lage aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen sind. Beispielsweise sind Sport-, Allwetter- und Tennisplätze, Sommerstockbahnen, Schützenanlagen, Pferdehof und andere Anlagen vorhanden.

---

<sup>34</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018)

<sup>35</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>36</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

---

#### 4.6.2.2 Spielplätze

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind mehrere Spielplätze vorhanden. Die Spielplätze sind im Gemeindebereich verteilt und im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechendem Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

Ein weiterer Bedarf an Spielplätzen und deren Lokalisierung ist bei der Entwicklung von Wohngebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

---

#### 4.6.2.3 Schwimmbäder

---

Die nächsten Schwimmbäder befinden sich in Hengersberg und Schöllnach.

---

#### 4.6.2.4 Parkanlagen

---

Im Gemeindegebiet befinden sich wenige ausgewiesene öffentliche Parkanlagen. Es sind zahlreiche Grünflächen in den Siedlungsgebieten vorhanden, die der Naherholung dienen, aber aufgrund von Größe und Anlage nicht als öffentliche Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Es werden die siedlungsnahen Wälder und unterschiedliche Gewässer wie beispielsweise die Hengersberger Ohe zur Naherholung genutzt.

Im Norden vom Hauptort Auerbach, direkt an der Hengersberger Ohe, befindet sich die Kneippanlage, die auch im FNP als öffentliche Grünfläche dargestellt wird.

---

### 4.7 VER- UND ENTSORGUNG

---

---

#### 4.7.1 Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE)

---

Für den gesamten Landkreis Deggendorf wurde im Auftrag des Landratsamtes Deggendorf ein Energiemasterplan erstellt. Ziel des Landkreises war es, die Energiewende auf kommunaler Ebene unter Berücksichtigung der Faktoren Nachhaltigkeit, Sozialverträglichkeit und Finanzierbarkeit umzusetzen und deshalb wurde dieser Handlungsleitfaden erstellt. Für jede Gemeinde im Landkreis wurde ein Steckbrief mit energetischen Kennzahlen und Potentialen erarbeitet.

Im Zuge einer erfolgreichen Umsetzung der Energiewende verfolgt die Landkreispolitik im Wesentlichen folgende Ziele: Energieeinsparung, Energieeffizienz in den eigenen Liegenschaften, Vernetzung zu den Kommunen und eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie die damit verbundene Erhöhung der regionalen Wertschöpfung.

Derzeit werden im Landkreis Deggendorf 1.671.538 MWh/a Strom 2.850.932 MWh/a Wärme verbraucht. Davon werden 20,3% des Stroms und 7,3% der Wärme regenerativ erzeugt.<sup>37</sup> Das Gemeindegebiet Auerbach hat einen Gesamtenergieverbrauch von 26.712MWh/a (Bezugsjahr 2012). Der Anteil am Gesamtenergieverbrauch beläuft sich für Strom auf 21% und Wärme 79%.

Der Anteil an erneuerbaren Energien beträgt 9.178MWh/a (34%), d.h. 78% der Strom- und 23% der Wärmeversorgung wird bereits mit erneuerbaren Energien gedeckt.<sup>38</sup>

---

##### 4.7.1.1 Strom

---

Im Gemeindegebiet Auerbach wurden im Bezugsjahr 2012 5.619 MWh/a an Strom verbraucht.<sup>39</sup> Die Versorgung des Gemeindegebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Bestehende 20-kV-Freileitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

---

<sup>37</sup> (LRA Deg, 2015)

<sup>38</sup> (LRA Deg, 2015)

<sup>39</sup> (LRA Deg, 2015)

Durch das bestehende Netz von 20 kV-Leitungen und den notwendigen Mast-, Kabel- oder Freileitungsstationen, welche auch problemlos erweitert und ergänzt werden können, ist die Versorgung auf lange Sicht als gesichert anzusehen.

#### **Leitungen**

Insgesamt durchläuft eine Mittelspannungsfreileitung (20 kV) das Gemeindegebiet. Hinsichtlich der Schutzabstände in der Nähe einer 20 kV-Leitung sollte bei Bau- oder Grabarbeiten sowie beim Aufstellen von Kränen die Bayernwerk AG kontaktiert werden.

Im Flächennutzungsplan werden keine Schutzabstände entlang vorhandener 20 kV-Leitungen dargestellt. Generell gilt, dass bei 20 KV-Leitungen beidseits eine 10m- breite Schutzzone zu beachten ist, in denen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bestehen.

---

#### **4.7.1.2 Gas**

Derzeit verläuft keine Gasleitung durch das Gemeindegebiet von Auerbach.

---

#### **4.7.1.3 Windkraft**

Derzeit wird in der Gemeinde Auerbach keine Energie durch Windkraftanlagen erzeugt. Die Gemeinde ist im Regionalplan komplett als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen definiert.<sup>40</sup>

---

#### **4.7.1.4 Wasserkraft**

Im Gemeindegebiet von Auerbach gibt es drei Wasserkraftwerke der Leistungsklasse bis 500kW. Zwei Standorte sind entlang der Hengersberger Ohe im Ortsteil Prechhausen und Rothmühle sowie einer entlang des Mapferdinger Baches zwischen Auerbach und Kaltenbrunn zu finden.

Im Gemeindegebiet Auerbach werden durch Wasserkraft 176 MWH/a eingespeist.<sup>41</sup>

---

#### **4.7.1.5 Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke**

Im Gemeindegebiet von Auerbach gibt es keine Biogasanlage und kein Bioheizkraftwerk.

Die rechtliche Seite sieht vor, dass Biogasanlagen im Außenbereich privilegiert sind, wenn die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB vollständig gegeben sind. Es muss u.a. ein räumlich-funktionaler und betriebswirtschaftlicher Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb bestehen, ebenso darf die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr nicht überschreiten.

---

#### **4.7.1.6 Solare Strahlungsenergie**

Im Gemeindegebiet Auerbach gibt es derzeit eine Freiflächenanlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarpark). Diese befindet sich im Ortsteil Schweinbach.

Außerdem finden sich zahlreiche kleine Anlagen auf Privathäusern bzw. landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich nur zulässig (privilegiert), wenn sie sich in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden befinden und dem Gebäude baulich untergeordnet sind.

---

<sup>40</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

<sup>41</sup> (LRA Deg, 2015)

---

#### **4.7.1.7 Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung**

---

Mit Geothermie (Erdwärme) wird die in der Erde gespeicherte Energie beschrieben, die vom Menschen entzogen und genutzt werden kann. Die Erdwärme kann sowohl direkt genutzt werden, wie z.B. mit einer Wärmepumpenheizung, als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung verwendet werden.

Im Gemeindegebiet von Auerbach im Ortsteil Loh („Heigl-Bugl“) befindet sich eine Einrichtung der Fern- bzw. Nahwärmeversorgung für einen Umkreis von ca. 2km. Es handelt sich um eine Hackschnitzelheizung (ca. 300kW) mit Pufferspeicher (10.000Liter). Es werden im Umkreis insgesamt 38 Haushalte versorgt.

---

#### **4.7.2 Telekommunikation**

---

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die für die neuen Bauflächen erforderlichen Kapazitäten sind im Rahmen der üblichen Netzerweiterungen problemlos möglich. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind dazu in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Gemeindegebiet befindet sich in Engolling eine Mobilfunkmastanlage.<sup>42</sup> Es ist mit der weiteren Verdichtung des Mobilfunknetzes zu rechnen. Diese werden jedoch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für die digitale Zukunft der Region und auch für den regionalen Handel und die Handwerksbetriebe ist ein funktionierendes Telekommunikationsnetz von Bedeutung. Der Ausbau von Glasfasernetzen, des Mobilfunknetzes und der Breitbandausbau sind dabei wichtige Punkte. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes und werden somit nicht weiter behandelt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

---

#### **4.7.3 Wasserversorgung**

---

Die Trinkwassertalsperre Frauenau im Landkreis Regen versorgt viele Gemeinden nördlich der Donau mit Trinkwasser. Die Talsperre hat ein Fassungsvermögen von 21,7 Millionen m<sup>3</sup> und deckt heute 80 % des benötigten Trinkwassers im Versorgungsgebiet des regionalen Trinkwasserversorgers, der Wasserversorgung Bayerischer Wald, ab. Das naturreine Fraunauer Wasser wird in der nahe gelegenen Trinkwasseranlage von natürlichen Schweb- und Schwimmstoffen gereinigt und in das 850 km lange Trinkwassernetz eingespeist, womit weite Teile Niederbayerns, und damit auch Auerbach, versorgt werden.<sup>43</sup>

Im Flächennutzungsplan sind die Leitungsverläufe der Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW) dargestellt.

---

#### **4.7.4 Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren**

---

In Auerbach sind 2 Feuerwehren stationiert:

- ☐ Freiwillige Feuerwehr Auerbach; Am Lehmhügel 3, 94530 Auerbach

---

<sup>42</sup> (Bundesnetzagentur, 2018)

<sup>43</sup> (Wasserversorgung Bayerischer Wald, 2018)



#### ☐ Freiwillige Feuerwehr Engolling; Dorfstraße, 94530 Auerbach

Durch Unter- und Oberflurhydranten bzw. Oberflächengewässer ist der Brandschutz im Planungsbereich weitestgehend sichergestellt. Erweiterungsnotwendigkeiten im Bereich der genannten Feuerwehrgerätehäuser sind nicht bekannt. Die einzelnen Auflagen für den Brandschutz sind vom zuständigen Kreisbrandrat im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung oder Einzelbaugenehmigung festzulegen.

Darüber hinaus sind im gesamten Gemeindegebiet sämtliche Standorte von Feuerlöschteichen und Feuerlöschzisternen aktualisiert und in den Flächennutzungsplan eingezeichnet worden.

---

#### **4.7.5 Abwasserbeseitigung**

---

Die Gemeinde Auerbach betreibt zwei Kläranlagen. Die erste wurde 1986 zwischen Ober- und Auerbach in der Nähe der Hengersberger Ohe angelegt. Das Anlagensystem ist eine Abwasserteichanlage mit technischer Zwischenstufe und hat eine Ausbaugröße von einem Einwohnerwert von 2000. Die zweite Kläranlage wurde ebenfalls 1986 zwischen Loh und Schweinbach in der Nähe des Schweinbaches errichtet. Das Anlagensystem besteht aus einer Abwasserteichanlage mit technischer Zwischenstufe, wurde 2011 erweitert und hat eine Ausbaugröße von einem Einwohnerwert von 550.

Im gesamten Gemeindegebiet besteht die Möglichkeit, das Abwasser an den dafür vorgesehenen Kanal anzuschließen. Kleinere Weiler und Einzelanwesen sind im Gemeindegebiet vorhanden, die ihr Abwasser dezentral durch Kleinkläranlagen (Kammersysteme) reinigen.

Bei neuen Bebauungen oder Umnutzungen soll das Niederschlagswasser weitestgehend schadlos im Untergrund versickert werden, wobei eine großflächige Versickerung einer punktuellen Versickerung vorzuziehen ist.

Im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen sind entsprechende Entwässerungskonzepte zu erarbeiten, die die Ressource Grundwasser ausreichend schützen und die Grundwasserneubildung unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze (z.B. BayWG) fördern.

---

#### **4.7.6 Abfallbeseitigung**

---

Die Abfallbeseitigung für Auerbach und die umliegenden Ortschaften erfolgt über die ZAW Donau-Wald und die AWG Donau-Wald mbH in Außernzell. Ein Recyclinghof befindet sich im Gewerbegebiet von Auerbach, Am Lehmhügel.

Die Abfallentsorgung erfolgt getrennt nach: Restmüll, Papier und Bioabfall.

Diese Abfälle werden an den Haushalten/Betrieben gemäß dem Abfuhrkalender direkt abgeholt.

Auch die Abfall- und Wertstoffentsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Flächen ist aufgrund der o.g. Ausführungen als gesichert zu betrachten. Beachtet werden sollte jedoch in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen zusätzlich zum bestehenden Wertstoffhof geeignete Flächen für dezentrale Wertstoffcontainer (z.B. für Glas) im Gemeindegebiet vorgesehen werden.

---

#### **4.7.7 Altlastenverdachtsflächen**

---

Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das Kataster für bestimmte schädliche Bodenveränderungen und altlastverdächtigter Flächen. Dabei werden die Altlasten in folgende Teilbereiche eingeteilt:

- Altablagerungen

- Altstandorte
- stoffliche schädliche Bodenveränderungen
- Rüstungsaltpasten

Derzeit sind in Niederbayern 161 Altlasten und altlastverdächtige Flächen registriert. Für den Vollzug des Bodenschutzrechts sind die Landratsämter zuständig.

Altlastenverdachtsflächen sind im Gemeindegebiet Auerbach vorhanden, die Lage der beiden Flächen ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei Neuausweisung von Bauflächen wurden bei der Planung die Altlastverdachtsflächen berücksichtigt.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Für weitere Informationen ist das Landratsamt Deggendorf, Bodenschutz und Altlasten der Ansprechpartner.

---

## 4.8 IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 4.8.1 rechtliche Vorgaben allgemein

---

Das umfangreiche Aufgabenfeld des Immissionsschutzes verdeutlicht am besten ein Auszug aus den Definitionen im *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)*:

„§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

(3) Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.

(4) Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. (...)

Der Immissionsschutz hat nun zum Ziel, diese Faktoren auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung bilden die Geräusche (z.B. Verkehrslärm) das Hauptfeld des Immissionsschutzes, teils aber auch Luftverunreinigungen oder Licht (z.B. Flutlichtanlagen an Sportplätzen).

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 1998 und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegeben, wenn die auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche die Beurteilungspegel dieser Vorschriften einhalten. Bei der Pegelberechnung ist auch die Summenwirkung durch Geräusche anderer Anlagen mit einzubeziehen.

Die TA Lärm nennt folgende Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzen) für die verschiedenen Bauflächen:

- Kurgebiete, Krankenhäuser, und Pflegeanstalten	tags 45 dB (A) nachts 35 dB (A)
- reine Wohngebiete	tags 50 dB (A) nachts 35 dB (A)
- allgemeine Wohngebiete	tags 55 dB (A) nachts 40 dB (A)
- Mischgebiete	tags 60 dB (A) nachts 45 dB (A)
- Gewerbegebiete	tags 65 dB (A) nachts 50 dB (A)
- Industriegebiete	70 dB (A)

Der Nachweis des Schallschutzes oder auch des Schutzes gegen anderweitige Immissionen mit den eventuell erforderlichen Lösungsmöglichkeiten ist, sofern erforderlich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzulegen.

Dennoch werden im Flächennutzungsplan Bereiche in den Siedlungsflächen entlang Bundes- und Kreisstraßen, die als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz dargestellt.

---

#### **4.8.2 Landwirtschaft**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen - aber auch bei der Genehmigung sonstiger Vorhaben - muss vor allem in den dörflich strukturierten Bereichen darauf geachtet werden, dass bei der Wohnbebauung ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betriebsanlagen eingehalten werden.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind entschädigungslos zu dulden.

---

#### **4.8.3 Gewerbe**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete soll auch die Möglichkeit einer Geräuschkontingentierung in Betracht gezogen werden.

---

#### **4.8.4 Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger**

---

An den Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif sowie beim Betrieb von Hochspannungsanlagen im Umspannwerk, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen den bestehenden Anlagen und geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die Grenzwerte nach der *Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz* (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) einzuhalten.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben im Umfeld der Umspannwerke ist darauf zu achten, dass nur solche Betriebe in Betracht kommen, die keine schädlichen Einflüsse auf die Energieversorgungsanlagen befürchten lassen.

---

## 4.9 ROHSTOFFGEWINNUNG

---

### 4.9.1 Abbaugelände und Lagerstätten

---

Östlich von Auerbach befindet sich ein Abbaugelände für Granit. Derzeit wird der Abbau von Granit betrieben. Weitere Abbaugelände sind nicht bekannt.

Im Regionalplan wird auf eine Rohstofflagerfläche für Spezialton und Aluminium für den Raum Hengersberg und Schöllnach-Eging-Iggensbach in den Landkreisen Deggendorf und Passau verwiesen. So wird auch ein Teil im südlichen Gemeindegebiet von dieser Rohstofflagerstätte tangiert. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 4.9.2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

---

Zur Sicherung der Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden auf der Ebene des Regionalplans Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs festgelegt.

Still liegende Steinbrüche werden dann als Vorrangfläche berücksichtigt, wenn ein erneuter Abbau von Granit im Planungszeitraum absehbar, wirtschaftlich sinnvoll und ökologisch verträglich ist. Dies gilt auch für etliche kleinere Steinbrüche unterhalb der regionalplanerischen Vorgabe von 10 ha Fläche. Unter dem Gesichtspunkt besonderer geologischer Gegebenheiten (unterschiedliche Qualitäten und Farbe des Materials) bleiben diese als Vorrangfläche erhalten, um der wechselnden Nachfrage des Marktes nach verschiedenfarbigen Graniten zu entsprechen.

Anzahl, Umfang und Lage der ausgewiesenen Vorranggebiete werden sowohl den wirtschaftlichen Belangen der Granitindustrie, als auch den Ansprüchen von Natur und Landschaft gerecht.

Innerhalb des Gemeindegebiets ist das o.g. Abbaugelände als *Vorranggebiet für Granit (GR 17 Auerbach)* festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird zwischen bestehendem und geplantem Granitabbaugelände unterschieden.

---

## 4.10 DENKMALE

---

### 4.10.1 Baudenkmale

---

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege enthält 24 Baudenkmale im Gemeindegebiet Auerbach. Wie die Bodendenkmale, werden auch die Baudenkmale im Flächennutzungsplan dargestellt. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale im Gemeindegebiet ist im *Kapitel 10.4 Anhang* enthalten.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmale/Ensembles unmittelbar oder in ihrer Nähe betroffen sind, zu beteiligen.

Das Baudenkmal *D-2-71-113-24 Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2.Hälfte 18.Jh* wurde im Zuge der Straßenplanung und Ausbaus der B533 vom ursprünglichen Standort ca.

260m nach Südwesten in die Nähe der Ortseinfahrt Alperting zwischen B533 und Gemeindeverbindungsstraße versetzt bzw. neu aufgebaut. Bei der Übernahme der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Daten wurde dies anscheinend noch nicht berücksichtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens zur Straßenplanung B533 beteiligt und es wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

---

#### 4.10.2 Bodendenkmale

---

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf vom Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege enthält 2 Bodendenkmale im Gemeindegebiet Auerbach. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht. In *Kapitel 10.5 Anhang* befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Diese Denkmale sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmale vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmale und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

---

### 5. VERKEHR

---

---

#### 5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSDNETZ

---

---

##### 5.1.1 Bundesstraßen

---

Die Bundesstraße B533 ist Hauptverkehrsweg im Gemeindegebiet Auerbach und weist daher die stärkste Verkehrsbelastung auf. Sie durchquert das Gemeindegebiet diagonal von Südwesten (Alperting) über (Ober-)Auerbach nach Nordosten (Vorderherberg).

Die Entfernung zur Autobahn A3 Regensburg – Passau, welche sich südwestlich der Gemeindegrenze befindet, beträgt ca. 5 km.

Die Anschlussstelle zur A 92 Deggendorf – München ist ca. 15 km von Auerbach entfernt. Deggendorf ist auch das nächste Oberzentrum und liegt ebenfalls ca. 15km entfernt.

---

##### 5.1.2 Staats- und Kreisstraßen

---

Staatsstraßen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Folgende Kreisstraßen sind die Hauptverkehrswege im Gemeindegebiet und weisen eine relative starke Verkehrsbelastung auf:

- K DEG 25      Schaufling – Auerbach (B 533)
- K DEG 45      Einmündung in K 10 – Abzweigung von K 25 bei Oberauerbach
- K DEG 9        Auerbach (B533) – Abzweigung K 7 in Grattersdorf
- K DEG 14      Auerbach (B533) – Einmündung in K 7 in Loh
- K DEG 7        Einmündung (in Hengersberg) – Einmündung K 17 bei Konrading
- K DEG 41      Abzweigung von K25 bei Prechhausen – Einmündung in St2133

---

### **5.1.3 Ausbauvorhaben Verkehr**

---

Innerhalb des Gemeindegebiets von Auerbach sind die einzelnen Orte und Weiler durch ein Netz von klassifizierten Gemeindeverbindungs- und Gemeindestraßen erschlossen, welches den vorhandenen Verkehrsbedürfnissen entspricht und als ausreichend zu betrachten ist.<sup>44</sup>

Nach dem Bedarfsplan von 2016 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist im Flächennutzungsplan die Bundesstraße B533 als Ortsumgehungsstraße von Ober- und Auerbach dargestellt<sup>45</sup>.

Innerhalb der neu dargestellten Siedlungsgebiete werden Lage und Umfang der Erschließungs- und Wohnstraßen erst in den Bebauungsplänen festgelegt bzw. im Rahmen der darauffolgenden Erschließungsplanung konkretisiert.

Die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrswegenetzes, und somit auch die regelmäßige Sanierung bestehender Straßen, ist vor allem auch für die Wirtschaft (Handel, Handwerk) von Bedeutung. Dabei ist nicht nur der überregionale Warenverkehr zu berücksichtigen, sondern allen voran auch der regionale, lokal Verkehr. Ein hoher Anteil des Wirtschaftsverkehrs wird lokal abgewickelt, die Güter werden in einem überschaubaren Rahmen transportiert. Dabei wird die Straße Verkehrsträger Nummer eins bleiben, ein Ausweichen auf den Schienenverkehr ist in dem vorliegenden ländlichen Raum nicht möglich.

---

## **5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**

---

Ein Busliniennetz der RBO Regionalbus Ostbayern GmbH erschließen das Gemeindegebiet Auerbach mit den Nachbargemeinden und über den Landkreis hinaus.<sup>46</sup>

Buslinie 4163	Frohnstetten – Schaufling – Auerbach - Schöllnach
Buslinie 8228	Schöllnach – Grattersdorf – Auerbach – Hengersberg
Buslinie 8230	Osterhofen – Winzer – Hengersberg – Deggendorf

Auch private Busunternehmer erschließen das Gemeindegebiet von Auerbach:

Buslinie 6149	Deggendorf – Auerbach – Grafenau
Buslinie 4120	Deggendorf – Auerbach – Grafenau

Für zukünftige infrastrukturelle Planungen ist zu beachten, dass eine gute ÖPNV-Anbindung unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum und auch für den Bereich der beruflichen Bildung von großer Bedeutung ist. Insbesondere für Auszubildende ohne Fahrerlaubnis soll sichergestellt werden, dass sie ihre Ausbildungsstätten und Schulen angemessen erreichen können. Der ÖPNV wird maßgeblich auf kommunaler Ebene sowie Landkreisebene geprägt, er ist daher raumübergreifend und bedarfsorientiert zu betrachten, so dass keine unnötigen Parallelstrukturen oder nachteilige Schnittstellenbrüche entstehen.

---

## **5.3 SCHIENENVERKEHR**

---

Das Gemeindegebiet Auerbach ist nicht durch ein Schienennetz erschlossen. Der nächstgelegene Knoten-Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich in Plattling, ca. 25 km entfernt.

---

<sup>44</sup> (Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), 2018), Abfrage am 22.11.2018

<sup>45</sup> (StBaPa, 2013)

<sup>46</sup> (RBO, 2018)

#### 5.4 FLUGVERKEHR

Im Gemeindegebiet gibt es keinen Flughafen. Die zentralen Verkehrsflughäfen München und Nürnberg sind ca. 150 bzw. 180 Kilometer von Auerbach entfernt.

### 6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM

Auf Grund der historischen Entwicklung und der Gebietsreform von 1972 sind drei deutliche Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet Auerbach zu erkennen. Der eine Schwerpunkt besteht aus dem Hauptort Auerbach, den inzwischen fast an Auerbach angrenzenden zweiten Schwerpunkt Oberauerbach und den dritten Siedlungsschwerpunkt Engolling (vor der Gebietsreform der Hauptort der kleinen Gemeinde Engolling). Betrachtet man die historischen Karten bis zurück zum Jahr 1900 sind alle 3 Ortschaften bereits vorhanden. Bis 1950 haben sich alle 3 Ortschaften zu einem Siedlungsschwerpunkt entwickelt. Bis zur heutigen Zeit hat sich Auerbach als städtebaulich wahrnehmbarer Hauptort (mit Kirche und Friedhof, Schule etc.) herauskristallisiert. Oberauerbach und Engolling sind weiterhin zwei weitere gewichtige Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde.

Eine Besonderheit stellt die Ortschaft Loh dar, die entlang der DEG 7 aus 4 einzelnen Siedlungsflächen besteht, die nicht unmittelbar miteinander verbunden sind. Daneben gibt es im dörflichen Umland eine Vielzahl kleinerer Ortschaften und Weiler, die eingebettet im Hügelland des Vorderen Bayerischen Wald liegen.

Als grundsätzliche Planungsziele wurden bei der Neuaufstellung herausgearbeitet:

- Bauliche Entwicklung in den Weilern und kleinen Ortsteilen im Außenbereich nur in Ausnahmefällen
- Moderate bauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten dörflichen umliegenden Ortsteile nur in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung oder sehr kleinflächigen Baulandreserven am Ortsrand
- Rücknahme größerer Baulandreserven bei den kleineren Ortschaften am Ortsrand
- Bauliche Entwicklung im Hauptort Auerbach und Oberauerbach in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung. Keine wesentliche Neudarstellung von Bauflächen auf Grund der fehlenden geeigneten bebaubaren Flächen in Auerbach (Naturschutz, Topographie, Wasserwirtschaft) und in Oberauerbach (fehlende Verfügbarkeit für die Gemeinde)
- Siedlungsschwerpunkt für Wohnbauflächen für den Bedarf in den nächsten Jahren in dem neben Auerbach mit Oberauerbach zweiten Siedlungsschwerpunkt Engolling im Bereich der für die Gemeinde verfügbaren Flächen.  
Loh wird mittelfristig nicht als Siedlungsschwerpunkt gesehen. Zwar wäre eine Entwicklung in Loh städtebaulich denkbar. Jedoch stehen der Gemeinde, auch nach persönlichen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern, keine Flächen zur Verfügung. Somit kann in absehbarer Zeit keine Entwicklung von Wohnbaufläche statt finden. Eine Darstellung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan macht daher keinen Sinn.

Bei der Überprüfung, welche Flächen aus der Darstellung herausgenommen werden oder neu hinzugenommen werden, wurde jede Fläche begutachtet und geprüft, ob eine Bebauung durch die Grundstückseigentümer in den kommenden 5-10 Jahren geplant ist, oder die Flächen der Gemeinde zur Verfügung stehen werden. Alle Flächen, bei denen keine Bebauung in den nächsten Jahren sichergestellt ist, werden konsequent nicht dargestellt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**6.1 BAUTÄTIGKEIT**

**6.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand**

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohngebäu- den	Ø Wohnfläche je Wohnung
2016	684	905	119,7
2017	693	916	119,9
2018	698	921	120,0
2019	700	923	120,3
2020	705	928	120,7

Abb. 32: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2016-2020; eigene Tabelle nach (Statistik kommunal 2021, 2022)

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	davon mit ... Wohnung(en)					
		1		2		3 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2012	-	-	-	-	-	-	-
2013	10	9	90,0	1	10,0	-	-
2014	4	2	50,0	2	50,0	-	-
2015	3	3	100,0	-	-	-	-
2016	12	11	91,7	-	-	1	8,3
2017	9	7	77,8	2	22,2	-	-
2018	5	5	100,0	-	-	-	-
2019	2	2	100,0	-	-	-	-
2020	3	2	66,7	1	33,3	-	-

Abb. 33: Errichtung neuer Wohngebäude, eigene Tabelle nach nach (Statistik kommunal 2021, 2022)

Seit einigen Jahren steigt die Zahl der Wohngebäude, genauso wie die Zahl der Wohnungen kontinuierlich an.

Bei einer Einwohnerzahl im Jahr 2020 von 2.113 errechnet sich eine durchschnittliche Einwohnerzahl von 3,0 Einwohner pro bestehende Wohngebäude und eine durchschnittliche Belegung von 2,28 Einwohnern pro Wohnung.



## 6.1.2 Wohnungsgröße

### 16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2017

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude <sup>1)</sup>	693	100,0	698	100,0	700	100,0	705	100,0
darunter mit 1 Wohnung	509	73,4	514	73,6	516	73,7	521	73,9
2 Wohnungen	154	22,2	154	22,1	154	22,0	154	21,8
3 oder mehr Wohnungen	30	4,3	30	4,3	30	4,3	30	4,3
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohngebäuden	916	100,0	921	100,0	923	100,0	928	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	308	33,6	308	33,4	308	33,4	308	33,2
3 oder mehr Wohnungen	99	10,8	99	10,7	99	10,7	99	10,7
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden	933	100,0	938	100,0	941	100,0	946	100,0
davon								
1 Raum	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
2 Räumen	33	3,5	33	3,5	33	3,5	33	3,5
3 Räumen	78	8,4	78	8,3	78	8,3	78	8,2
4 Räumen	141	15,1	141	15,0	141	15,0	141	14,9
5 Räumen	226	24,2	227	24,2	227	24,1	227	24,0
6 Räumen	178	19,1	180	19,2	181	19,2	182	19,2
7 oder mehr Räumen	271	29,0	273	29,1	275	29,2	279	29,5
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m <sup>2</sup>	111 831	X	112 600	X	113 163	X	114 150	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	119,9	X	120,0	X	120,3	X	120,7	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 357	X	5 388	X	5 408	X	5 446	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,7	X	5,7	X	5,7	X	5,8	X

Abb. 34: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden (Statistik kommunal 2021, 2022)

Hieraus erschließt sich, dass der Anteil an Wohnungen mit einem Raumangebot von 1 oder 2 Räumen im Zeitraum von 2017-2020 nur knapp über 4% des Gesamtbestandes ausmacht. Den Hauptteil mit einem Anteil von ca. 70% beanspruchen die Wohnungen mit 5, 6 und mehreren Räumen. Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung beträgt im Gemeindegebiet gleichbleibend 5,7.

Die relativ hohe durchschnittliche Anzahl an Räumen spiegelt die Möglichkeiten wider, im ländlichen Raum aufgrund vergleichsweise günstiger Grundstücks- und Erschließungskosten größere Gebäude errichten zu können bzw. mit günstigeren Mietpreisen eine größere Wohnung mieten zu können.

Aufgrund des demografischen Wandels ist auch weiterhin damit zu rechnen, dass der Wohnungsleerstand in ländlichen Gemeinden zunehmen wird. Dies betrifft vor allem die Ortskerne. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird hingegen weiter steigen (2004: 14,4 Mio. EFH und 2014: 15,5 Mio. EFH in Deutschland.<sup>47)</sup>). Deshalb ist eine zielgerichtete Ortskernverdichtung notwendig, für die alle baustrukturellen Möglichkeiten detailliert auf den Prüfstand zu nehmen sind.

## 6.2 BESTEHENDES BAURECHT

### 6.2.1 Bebauungspläne

Derzeit existieren im Gemeindegebiet von Auerbach 14 rechtskräftige Bebauungspläne, z.T. mit mehrfachen Änderungen oder Ergänzungen.

<sup>47</sup> (Bundesstiftung Baukultur, 2016), S. 38

#### **AUERBACH und OBERAUERBACH**

- BP Gewerbehöfe
- BP Gewerbehöfe 1.Erweiterung
- BP Gewerbehöfe 2.Erweiterung
- BP Buchenhain
- BP Oberauerbach I
- BP Oberauerbach II
- BP Pfarrersfeld
- BP Wallnerwiese (Ahornstraße)

#### **ENGOLLING**

- BP Engolling Süd
- BP Alter Weg

#### **LOH und SCHWEINBACH**

- BP Heigl-Bugl
- BP Solarpark Schweinbach

#### **PRECHHAUSEN**

- BP Pferdehof Prechhausen

#### **Sonstiges:**

- BP zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen Am Schachtenwiesbach

Der Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

---

### **6.2.2 Satzungen**

---

Im Gemeindegebiet von Auerbach sind folgende rechtskräftige Satzungen vorhanden:

- Ortsabrundungssatzung Oberauerbach West
- Außenbereichssatzung Berging
- Einbeziehungssatzung Berginger Straße
- Ortsabrundungssatzung Engolling (Diepoltstettener Str.)
- Ortsabrundungssatzung Engolling (Auerbacher Str.)
- Außenbereichs-/Klarstellungssatzung Schweinbach
- Ortsabrundungssatzung Loh-Birkenöd
- Ortsabrundungssatzung Loh-West
- Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte
- Ortsabrundungssatzung Loh-Ost
- Außenbereichssatzung Vorderreit
- Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Mapferding
- Einbeziehungssatzung Mapferding II
- Einbeziehungssatzung Obersteinhausen
- Lückenfüllungssatzung Hötzelsberg
- Lückenfüllungssatzung Wainding
- Entwicklungssatzung Untersteinhausen
- Außenbereichssatzung Hundsberg

Der Geltungsbereich der einzelnen Satzungen ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

### 6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen)

Neben den Flächen der Bebauungspläne und Satzungen gibt es zahlreichen Innenbereichsflächen im Gemeindebereich von Auerbach, die gemäß §34 BauGB bebaut sind oder bebaut werden können bzw. Flächen, die im FNP als bestehende W-/M-Fläche dargestellt sind. Diese Innenbereichsflächen ohne baurechtliche Regelung durch Satzungen belegen einen Großteil der Siedlungsfläche.

### 6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FNP

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gibt es mehrere geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen werden. Aufgrund des übergeordneten Zieles (LEP und BauGB) mit Grund und Boden sparsam umzugehen und im Hinblick auf eine nachhaltige, flächensparende städtebauliche Entwicklung werden die folgend aufgeführten Flächen aus der Flächendarstellung zurückgenommen und im neuen FNP nicht mehr als Bauflächen dargestellt (nicht aufgeführt sind geringfügige Anpassungen an die aktuellen, digital vorliegenden Flurstückgrenzen sowie Umwandlungen in andere Bauflächendarstellungen, wie z.B. von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen).

Die Rücknahme-Flächen sind in den *Anlagen 1-8* dargestellt, sowie unter *Kapitel 9.4.2* genauer beschrieben.

Ortsteil	Bauflächenrücknahme			
	Lage der Rücknahme	Wohnbau- fläche W (in m <sup>2</sup> )	Misch- fläche M (in m <sup>2</sup> )	Gewerbe- fläche G (in m <sup>2</sup> )
Oberauerbach	Nordwestl., südwestl., östl.	409	7.360	0
Kaltenbrunn	mittig	7.964	0	0
Loh	Westl. Loh-Mitte, südwestl. Heigl-Bugl	2.462	0	0
Schweinbach	Nördlich	0	5.136	0
Obersteinhausen	Nordöstlich + südwestlich	0	4.152	0
Hinterherberg	Nördlich + nordöstlich	0	3.454	0
<b>Gesamt</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10.835</b> <b>1,08 ha</b>	<b>20.102</b> <b>2,01 ha</b>	<b>0</b>

Die Gemeinde Auerbach schreibt damit rund 1,08 ha Wohnbauflächen, 2,01 ha Mischflächen und keine Gewerbeflächen als Flächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan zurück.

### 6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN

Für die Ermittlung von Baulandreserven wurden alle Flächen in Siedlungsbereichen der Ortschaften auf Nachverdichtungspotenziale überprüft. Eingeschlossen sind dabei folgende Flächen:

- Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne oder Satzungen
- Flächen mit Darstellungen im bislang wirksamen FNP
- Flächen, für die rechtskräftige Satzungen nach §34 BauGB oder §35 BauGB bestehen

Angerechnet als Baulandreserve werden nur die unbebauten Bereiche in Wohnbauflächen und Mischflächen, die derzeit landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt werden bzw. nach einer ehemaligen Nutzung nun brach liegen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Flächen, die einer erkennbaren Nutzung wie private/ landwirtschaftliche/ gewerbliche Hoffläche, Gartenland, Baumpflanzung, Park o.ä. unterliegen, werden nicht als Baulandreserve angesehen.

Ortsteile im Außenbereich (Splittersiedlungen) werden nicht mit aufgeführt, sofern keine Satzung vorhanden ist.

Für die Ermittlung der Anzahl der potentiellen Bauparzellen wird eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> brutto (inkl. öffentlicher Erschließung, Grünflächen, etc.) angenommen, dies entspricht den Erfahrungswerten aus Wohnbaugebieten im ländlichen Raum.

Die Baulandreserven sind in den *Anlagen 1-8* dargestellt.

Ortsteil	Baulandreserven				Gewerbe G
	Wohnbaufläche W (in m <sup>2</sup> )	Pot. Bauparzellen W (Ø Größe brutto 800m <sup>2</sup> )	Mischfläche M (in m <sup>2</sup> )	Pot. Bauparzellen M (Ø Größe brutto 800 m <sup>2</sup> )	
Auerbach	3.708	4,6	1.685	2,1	
Oberauerbach	7.152	8,9	4.491	5,6	944
Kaltenbrunn	329	0,4	0	0	
Engolling	25.803	32,3	0	0	
Loh	13.572	17,0	1.347	1,7	
Schweinbach	0	0	2.030	2,5	
Obersteinhausen	0	0	4.539	5,7	
Untersteinhausen	0	0	0	0	
Hötzelsberg	925	1,1	0	0	
Mapferding	0	0	3.763	4,7	
Prechhausen	0	0	0	0	
Hinterherberg	0	0	0	0	
Vorderreit	478	0,6	0	0	
	Wohnbaufläche W	Pot. Bauparzellen W	Mischfläche M	Pot. Bauparzellen M	Gewerbe G
<b>Gesamt</b>	<b>51.967 (~ 5,2 ha)</b>	<b>65</b>	<b>17.855 (~ 1,8 ha)</b>	<b>22</b>	<b>944 (~ 1,0ha)</b>

Die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten bzw. über rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen möglichen Nachverdichtungspotenziale belaufen sich somit auf eine Fläche von ca. 7,0 ha (= 5,2 ha + 1,8 ha). Bei Gewerbeflächen sind es knapp 1,0 ha. Bei den Mischgebieten können allerdings nur 70% der Flächen für Wohnbauland angerechnet werden.

Übersicht Baulandreserven

W 5,2ha + M (1,8 ha x 0,7)

- ca. 6,5 ha Nachverdichtungsflächen
- ca. 81 potentielle Bauparzellen

bei 60% tatsächlicher Verfügbarkeit

- ca. 3,9 ha Baulandreserven
- ca. 48 Bauparzellen

Berücksichtigt man, dass für einen Großteil der Flächen die Verfügbarkeit für eine Bebauung eingeschränkt ist, und schätzt entsprechend den Erfahrungen der Gemeinde Auerbach nur 60% als tatsächlich innerhalb der Planungsperiode des Flächennutzungsplanes (ca. 15 Jahre) verfügbar ein, so sind ca. 3,9 ha Baulandreserven für die Wohnnutzung vorhanden. Berechnet man für ein Wohngrundstück 800 m<sup>2</sup> inkl. öffentlicher Erschließung und sonstigen Nebenflächen (Grün, Spielplatz, etc.), so lassen sich die 3,9 ha Baulandreserven in 48 Bauparzellen umrechnen.

---

## **6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN**

---

Für die Darstellung neuer Bauflächen ist eine realistische Bedarfsermittlung als Grundlage heranzuziehen. Sie erstreckt sich über den Zeitraum einer Flächennutzungsplanperiode, wobei bestehende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan auf ihren Bedarf hin zu überprüfen sind.

Der Bauflächenbedarf setzt sich zusammen aus:

1. Ersatzbedarf (abzubrechende oder umzunutzende Wohnungen)
2. Auflockerungsbedarf (bei abnehmender Belegungsdichte der Wohnungen)
3. Entwicklungsbedarf (prognostizierte Einwohnerentwicklung)

---

### **6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust**

---

Ein Ersatzbedarf ergibt sich, wenn aufgrund von größeren Gebäudeabbrüchen oder Umnutzungen Wohnraum verloren geht. Bei einem Gebäudeverlust ist in der Regel ein Ersatzbau mit einer entsprechenden Innenverdichtung möglich, so dass die Bilanz positiv ausfällt. In der Gemeinde Auerbach sind keine Gebiete vorhanden, auf denen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes mit einem größeren Substanzverlust an Wohnraum zu rechnen ist, somit wird kein Ersatzbedarf berücksichtigt.

### 6.5.2 Auflockerungsbedarf

Die Entwicklung der Belegungsdichte der Gebäude/Wohnungen (Ø Einwohner pro Wohneinheit) in den Jahren 2007 - 2020 bedingt einen Auflockerungsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).<sup>48</sup>

Jahr (Stand 31.12.)	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Gemeindegebiet	Belegungs- dichte	Auflocke- rung
2007	872	2.150	2,47	
				0,19
2020	928	2.113	2,28	

Im Folgenden wird der Auflockerungsbedarf für die nächsten 12 Jahre (2020 bis 2032) anhand der Entwicklung der Vergleichsjahre (2007 bis 2020 = 13 Jahre) errechnet. So hat sich in den 13 Jahren die Belegungsdichte der Wohnungen im Gemeindegebiet von Auerbach um den Faktor 0,19 aufgelockert.

Geht man davon aus, dass sich dieser Trend in gleichem Maße fortsetzt – und davon ist aufgrund des demografischen Wandels und auch der damit einhergehenden Zunahme von Singlehaushalten auszugehen – kann die zukünftige Belegungsdichte anhand der in der Tabelle gezeigten Zahlen berechnet werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik<sup>49</sup> ermittelt für das Jahr 2032 eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Auerbach von ca. 2.190 Einwohnern.

**Auflockerungsfaktor**

$(0,19/13 \text{ Jahre}) * 12 \text{ Jahre (2020 – 2032)} = 0,18 \text{ bis zum Jahr 2032}$

**Daraus errechnet sich die Belegungsdichte:**

$(2,28 - 0,18) = 2,10 \text{ Einwohner / Wohneinheit im Jahr 2032}$

Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf an  $(2.190/2,10)$  1.043 Wohneinheiten in 2032.

$1.043 \text{ (Bedarf in 2032)} - 928 \text{ (Bestand in 2020)} = 115 \text{ Wohnungen/-einheiten}$

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Auerbach ergibt somit einen **zusätzlichen Bedarf von 115 Wohneinheiten**.

### 6.5.3 Entwicklungsbedarf

Durch den prognostizierten leichten Bevölkerungsanstieg (in 2032 Bevölkerungsstand von ca. 2.190 Einwohner => Anstieg um ca. 3,6% im Vergleich zu 2020) ergibt sich eine positive Entwicklung bezogen auf den Bedarf an Wohnungen. Bezieht man zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nun auch die errechneten Baulandreserven mit in die Planung ein, so ist ein Bedarf für wesentliche Neuausweisungen von Bauflächen nicht abzuleiten.

Durch den nachweisbaren Auflockerungsbedarf (*siehe Kapitel 6.5.2*) jedoch ergeben sich Zahlenwerte, die eine Neuausweisung von Wohnbauflächen für die nächsten 13 Jahre notwendig machen. Auch vor dem Hintergrund einer Überalterung der Gesellschaft bleiben ältere Personen auch länger in ihrem Gebäude oder ihrer Wohnung, die meist mehr Räume aufweisen als noch benötigt werden. So können jüngere Personen bzw. junge Familien nicht auf diesen Bestand zurückgreifen und sind somit gezwungen, nach einem Gebäude oder einer Wohnung weiterzusuchen oder ggf. neu zu bauen.

<sup>48</sup> Daten zu Anzahl Wohnungen und Einwohnerzahl aus: (GENESIS Datenbank, 2021)

<sup>49</sup> (GENESIS Datenbank, 2021) + (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach, 2021)

Die Gemeinde Auerbach richtet ihr Augenmerk auch darauf, dass in allen Ortsteilen, die ein gewisses städtebauliches Gewicht aufweisen und somit auch im neuen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ein angemessenes Potenzial an Bauland vorhanden ist, um die örtliche Nachfrage decken zu können. Dadurch soll in den Ortsteilen eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur gefördert werden, die vermeidet, dass im Zuge des zu erwartenden demografischen Wandels größere Defizite entstehen.

Des Weiteren sollen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch städtebaulich-ortsgestalterische Gesichtspunkte einfließen, um sicherzustellen, dass bauliche Fehlentwicklungen vermieden oder ggf. auch korrigiert werden.

Für die Baulandentwicklung der Gemeinde Auerbach bedeutet dieses konkret, dass im „dörflichen Umland“ (ländlich geprägte Ortschaften) durch die bestehenden Baulandreserven, die neu geplanten kleineren Lückenschlüsse und Ortsabrundungen sowie die mögliche Nachverdichtung durch Umnutzung leer stehender Bausubstanz ausreichende Versorgung mit Bauland besteht. Größere Baulandreserven am Ortsrand dieser kleineren Ortschaften werden sogar rückgeschrieben (Obersteinhausen, Hinterherberg, Schweinbach)

In den kleinen Ortschaften im Außenbereich (Splittersiedlungen) soll weiterhin nur in Ausnahmefällen eine neue Bebauung über den § 35 BauGB möglich sein.

#### **6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen**

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Auerbach (*Kapitel 6.5.2*) ergibt einen **zusätzlichen Bedarf von 115 Wohneinheiten**.

Die bestehenden Wohneinheiten verteilen sich prozentual wie folgt auf die verschiedenen Wohnformen<sup>50</sup>:

Wohngebäude, davon mit	Verteilung in Prozent (im Jahr 2020)
1 Wohnung	73,9
2 Wohnungen	21,8
3+ Wohnungen	4,3
(gesamt)	(100)

#### **6.5.5 Bauflächenbedarf**

Es errechnet sich folgender Bedarf an Wohnbauparzellen:

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	115 x 0,739	85,0	85
2 Wohnungen	115 x 0,218	25,1	13
3 Wohnungen	115 x 0,043	4,9	2,0
<b>Bedarf gesamt</b>			<b>100</b>

Der Bedarf von 115 Wohneinheiten in den nächsten Jahren ergibt einen Bedarf an **100 Bauparzellen**.

<sup>50</sup> (GENESIS Datenbank, 2021)

### 6.5.6 Neuplanung Bauflächen

Neu dargestellt werden für Wohnen:

PLANUNG WOHNBAUFLÄCHEN			
ORTSNAME	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	FLÄCHE in ha	ANZAHL BAUPLÄTZE
Auerbach	729	0,07	1
Oberauerbach			
Kaltenbrunn			
Engolling	18.326	1,8	23
Loh	1.090	0,1	1
Schweinbach			
Obersteinhausen			
Untersteinhausen			
Hötzelsberg			
Mapferding			
Prechhausen			
Hinterherberg			
Vorderreit			
<b>gesamt</b>	<b>20.145</b>	<b>~ 2,0</b>	<b>25</b>

Es werden keine gemischten Bauflächen (Mischgebiet oder Dorfgebiet) neu im Flächennutzungsplan dargestellt.

Insgesamt werden **25 neuen Wohnbauparzellen** im Flächennutzungsplan neu dargestellt.

### 6.6 Zusammenfassung Bauflächen Wohnen

Zusammenfassung Bedarf und Planung (Darstellung im FNP) der Anzahl an Wohnbauparzellen:

	Wohnbauparzellen (~ 800 m <sup>2</sup> brutto)
Bedarf	100
Baulandreserven	48
Planung	25
Differenz	27
<b>Rücknahme</b>	<b>31</b>

Für das gesamte Gemeindegebiet von Auerbach besteht aufgrund des statistisch ermittelten Auflockerungsbedarfs ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen.

Aufgrund des demografischen Wandels werden in Zukunft zwar mehr kleinere Wohneinheiten als bisher benötigt, diese kleineren (Single-) Wohneinheiten benötigen aber unterm Strich auch mehr Raum, da eine alters- und behindertengerechte Bauweise mehr Wohnfläche in Anspruch nimmt (ca. Faktor 1,1 zu herkömmlichen Wohnungen) und zudem die ansonsten gemeinsam genutzten Räume (Küche, Bad, Wohnzimmer) bei Singlehaushalten pro Person anfallen.



Die bei den Baulandreserven angesetzten 60% Verfügbarkeit der Flächen entsprechen den Erfahrungen der Gemeinde Auerbach aus den letzten 20 Jahren Bauleitplanung und deren Umsetzung. Dass im Gemeindegebiet zahlreiche im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen trotz Bemühen der Gemeinde nicht umgesetzt werden konnten, zeigt klar, dass die Flächenverfügbarkeit tatsächlich nicht vorhanden ist.

Um bei der zukünftigen Ortsentwicklung eine Zersiedelung zu verhindern, erfolgen die Neudarstellungen immer im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten und als Lückenschluss innerhalb bebauter Gebiete.

Die Gemeinde muss daher auch in Zukunft verstärkt versuchen, auf die derzeit nicht verfügbaren Flächen doch zugreifen zu können. Dabei wird die Gemeinde Auerbach flexibel und kurzfristig handeln müssen, sofern sich Möglichkeiten auftun. Eine andere städtebauliche Möglichkeit zur Stärkung der Gemeinde und zur Verhinderung einer Abwanderung wird nicht gesehen.

**Fazit** Die Gemeinde Auerbach kann etwa die Hälfte des errechneten Bedarfs an Wohnbauflächen über bestehende Baulandreserven abdecken. Über neu geplante Wohnbauflächen werden 23% abgedeckt. Es verbleibt ein Restbedarf an von knapp 30% an Wohnbauflächen.

Dagegen wird sogar fast ein Drittel des Bedarfs aus der Darstellung genommen, da die Flächen auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen.

---

## **6.7 NACHVERDICHTUNG**

---

### **6.7.1 Definition**

---

Unter Nachverdichtung im städtebaulichen Sinne versteht man die bauliche Nutzung freier Potentiale innerhalb bereits bestehender Bebauung. Dazu zählen beispielsweise:

- Baulückenschließungen
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Bebauung rückwärtiger Gärten
- Ausschöpfung der Vorgaben der Bebauungspläne
- Nachnutzung ehemals militärischer Flächen/Kasernen (Konversion)

---

### **6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung**

---

Die Vorteile der Nachverdichtung liegen insbesondere im Bereich der Infrastruktur, denn diese ist in bebauten Gebieten zumeist vollständig vorhanden. Durch die Nachverdichtung können die fixen Kosten der Infrastruktur auf mehr Nutzer verteilt werden, so dass es unter dem Strich für den Einzelnen günstiger wird. Zudem werden bei innerstädtischen Nachverdichtungen oftmals kleine, schmale Grundstücke herangezogen, die zuvor unattraktiv waren und dann günstiger erworben werden können.

Unter dem sozialen Aspekt der Nachverdichtung ist der Vorteil von gewachsenen Quartieren zu nennen. Hier sind soziale und kulturelle Angebote bereits vorhanden, es gibt meist kurze Wege und eine durchmischte Bevölkerungsstruktur.

Nicht zuletzt sind auch die ökologischen Gründe ausschlaggebend zur Förderung der Nachverdichtung. Lässt sich eine Nachverdichtung in größerem Umfang realisieren, so kann die Ausweisung neuer Baugebiete und damit die Zersiedelung der Landschaft verringert werden. Damit kann die Nachverdichtung als aktiver Beitrag zum Klimaschutz und zur Verkehrsverringeringung angesehen werden.

---

### 6.7.3 Chance für den Denkmalschutz

---

Im Gemeindegebiet von Auerbach sind einzelne Baudenkmale vorhanden. Die Erhaltung der noch vorhandenen Baudenkmale ist daher ein wichtiges Ziel im Rahmen der Bauleitplanung. Nur durch eine sinnvolle (Um-) Nutzung alter und auch denkmalgeschützter Gebäude kann deren Erhalt für das Ortsbild und die Bewahrung der Historie finanziell erst möglich werden.

---

### 6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Auerbach

---

Im Jahr 2020 wurde für die ILE Sonnenwald, zu der auch Auerbach gehört, ein Vitalitätscheck erstellt, in dem unter anderem die leerstehenden Gebäude, sowie die Baulandreserven überprüft wurden.

Generell bieten sich für den Gemeindebereich von Auerbach vorrangig folgende Nachverdichtungspotentiale an:

- Baulückenschließungen nur in geringem Umfang innerhalb der Wohnbauflächen
- Bebauung rückwärtiger Gärten, falls eine Erschließung hergestellt werden kann
- Ausschöpfung der Vorgaben des Bebauungsplans (Vergrößerung bestehender Bauten)
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Nutzungsänderungen bzw. -wiederaufnahme bestehender Gebäude nach Leerstand
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, insbesondere leerstehender landwirtschaftliche Bausubstanz

---

## 6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN

---

Der vorliegende Flächennutzungsplan soll mit der dargestellten Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet Auerbach den in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführten Kriterien in ausreichendem Maße Rechnung tragen. So sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sowohl auf Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch aufgrund ihrer möglichen Verfügbarkeit ausgewählt worden.

Die dargestellten Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, die in den nächsten Jahren nicht verfügbar sind und für die kein Baurecht über den § 34 (1) BauGB gegeben ist, werden bei der Neuaufstellung im Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt (= Rücknahmeflächen, siehe Anlagen 1-8). Insgesamt werden so ca. 3,1 ha bisher dargestellte Baufläche (1,1 ha Wohnbaufläche und 2,0 ha Mischbaufläche) zurückgeschrieben.

Als weiterhin vorhandene Baulücken (Innenbereichsflächen, Flächen mit verbindlichem Baurecht durch Satzung und wenige dargestellte unbebaute Bauflächen im FNP im Außenbereich, bei denen in nächster Zeit eine bauliche Entwicklung geplant ist) wurden gemäß den Berechnungen unter *Kapitel 6.4* ca. 6,5 ha Baulandreserven ermittelt. Diese Bauflächen befinden sich überwiegend in privater Hand. Die Gemeinde hat kein Zugriff auf diese Flächen. Trotz allem wird ein Teil des Bedarfs an den notwendigen Wohnbauflächen über diese bereits dargestellten Bauflächen abgedeckt werden können. Unter der sehr konservativen Annahme, dass davon 60% in den nächsten Jahren bebaut wird und damit ein Teil der Nachfrage befriedigt wird, kann durch diese Nachverdichtung ca. 3,9 ha der Baulücken geschlossen werden. Es besteht jedoch trotzdem noch ein weiterer Bedarf an ca. 52 Wohnbauparzellen (Bedarf + BLR) in den nächsten Jahren. Für die dafür notwendige zusätzlichen Wohnbauflächen ist es oberste Prämisse der Gemeinde nur solche Flächen neu darzustellen, für die entweder eine konkrete Bauabsicht besteht, oder die im Eigentum der Gemeinde sind. So soll verhindert werden, dass dringend benötigtes Bauland, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist, nicht entwickelt werden kann, weil die Gemeinde keine Verfügungsgewalt über diese Flächen hat.

### 6.8.1 Siedlungen im Außenbereich

Die im bisherigen Flächennutzungsplan nicht dargestellten Ortschaften und Weiler (Außenbereiche) sollen auch weiterhin als Außenbereiche dargestellt werden. Die Überprüfung der kleineren Siedlungen

- Hitting
- Diederting
- Utting
- Wainding
- Hinterreit
- Vorderreit
- Vorderherberg
- Reiperding
- Hötzelsberg
- Ernsting

ergab, dass die Darstellung als Siedlung im Außenbereich nach wie vor richtig ist. Bei Hötzelsberg ist eine weitere Siedlungsentwicklung auf Grund der Nähe zum Steinbruch städtebaulich nicht gewünscht, damit wird die Darstellung als Siedlung im Außenbereich im Flächennutzungsplan nicht geändert.

Die Ortsteile Untersteinhausen, Mapferding und Prechhausen waren im alten Flächennutzungsplan als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan sollen alle drei Siedlungen dargestellt werden.

### 6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen

In der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung der Siedlungsflächen in Form der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen):

Wohnbauflächen            W    nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Im Falle von gemischten Bauflächen wird eine Unterscheidung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) vorgenommen:

Dorfgebiet                    MD   nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Dörfliches Wohngebiet    MDW nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

Mischgebiet                    MI    nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Darüber hinaus werden zu den Siedlungsflächen hier auch die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die (öffentlichen) Grünflächen gezählt und beschrieben.

(Die Beschreibung der gewerblichen Bauflächen und der Sonderbauflächen erfolgt gesondert im *Kapitel 0*)

#### 6.8.2.1 Auerbach

Auerbach war und ist aus der historischen Entwicklung heraus der Hauptort im Gemeindegebiet. Hier ist die Kirche mit Friedhof, das Rathaus, die Schule, der Kindergarten mit Kinderkrippe, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gasthäuser und einzelne kleinere Betriebe vorhanden. Entsprechend den Gegebenheiten vor Ort wird die Darstellung der Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan überarbeitet. Bis auf kleine Bereiche im Süden von Auerbach stimmen die Darstellungen im alten FNP mit dem vorgefundenen Bestand und somit mit der neuen Darstellung überein. Im Süden sind kleinere Bereiche, die im alten FNP als MD dargestellt werden, tatsächlich nur noch mit der Nutzung Wohnen belegt. Somit wird im neuen FNP die Darstellung als Wohnbaufläche korrigiert. Eine größere Siedlungsentwicklung ist im

Hauptort auf Grund der topographischen Lage in dem engen Taldohl begrenzt und durch die steil ansteigenden Hänge nicht möglich. Auch nach Westen ist eine Entwicklung auf Grund der Begrenzung durch die Hengersberger Ohe mit dem geschützten Talraum nicht umsetzbar. So ist Auerbach nach allen Seiten für eine weitere Entwicklung eingeschränkt. Hier kann eine Siedlungsentwicklung hauptsächlich noch über Baulückenschließung und Nachverdichtung erfolgen. Baulücken sind am Hauptort nur sehr wenige vorhanden (4 Baugrundstücke für Wohnen und 1 Baugrundstück für andere Nutzungen, siehe Tabelle unter Punkt 6.4). So wird lediglich zur Abrundung im Norden von Auerbach Richtung Berging 1 Bauparzelle als Planung neu dargestellt. Eine weitere Entwicklung von Auerbach Richtung Berging ist auf Grund der topographischen Lage (steile Hanglage) und aus städtebaulichen Gründen nicht bzw. nur in sehr geringem Maße erwünscht.

#### 6.8.2.2 Oberauerbach

Der Ortsteil von Oberauerbach liegt westlich vom Hauptort Auerbach nur durch das Tal der Hengersberger Ohe getrennt. Der älteste Ortsteil von Oberauerbach besteht aus den Hofstellen im nördlichen Bereich von Oberauerbach (heute noch als Dorfgebiet im FNP dargestellt). Von diesem Bereich aus entwickelte sich Oberauerbach nach Süden und Osten. Letztendlich ist die dargestellte MD-Fläche im alten Flächennutzungsplan der bis ca. 1980 entwickelte Ortsteil. Ein Teil dieser als MD Fläche dargestellte Bereich besteht heute ausschließlich aus Wohngebäuden, hier ist weder ein landwirtschaftlicher Betrieb noch Gewerbe oder andere Nutzungen im Bestand mehr vorhanden. Deshalb wird dieser Bereich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. In dem nördlichen historischen Bereich sind noch aktive Hofstellen vorhanden, hier entspricht die Darstellung als gemischte Baufläche noch den tatsächlichen Gegebenheiten. Das Gleiche gilt für den zweiten Bereich, östlich der ersten Mischbaufläche. Auch hier sind noch andere Nutzungen (Hofstelle, Gewerbe) als Wohnen vorhanden. Eine große Teilfläche im Westen von Oberauerbach weist jedoch im Bestand nur noch Wohngebäude auf, hier wird die Darstellung von MD im alten Flächennutzungsplan in eine Wohnbaufläche dem Bestand entsprechend korrigiert.

Angrenzend an die Wohnbaufläche befindet sich ein beschränktes Gewerbegebiet, in dem die Raiffeisenbank mit Landhandel ihren Sitz hat.

Südlich davon, direkt angrenzend, soll ein Mehrfamilienhaus (Ärztelhaus mit Wohnungen) errichtet werden. Für dieses Vorhaben wird parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der bestehende, rechtsgültige FNP durch Deckblatt Nr. 15, sowie der Bebauungsplan Pfarrerefeld durch Deckblatt Nr. 4, geändert. Die Fläche soll im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden. In der vorliegenden Neuaufstellung des FNP wird die Fläche als „Bestand Wohnbaufläche“ dargestellt, da davon ausgegangen wird, dass die Änderung durch das Deckblatt Nr. 15 früher fertig gestellt ist.

Eine weitere Besonderheit für den Siedlungsschwerpunkt Oberauerbach ist die Entwicklung und damit Konzentration der Gewerbeflächen der Gemeinde Auerbach im Süden von Oberauerbach. Hier entstand in den letzten 10-15 Jahren ein zusammenhängendes größeres Gewerbegebiet, das heute nur noch eine kleine Baulücke aufweist.

Oberauerbach selber wird durch den Auerbach in zwei Teile getrennt. Die für die Frischluftschneise wichtigen un bebauten Grünflächen entlang des Bachs wurden im bisher rechtsgültigen FNP als Grünfläche dargestellt. Diese Grünflächen sollten weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Da inzwischen ein integrierter Landschaftsplan erstellt wurde, hat sich die Darstellung der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche geändert. Es wird die tatsächliche Nutzung (hier: Grünland) dargestellt. Darüber liegt eine Schraffur, die die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche markiert.

Im Osten sind im Talbereich der Ohe ein Teil der Sportanlagen der Gemeinde Auerbach vorhanden. Diese werden wie im alten FNP als Grünfläche mit den entsprechenden Plansymbolen dargestellt. Die im alten FNP dargestellte Gemeinfläche im Anschluss an die

Sportanlagen wird im neuen Flächennutzungsplan zurückgeschrieben. Eine Erweiterung von Anlagen des Gemeinbedarfs ist in nächster Zeit an dieser Stelle nicht geplant und wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im FFH-Gebiet zurückgenommen.

---

#### 6.8.2.3 Kaltenbrunn

---

Kaltenbrunn ist ein direkt an den Hauptort Auerbach anschließende Siedlung im Südosten von Auerbach. Im alten FNP ist Kaltenbrunn als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung wird im neuen Flächennutzungsplan übernommen. Aber auf Grund der Lage an der B533, der schwierigen topographischen Verhältnisse und des engen Taldobels werden alle am Rande der Ortschaft liegenden freien Bauflächen zurückgeschrieben. Hier ist keine weitere Entwicklung gewünscht. Lediglich in der Baulücke ist eine Nachverdichtung denkbar.

---

#### 6.8.2.4 Engolling

---

Der Ortskern von Engolling war im alten Flächennutzungsplan als MD dargestellt. Heute befindet sich westlich der Kreisstraße DEG 14 ausschließlich Wohnnutzung. Deshalb wird dieser Bereich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich der Straße befindet sich in diesem Bereich neben einem Wohngebäude noch eine Hofstelle und eine Gastwirtschaft. Deshalb wird hier die Darstellung als Dorfgebiet beibehalten. Ansonsten hat hier um diesen historischen Ortsbereich nach Norden und Süden in den letzten Jahrzehnten eine Siedlungsentwicklung mit Wohnbauflächen stattgefunden. Im Nordwesten ist bereits im alten FNP ein Betrieb mit Wohngebäude im Außenbereich vorhanden, der sich bis direkt an den Ortsrand in den letzten Jahren entwickelt hat. Deshalb wird diese Bestandfläche im neuen FNP als Mischgebiet dargestellt.

In den großflächigen Siedlungsflächen sind einige Baulücken vorhanden. Zum Teil liegen diese mittig in den Siedlungsflächen, so dass eine Rückschreibung nicht sinnvoll ist, da es für diese Flächen entweder eine Satzung gibt, gemäß §34 (1) BauGB Baurecht besteht, oder es wird von den Eigentümern eine Bebauung in absehbarer Zeit gewünscht. Alle randlichen Baulücken liegen entweder innerhalb eines Bebauungsplanes, oder eine Bebauung ist in den nächsten 1-3 Jahren geplant.

Die im Vorentwurf geplante Erweiterung der Wohnbauflächen im Südosten (Zierberg) wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen konnte die Gemeinde zwei Flächen erwerben (im Norden und Südosten), um hier dringend benötigte Erweiterungen der Wohnbauflächen umzusetzen.

---

#### 6.8.2.5 Loh

---

Der Ort Loh ist entlang der DEG 7 aufgeteilt in 4 Ortsteile. Die 2 westlichen sind bereits im bestehenden FNP als Wohnbauflächen dargestellt und werden so übernommen. Hier sind noch einige Baulücken vorhanden, die als Bedarf für die örtlichen Bauwilligen ausreichen. Weitere Darstellungen sind städtebaulich nicht geplant.

Der Ortsteil mit der Kirche und dem Bürgerhaus wurde im alten FNP entlang der Straße als Mischgebiet und erst im hinteren Bereich nach Norden als Wohnbaugebiet dargestellt. Auf Grund der ausschließlichen Nutzung im Bestand für Wohnzwecke und der fehlenden Durchmischung wird dieser Ortsteil im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandenen Baulücken in diesem Ortsteil reichen zur Deckung des örtlichen Bedarfs aus. Eine unbebaute Baufläche am Rand wird zurückgeschrieben. Im östlichsten Ortsteil ist in einem Bereich entlang der Straße tatsächlich noch eine Durchmischung (Metzgerei, Gasthof) vorhanden, die restlichen Flächen weisen ausschließlich Wohnnutzung auf, Landwirtschaft ist nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grund wird die Darstellung des gesamten Ortsteils als Dorfgebiet im alten FNP geändert und nur ein kleiner Bereich entlang der Straße als Mischgebiet und die restliche Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Auch hier reichen die wenigen Baulücken für die Deckung des örtlichen Bedarfs aus.

---

#### 6.8.2.6 Schweinbach

---

Schweinbach ist ebenso als Dorfgebiet im alten Flächennutzungsplan dargestellt. Es gibt keinen aktiven Landwirt mehr, dafür einen aktiven Forstbetrieb, eine Gastwirtschaft/Veranstaltungsstätte und mehrere Wohnhäuser. Die Darstellung als gemischte Baufläche bleibt aufgrund dieser Durchmischung erhalten, jedoch wird der Ort jetzt als Mischgebiet dargestellt. Eine größere städtebauliche Entwicklung wird hier jedoch nicht mehr gewünscht, vor allem nicht nach Norden in Richtung Engolling.

---

#### 6.8.2.7 Obersteinhausen

---

Obersteinhausen ist als Dorfgebiet dargestellt. Hier handelt es sich um eine Siedlung mit einem aktiven Landwirt und mehreren Wohnhäusern (Einfamilienhäuser bzw. nur zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Bauernhäuser). Diese Siedlung weist eine wenn auch kleine gewachsene Struktur auf und hat durch die Anzahl an Gebäuden ein gewisses städtebauliches Gewicht. Deshalb ist es hier richtig diese Siedlung weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen. Auf Grund der noch aktiven Landwirtschaft ist die Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan richtig. Nachdem diese Ortschaft absehbar keine weitere Gewichtung in der Siedlungsentwicklung erfahren soll, ist es Ziel in den Randbereichen die bis jetzt dargestellten Bauflächen, die entweder nicht zur Bebauung geeignet, nicht erschlossen sind oder nicht zur Verfügung stehen zurückzuschreiben. Es sind keine neuen Bauflächen geplant. Die bestehenden Baulandreserven im Bereich der Mischnutzung wurden aufgenommen und in den Berechnungen berücksichtigt.

---

#### 6.8.2.8 Untersteinhausen

---

Untersteinhausen war im alten FNP als Außenbereichsfläche dargestellt. Es ist vorrangig Wohnnutzung zu finden, sowie ein Vollerwerbslandwirt.

Im Laufe des Verfahrens hat sich die Entwicklungssituation vor Ort verändert. Im Nordwesten soll ein Ersatzbau für ein bestehendes sanierungsbedürftiges Gebäude entstehen. Im südöstlichen Bereich ist auf einer „Baulücke“, die zwischen zwei bebauten Grundstücken liegt, ein Wohnneubau geplant.

Während des Verfahrens der Neuaufstellung des FNPs wurde eine Entwicklungssatzung für Untersteinhausen erstellt, die den gesamten Ort eng umfasst. Parallel dazu wurde ein Deckblatt zum noch rechtsgültigen FNP erstellt, in dem der Ort als Dorfgebiet dargestellt wird. Die Darstellung als Dorfgebiet begründet sich auf dem vorhandenen Vollerwerbslandwirt (mit zum jetzigen Zeitpunkt ca. 70 Mastrinder).

Somit wird in der Neuaufstellung des FNP Untersteinhausen als bestehendes Dorfgebiet dargestellt.

---

#### 6.8.2.9 Hötzelsberg

---

Für Hötzelsberg ist eine Lückenfüllungssatzung vorhanden. Diese Satzung bleibt weiterhin bestehen. Trotz der Satzung entschied der Gemeinderat die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu ändern und Hötzelsberg nach wie vor als Siedlung im Außenbereich zu belassen.

---

#### 6.8.2.10 Mapferding

---

Mapferding war im alten FNP als Außenbereich dargestellt. Es sind für Mapferding verschiedene Satzungen vorhanden (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen).

Aufgrund der Satzungen und der inzwischen doch recht deutlichen Ausprägung als Siedlungsschwerpunkt, soll der Ort im neuen FNP als Baufläche dargestellt werden. Es liegt vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Außerdem gibt es zwei Pferdehaltungen, die im Nebenerwerb betrieben werden. Die Ortschaft wird im FNP künftig als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

---

#### 6.8.2.11 Prechhausen

---

Prechhausen war ursprünglich im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche dargestellt. Im Norden wurde vor einigen Jahren ein Sondergebiet für einen Pferdehof dargestellt. Mit dieser Darstellung und der tatsächlichen Umsetzung dieser Hofanlage in Zusammenhang mit den Wohngebäuden, dem vorhandenen Sägewerk und dem ein oder anderen Kleinbetrieb der Landwirtschaft wurde entschieden, dass diese Ortschaft inzwischen so viel städtebauliches Gewicht hat, dass sie im neuen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt wird. Dabei wird die bestehende Bebauung in der Darstellung ganz eng umfasst, da eine Weiterentwicklung der Ortschaft nicht geplant ist.

---

#### 6.8.2.12 Hinterherberg

---

Hinterherberg ist als Dorfgebiet dargestellt. Die Überprüfung des Bestandes ergab, dass diese Darstellungen noch immer der realen Nutzung entsprechen. Es befinden sich neben mehreren Wohngebäuden mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- bzw. Nebenerwerb in der Ortschaft. Eine Durchmischung ist also ablesbar. Die Darstellung bleibt im Wesentlichen als Mischbaufläche im neuen Flächennutzungsplan unverändert. Es ergibt sich jedoch eine großflächigere Rückschreibefläche im Norden der Ortschaft. In diesem Bereich ist keine weitere Entwicklung gewünscht.

---

#### 6.8.2.13 Vorderreit

---

Für Vorderreit ist eine Außenbereichssatzung vorhanden. Diese Satzung bleibt weiterhin bestehen. Trotz der Satzung entschied der Gemeinderat die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu ändern und Vorderreit nach wie vor als Siedlung im Außenbereich zu belassen.

---

### 6.9 HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

---

Mit dem Ziel die (junge) Bevölkerung im Gemeindegebiet zu halten oder anzuwerben, ist neben dem erforderlichen Arbeitsplatzangebot auch ein attraktives Wohnumfeld und eine schöne Landschaft wichtig. Diese „weichen Standortfaktoren“ wecken und stärken die Heimatverbundenheit. Deshalb muss auch im Rahmen der Bauleitplanung mit dem Faktor Landschaft und Ortsbildgestaltung sensibel umgegangen werden.

Die negativen Auswirkungen neuer Bebauungen auf das Landschafts- und Ortsbild lassen sich durch folgende Maßnahmen minimieren:

- Erhaltung vorhandener Bestände an Bäumen und Sträuchern, Hecken, Feldgehölzen, Biotopen und anderen Landschaftselementen
- Erhalt von Magerstandorten zur Erhaltung der Artenvielfalt u. optischen Bereicherung
- Schaffung neuer und verbindender Grünstrukturen
- Ausreichende Eingrünung der Ortsränder und Baugebiete soweit möglich auf öffentlichen Flächen
- vielfältige Durchgrünung
- Verwendung von überwiegend heimischen Gehölzen
- Vorpflanzung von Einfriedungen und Stützmauern
- harmonische Geländegestaltung
- sichtbare Stützmauern als Trockenmauern aus Natursteinen errichten

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

- landschaftsgebundenes Bauen
- Aufstellung von Gestaltungssatzungen
- Vermeidung von Bodenversiegelungen
- Förderung der Regenwassernutzung
- Verwendung ausschließlich von insektenunschädlichen Lampen



## 7. PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN

### 7.1 BAUFLÄCHENBEDARF GEWERBE

#### 7.1.1 Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen

Die gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Auerbach konzentrieren sich auf den Ortsteil Oberauerbach. Zusätzlich finden sich kleinere Gewerbebetriebe im Hauptort Auerbach und in Engolling. Die kleineren Betriebe in Auerbach und Engolling befinden sich auf dargestellten gemischten Bauflächen. Sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten bestehen weder im Hauptort Auerbach noch in Engolling.

Dargestellte gewerbliche Bauflächen gibt es im Gemeindegebiet Auerbach lediglich in Oberauerbach. Hier handelt es sich einmal um die Gewerbefläche Raiffeisenbank und die in den letzten Jahren entwickelte Gewerbeansiedlung im Süden von Oberauerbach. Bis auf eine kleine Baulücke gibt es keine freien Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Auerbach. Nachdem eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen städtebaulich sinnvoll nur im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Süden und Südwesten bzw. Südosten von Oberauerbach möglich wäre, hier aber keine Flächen zur Verfügung stehen, werden keine neuen Darstellungen von gewerblichen Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan geplant, obwohl die ein oder andere Nachfrage sowohl eingesessener als auch neuer Betriebe nach größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen mit der überregionalen Anbindung (B533) zur A 3 nach gewerblichen Bauflächen besteht. Lediglich eine kleine Fläche (0,12 ha) wird im Norden der bestehenden Darstellung der gewerblichen Bauflächen neu dargestellt, um einem bestehenden Betrieb die notwendige Erweiterung zu ermöglichen.

Nachdem eine größere Entwicklung von Gewerbe nur sinnvoll ist, wenn die Gemeinde über geeignete Flächen verfügt und dies nicht der Fall ist, wird von einer Darstellung abgesehen. Sollte sich in naher Zukunft an der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen etwas ändern, kann die Gemeinde über ein Deckblattverfahren immer noch das notwendige Angebot städtebaulich sinnvoll in die Wege leiten.

**Fazit:** Aus dieser Analyse der vorhandenen gewerblichen Bauflächen geht hervor, dass die Gemeinde Auerbach nicht über Flächen für die Ansiedlung von Betrieben mit einem Bedarf an einer guten infrastrukturellen Anbindung und gleichzeitig einem Bedarf an größeren zusammenhängenden Betriebsflächen verfügt.

Obwohl es im Interesse der Gemeinde Auerbach wäre, sowohl für die in der Gemeinde ansässigen Betriebe Erweiterungsflächen im Gemeindegebiet, als auch für neue ansiedlungswillige Betriebe eine Perspektive bieten zu können, wird von einer Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in größerem Umfang im Flächennutzungsplan auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit von städtebaulich geeigneten Flächen abgesehen.

So sind jeweils Gewerbeflächen in folgendem Umfang dargestellt:

- Oberauerbach: 7,8 ha (davon ca. 1.000m<sup>2</sup> Baulandreserve)
- Oberauerbach Planung: 0,12 ha

---

### **7.1.2 Auswahl möglicher Gewerbestandorte**

---

Auf Grund der Zielsetzung der Gemeinde Auerbach wäre die Darstellung von neuen Flächen im unmittelbaren Anschluss an die überörtliche Infrastruktur sinnvoll und notwendig.

Für zukünftige Gewerbestandorte gelten folgende Kriterien:

- möglichst vorhandene, gute überörtliche Erschließung
- keine Beeinträchtigung von ausgewiesenen Schutzgebieten
- keine unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebieten

Derzeit sind bis auf die kleine Erweiterungsfläche keine geeigneten Flächen verfügbar. Daher muss die Gemeinde Auerbach die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in die Zukunft verschieben.

---

### **7.1.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen**

---

Die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, dass im Gemeindebereich von Auerbach rund 7,8 ha gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wovon derzeit bis auf eine kleine Baulücke alle Flächen bebaut sind. Als Neudarstellung wird lediglich eine kleine Planungsfläche von ca. 0,12 ha als Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Betrieb neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Mit dem Ziel die Wirtschaft zu stärken, würde die Gemeinde Auerbach dem Bedarf an gewerblichen infrastrukturell gut angebundenen Gewerbeflächen gerne entsprechen. Leider stehen dafür derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die Gemeinde Auerbach ist aber dennoch bestrebt, möglichst kurzfristig ausreichend gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre sicherzustellen. Sobald geeignete Flächen verfügbar werden, wird die Gemeinde Auerbach den Flächennutzungsplan durch Deckblätter entsprechend ändern.

---

## **7.2 BAUFLÄCHENBEDARF SONDERBAUFLÄCHEN**

---

---

### **7.2.1 Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen**

---

In Auerbach sind zudem zwei Sonderbauflächen dargestellt.

Eine befindet sich im Ortsteil Prechhausen, nördlich im Gemeindegebiet in der Nähe der Hengersberger Ohe. Diese Sonderbaufläche wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet für die Ausweisung eines Pferdehofes festgesetzt. Die Flächen umfassen eine Gesamtgröße von ca. 8,4 ha. Erweiterungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die andere Fläche befindet sich im südlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Schweinbach. Der hier bestehende Solarpark wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Diese Sonderbaufläche umfasst etwa 3,3 ha.

---

### **7.2.2 Bedarf sonstiger Sonderbauflächen**

---

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind in der Gemeinde Auerbach nicht vorhanden und auch derzeit nicht vorgesehen.

---

### **7.2.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Sonderbauflächen**

---

Derzeit besteht kein Bedarf an weiteren Sonderbauflächen.

---

## **7.3 FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL**

---

Baurechtlich sind Handwerk und Handel am ehesten dem Gewerbe zuzuordnen. Allerdings soll an dieser Stelle insbesondere auf die kleineren (nicht störenden) Handwerksbetriebe und den (Klein-/Einzel-) Handel eingegangen werden, die nicht zwangsläufig auf die Darstellung von gewerblichen Bauflächen angewiesen sind. Diese Betriebe sind klassischerweise in den gemischten Bauflächen vertreten, aber auch in Wohnbauflächen zulässig und vorhanden.

---

### **7.3.1 Ausgangslage**

---

Durch ihre klein- und mittelbetriebliche Struktur sind Handwerker stärker als andere Branchen flächendeckend in allen Siedlungsstrukturen vertreten. Die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen erschweren sich jedoch zunehmend, wo früher das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten selbstverständlich war, wird dieses heute oft nicht mehr akzeptiert. Zudem werden durch die (durchaus gewollte) Nachverdichtung mit Wohngebäuden innerhalb der Ortslagen die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe eingeschränkt.

Durchmischte Siedlungsstrukturen sind nicht nur kulturell und sozial attraktiv, sie erweisen sich auch aufgrund ihrer Energie- und Ressourcenschonung als zukunftsfähiger Planungsansatz. Zur Lebendigkeit von Ortszentren und zur Versorgung ländlicher Räume tragen insbesondere Lebensmittelhandwerke sowie Handwerke für den persönlichen Bedarf maßgeblich bei.

---

### **7.3.2 Bedarf**

---

Eine zahlenmäßige Bedarfsermittlung der Bauflächen für Handwerk und (Einzel-) Handel kann an dieser Stelle aufgrund fehlender Zahlen nicht erfolgen, zudem vermischen sich mögliche Angaben mit den Ermittlungen zu den Wohnbau- und Mischflächen sowie zu den gewerblichen Bauflächen.

Generell lässt sich jedoch festhalten, dass unter handwerksgeeigneten Flächen insbesondere kleinteilige Gewerbeflächen zu verstehen sind. Deshalb ist vor dem Hintergrund möglicher Flächenbedarfe aus dem Handwerk die zukünftige Gewerbeflächenparzellierung auch dahingehend zu prüfen.

Neben der Neuansiedlung oder Umsiedlung eines Betriebs in ein neues Gewerbegebiet spielt die Expansion am vorhandenen Standort eine wichtige Rolle. Betriebsinhaber, gerade aus dem Bereich des Handwerks und auch des Einzelhandels, haben häufig aus betrieblichen Gründen das Erfordernis auf dem Betriebsgrundstück zu wohnen. Zudem sind Betriebsexpansionen oft nur direkt an bestehenden Betriebsstandorten umzusetzen. Demzufolge sollten bei der Ausweisung von Bauland die Bedürfnisse von evtl. vorhandenen Betrieben abgefragt und berücksichtigt werden.

Um den bestehenden Betrieben, die nicht in Gewerbegebieten liegen, für die Zukunft Planungssicherheit und Bestandssicherheit zu geben, sowie die Möglichkeit für Erweiterungen zu schaffen, werden diese Bereiche als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Oder, sofern dies nicht möglich ist, als Außenbereich belassen.

---

### **7.3.3 Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel**

---

Einzelhandelsgroßprojekte können eine wichtige Ergänzung bestehender Zentrumsanlagen sein. Klassisch eigentümergeführtes Ladenhandwerk findet dort jedoch nur in seltenen Fällen einen geeigneten Standort. Aus diesem Grund sind größere Einzelhandelsvorhaben unter

dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung und den Erhalt der örtlichen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur sowie auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen demographischen Herausforderungen zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang ist mittels geeigneter Maßnahmen auch einer Gefährdung kleinteiliger Gewerbestrukturen entsprechend der landesplanerischen Vorgabe entgegenzuwirken. Besondere Berücksichtigung sollte auch die landesplanerische Zielvorgabe finden, dass die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen hat. Ziel muss es sein, in Zukunft Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden, so dass eine Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erfolgt und gleichzeitig motorisierter Individualverkehr möglichst reduziert wird.

Somit darf die Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten den Erhalt flächendeckender mittelständischer Strukturen sowie lebendiger Ortskerne nicht gefährden. Nur wenn die Kaufkraft in den Ortszentren gehalten wird, können dort auch Aufgaben wie Ortssanierung und Denkmalschutz finanziert werden.

---

#### **7.3.4 Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel**

---

Die Gemeinde Auerbach hat sich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Bestandssicherung von gemischten Bauflächen, vor allem in den Ortskernen, entschieden. Damit soll die seit jeher klassische Mischung von Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum soweit noch vorhanden beibehalten und gefördert werden.

Für Handwerk und Handel insbesondere im Klein- und Mittelbetrieb stehen somit in Auerbach ausreichend Flächen in gemischten Bauflächen zur Verfügung. Nicht störende Handwerksbetriebe und Läden zur Nahversorgung sind zudem auch in Wohngebieten möglich.

Aus Sicht der Gemeinde Auerbach steht damit der Expansion von vorhandenen Handwerksbetrieben sowie der Neuansiedlung von Handwerk und Handel durch Reaktivierung von Leerstand, Baulückenfüllung und Nachverdichtung für die nächsten 5 bis 10 Jahren ausreichend Fläche in städtebaulich sinnvollen Lagen zur Verfügung.

## 8. PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT

### 8.1 LANDWIRTSCHAFT

Von besonderer Bedeutung ist auch für das Gemeindegebiet Auerbach eine wettbewerbsfähige und nachhaltige Landwirtschaft. Dabei spielen umweltgerechte, soziale und marktorientierte Aspekte eine wichtige Rolle:

#### Verbraucherschutz, Lebensmittelqualität und nachhaltiger Konsum

- Geprüfte Qualität (Herkunft, Erzeugung, Kontrolle);
- „Aus der Region - für die Region“;
- Fördern der Regionalvermarktung (u.a. Direktvermarktung, Bauernmärkte, Hoffeste).

#### Erhalt und Bewirtschaftung natürlicher Ressourcen

- Einhaltung der guten fachlichen Praxis zur weiteren Reduzierung der Nährstoffausträge aus der Landwirtschaft;
- Förderung des ökologischen Landbaus;
- Artgerechte Tierhaltung.

#### Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe durch Multifunktionalität

- Transferzahlung der öffentlichen Hand für Umweltleistungen der Landwirte;
- Ausbau von Einkommensalternativen (z.B. im Tourismus);
- Einstieg in die Energiewirtschaft (regenerative Energien).

### 8.2 FORSTWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach sind keine neuen Planungen zu den forstwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

### 8.3 WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbachs werden folgende neuen Planungsaussagen zur Wasserwirtschaft, zu Gewässern und zum Hochwasserschutz getroffen:

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz werden aus dem Regionalplan Donau-Wald in den FNP von Auerbach übernommen. Diese sind entlang der Hengersberger Ohe von Prechhausen bis zur südlichen Gemeindegrenze zu finden.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurden die ganze aktuellen Daten zu Hochwassergefahrenflächen (für ein Regenereignis HQ 100), sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bereit gestellt. Die beiden Inhalte sind im Gemeindegebiet Auerbach flächengleich, weshalb lediglich eine Fläche dargestellt wird.

Das Überschwemmungsgebiet befindet sich vorrangig entlang der Hengersberger Ohe, beginnend etwa ab Prechhausen, bis zur südlichen Gemeindegebietsgrenze.

### 8.4 ROHSTOFFGEWINNUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen zur Rohstoffgewinnung getroffen. Es werden sowohl die Vorgaben aus der Regionalplanung bezüglich der Vorranggebiete für die Bodenschätze in den neuen FNP übernommen und Rohstofflagerflächen für Spezialton und Aluminium als auch die geplante Erweiterung des Steinbruchs wieder dargestellt.

---

## **8.5 ERNEUERBARE ENERGIEN**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zur Nutzung regenerativer Energien formuliert. Das gesamte Gemeindegebiet ist nach Aussagen des Regionalplanes als Ausschlussgebiet für Windenergie dargestellt.

---

## **8.6 TOURISMUS**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zum Tourismus formuliert.

---

## **8.7 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET**

---

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auch der Umgriff des bestehenden Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Dabei wurde in erster Linie bestehende Bebauung bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Daneben gibt es Flächen, die für den Steinbruch und die Siedlungserweiterung herausgenommen wurden sowie welche, die das Landschaftsschutzgebiet erweitern. Somit wurden etwa 28 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen und das Landschaftsschutzgebiet wird durch knapp 1ha erweitert.

Das Gemeindegebiet von Auerbach ist ca. 2.400 ha groß, davon sind knapp 2.000 ha (ca. 82 % der Fläche) im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt wurden gut 27 ha, also ca. 1,4% aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

---

## **8.8 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**

---

---

### **8.8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

---

Die Eingriffsregelung hat vorrangig zum Ziel, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung wird dem bereits von Anfang an durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist der Ausgleichsbedarf, der sich im Anschluss bei der verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Die vorbereitende Bauleitplanung besitzt somit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine besondere Bedeutung.

Bauleitpläne stellen in der Regel Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG dar, da sie die Funktionen von Natur und Landschaft beeinträchtigen. Da nicht alle Beeinträchtigungen zu vermeiden sind, werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dabei sollen vorrangig die durch den Eingriff gestörten Funktionen wiederhergestellt werden.

Bei den verschiedenen Formen der Siedlungsentwicklung (Wohnbebauung, Gewerbegebiete, etc.) einschl. des notwendigen Straßen- und Wegebbaus ist generell mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds

- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Bodenversiegelung, damit Verlust der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung der klimaausgleichenden Funktion von Vegetation und/oder Beeinträchtigung des Luftaustauschs
- Verlust und/oder Störung der Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten

### **Bauflächen**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist bereits überschlägig die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Dies geschieht anhand des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Unberücksichtigt bleiben Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 oder § 35 BauGB vorhanden ist, sowie Flächen, die bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt waren. Ebenso werden Bauflächen mit geänderter Darstellung, die keine neuen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft haben, nicht einbezogen.

Im Folgenden wird eine Übersicht des Bedarfs an Ausgleichsflächen für die im Flächennutzungsplan aufgrund der Fortschreibung möglichen neuen Bauflächen gezeigt, die Herleitung dieser Zahlen über die Einzelflächen ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen (*Kapitel 9.7.2*).

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen:	ca. 0,41 – 1,01 ha
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen:	ca. 0,68 – 1,52 ha

Bei der aktuellen Darstellung des FNP von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Auerbach ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem **Kompensationsbedarf von etwa 0,41 - 101 ha** zu rechnen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier dem Kompensationsbedarf nur theoretisch gegenzurechnen, da es sich bei den Flächenrücknahmen lediglich um Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan handelt, für die noch keine konkrete Kompensation erbracht wurde.

---

## **8.8.2 Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich**

---

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sollen dergestalt durchgeführt werden, dass bevorzugt bestehende Biotope besser geschützt und miteinander verbunden werden. Der Biotopverbund dient der nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume, Lebensgemeinschaften und Wechselbeziehungen untereinander.

---

### **8.8.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche**

---

Im Rahmen der Bestandsaufnahme in den Siedlungsflächen sind keine gravierenden bzw. großräumigen Mängel bei der Durchgrünung der Siedlungsbereiche aufgefallen. An dieser Stelle sollen aber dennoch für neue Siedlungsbereiche und für Sanierungsvorhaben in bestehenden Siedlungen Vorschläge für eine Optimierung der Durchgrünung geliefert werden.

#### Durchgrünung von Wohnbauflächen

Die Durchgrünung von Wohngebieten führt zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes und des Kleinklimas und damit auch zur Anhebung der Wohnqualität. Besonders die Straßen haben oft einen rein funktionalen Erschließungszweck. Über einen Grünordnungsplan könnten

Maßnahmen zur Wohnumfeld-Verbesserung insbesondere gezielt in den Straßenräumen geplant werden, mit den hauptsächlichen Zielen:

- Verkehrsberuhigung
- Entsiegelung
- Durchgrünung
- Abwechslungsreiche Gestaltung
- Spielstraßen-Charakter

#### Durchgrünung von gewerblichen Bauflächen

Wegen der generell schwierigen optischen Einbindung ortsuntypischer Gewerbebauten in die Landschaft soll auf eine besonders gute Durchgrünung der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen hingewirkt werden. Dabei sollte auf folgendes geachtet werden:

- ca. 10 % der gewerblichen Fläche sollte intensiv durchgrünt werden.
- Pkw-Stellplätze sollten wasserdurchlässig (Rasenfugensteine, Schotterrassen, etc.) gestaltet werden.
- Auf Flachdächern sollte Dachbegrünung zur Verminderung der Aufheizung, der Flächenversiegelung sowie zur optischen Einbindung vorgesehen werden.
- Anfallendes Dachflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert oder in naturnahen Rückhaltebecken gepuffert werden.
- Bei Pflanzungen sollte vorwiegend auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden.

#### Grünordnungsplan

Zur Durchführung einer geordneten Bauleitplanung soll bei der Erstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich ein Grünordnungsplan integriert werden, der besondere Aussagen macht zu:

- Bestandssicherung der bedeutsamen Grünstrukturen und geschützten Flächen
- Sicherung stadtklimatisch wichtiger Bereiche
- Eingriffsminimierung
- Gestaltungskonzept zur Grünstruktur
- Aussagen zur Schaffung von Flächen für Freizeit, Spiel und Erholung
- Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung.

---

#### 8.8.2.2 Ortsrandeingrünung

---

Im Rahmen von geplanten Siedlungserweiterungen sollen die neu entstehenden Ortsränder orts- und landschaftsbildtypisch eingegrünt werden. Dazu sollte sich die Gemeinde Auerbach der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans/Grünordnungsplans bedienen und die Ortsrandeingrünung damit in der Satzung z.B. mittels Pflanzgeboten verbindlich festsetzen.

Die Ortsrandeingrünung sollte in einer der folgenden Formen angelegt werden:

- mehrreihigen Baum-Strauch-Pflanzungen,
- Baumreihen, Alleen oder
- Streuobstwiesen.
- alternativ ist bei geeigneten Flächen eine natürliche Sukzessionsentwicklung denkbar.

Die Bepflanzung soll

- aus heimischen Gehölzen bestehen,
- die Breite von 5 m nicht unterschreiten (exklusive Einhaltung von Abstandsflächen)

Ebenso sollten noch nicht eingegrünte, bestehende Siedlungen sowie freistehende bauliche Anlagen im Außenbereich gemäß diesen Vorschlägen eingegrünt werden.

Auch bestehende standortfremde Bepflanzungen an den Ortsrändern sollten sukzessive in standortheimische Bepflanzungen umgewandelt werden.



Diese Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung besitzen auch eine Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds erfüllen diese Maßnahmen bei Beachtung bestimmter naturschutzfachlicher Vorgaben (Verwendung heimischer Gehölze, genügende Flächengröße, extensive Pflegemaßnahmen) auch die Funktion der Anreicherung des Naturhaushalts.

---

### **8.8.3 Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

Durch die Neuaufstellung des Landschaftsplanes sollen auch Planungsaussagen und Zielvorstellungen zu naturschutzfachlichen Bereichen formuliert werden. Besonders stehen hier natürlich Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im Fokus.

Als generelle Ziele in der Landschaftsplanung können folgende Punkte genannt werden:

- Erhalt und qualitative Aufwertung der wertvollen Lebensraumstrukturen
- Sicherung und Verbesserung des Biotopverbundes
- Ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Umbau nadelholzreicher Waldstücke bzw. möglichst extensive landwirtschaftliche Nutzung)
- Erhalt der Offenlandschaft
- Wiedervernässung von Flächen
- Verzicht auf Bebauung und Aufforstung

Nachfolgend sollen diese Punkte konkretisiert werden.

Alle aufgeführten Punkte sind keine Maßnahmen, die sofort umgesetzt werden müssen. Sie sind jedoch besonders geeignet für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

#### **8.8.3.1 Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern**

---

Das Gemeindegebiet Auerbach weist bereits eine recht hohe Dichte an noch relativ naturnah verlaufenden Fließgewässern mit angrenzenden Auenflächen (z.B. Nasswiesen, nassen Staudenfluren), sowie Uferbegleitgehölzen auf. Die Gehölze bestehen sowohl aus einzelnen Bäumen entlang der Bäche und Gräben, als auch aus Sträuchern und flächigen Baumstrauch-Gehölzen.

Ein dringend erforderlicher Bedarf an Aufwertung und Renaturierung ist daher nur bedingt vorhanden.

Die bestehenden Uferstrandstreifen und Gehölze sollten dauerhaft erhalten bleiben und, sofern notwendig, ausgebaut werden.

Vor allem der Schweinbach weist in der Gewässerstrukturgüte eine starke Veränderung auf. Hier ist, neben den Aufbau von Gewässerbegleitgehölzen, vor allem eine Renaturierung des Gewässerverlaufes wichtig.

Zur Aufwertung oder Renaturierung anthropogen veränderten Fließgewässer dienen die folgend aufgeführten Maßnahmen:

- Schaffung von Uferschutzstreifen bzw. Verbindungsflächen und -elementen zum Biotopverbund sowie als Pufferzone zum Schutz vor Stoffeinträgen (Breite beidseitig mindestens 5 - 10 m als Extensivgrünland, Streuwiesen, Hochstaudenflur, Röhricht, Sukzessionsfläche)  
und/oder ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Erhalt, Pflege und Wiederherstellung von Feuchtbiotopen, Umbau aueuntypischer Wälder).  
Entsprechende gesetzliche Vorgaben zu Uferstrandstreifen sind einzuhalten.

- Erhalt bzw. Ausbildung von Ufergehölzsäumen durch Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen oder natürlicher Sukzession;
- in Siedlungsgebieten möglichst naturnahe Gestaltung der Uferbereiche als ortsbildprägendes Element.
- (Wieder-) Herstellung der biologischen Durchgängigkeit (verrohrte Bachstrecken öffnen, Umbau von Abstürzen in Sohlrampen, Anlage von Umgehungsgerinnen)
- und/oder Wiederherstellung der natürlichen Laufentwicklung (Rückbau bestehender Ufer- und Sohlverbauungen, Förderung der eigendynamischen Entwicklung)

Diese Maßnahmen an und entlang der Fließgewässer besitzen eine besondere Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Anreicherung des Naturhaushalts erfüllen diese Maßnahmen auch die Funktion der Aufwertung des Landschaftsbilds.

Für wesentliche Umgestaltungen an Gewässern sind die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten, ggf. wird eine Planfeststellung/-genehmigung erforderlich. Bei der Planung wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden empfohlen.

---

#### 8.8.3.2 Gehölze, Wälder und Waldränder

---

In Auerbach herrscht bereits eine relativ hohe Dichte an Wäldern, flächigen und linearen Gehölzstrukturen, sowie Einzelbäumen. Sowohl entlang von Fließgewässern, als auch in der freien Landschaft sind immer wieder unterschiedlichste Gehölzstrukturen zu finden.

Auffällig ist jedoch, dass es kaum echte Waldränder mit einem Strauchmantel und Krautsaum gibt. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht.

Hier ist durchaus Potential einer Aufwertung zu sehen.

Im Planwerk sind die Bereiche der Wälder markiert, in denen die Herstellung eines Waldrandes besonders sinnvoll ist. Daraus ergibt sich kein Zwang, dort einen Waldrand herzustellen. Vielmehr soll die Darstellung bei der Wahl von z.B. Ausgleichsflächen und den Entwicklungsmaßnahmen helfen. In diesen Bereichen soll bevorzugt die Entwicklung von Waldrändern vorangetrieben werden, statt andere Maßnahmen und Lebensraumtypen zu fokussieren.

---

#### 8.8.3.3 Extensivierung

---

Da das Gemeindegebiet Auerbach eine hohe Dichte an ertragsarmen Böden aufweist (*siehe Kapitel 3.9*), sollte die Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland und Ackerland) besonders im Fokus stehen.

Die intensive Landnutzung in der Landwirtschaft bringt viele Probleme mit, angefangen vom Artenschutz (z.B. Insektensterben), über Verschlechterung des Bodens und damit zusammenhängender Erosion durch Wind, bis hin zur Verschlechterung des Grundwassers (z.B. durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft).

Der Schutz extensiver Flächen ist im Bayerischen Naturschutzgesetz inzwischen gesetzlich verankert. Dies zeigt, wie wichtig dem Naturschutz der Erhalt dieser Flächen ist.

Bei der Wahl von Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmen sollte die Extensivierung von bestehenden Grünland- und Ackerflächen für Auerbach daher eine hohe Priorität haben.

Im Planwerk ist flächig dargestellt, in welchen Bereichen eine Extensivierung von Flächen aufgrund der relativ geringen Ertragsfähigkeit des Bodens besonders sinnvoll ist.

---

#### 8.8.3.4 Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten

---

Vorhandene Biotopstrukturen sollen langfristig gesichert werden, benachbarte Nutzungen sollen Rücksicht nehmen, idealerweise extensiviert werden und den notwendigen Abstand zu den Biotopen einhalten.

Ganz allgemein können dafür folgende Maßnahmen genannt werden:

Für den vorhandenen **Gehölzbestand** wird empfohlen:

- durch Einhalten von angemessenen Abständen die Wurzelfähigkeit der Bäume nicht zu beeinträchtigen - Traufbereich einhalten.
- vorhandene Feldhecken im Bedarfsfall zu pflegen, z.B. auf den Stock zu setzen, wenn es sich um ausschlagfähige Sträucher handelt.
- Krautsäume zu erhalten bzw. zu entwickeln.
- Pflegeschnitte der Streuobstbäume durchzuführen.

Alle Maßnahmen an Gehölzen sollen möglichst in der vegetationsfreien Zeit außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Für vorhandene **Trockenbiotope** wird empfohlen:

- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

Für die vorhandenen **Feuchtbiotope** wird empfohlen:

- Schaffung von Pufferstreifen zur Verhinderung von Stoffeinträgen
- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

An dieser Stelle können nur pauschale Angaben zum Erhalt und zur Pflege von Biotopen gemacht werden. Aufgrund der Verschiedenartigkeit und der unterschiedlichen Ansprüche der Biotope muss im Einzelfall auf die Angaben in den jeweiligen Blättern der amtlichen Biotopkartierung zurückgegriffen werden und bei Bedarf ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt werden.

Auerbach hat einige sehr hochwertige Flächen, vor allem im Bereich der Fließgewässer. Hier sind viele Feuchtwiesen und Auenflächen zu finden.

Ein wichtiger Aspekt für den Erhalt dieser wichtigen Lebensräume ist das Freihalten der Flächen von Bebauung. Dazu werden im Planwerk alle Flächen dargestellt, die zwingend von Bebauung freizuhalten sind. Eine Bebauung in den markierten Bereichen ist ausdrücklich nicht erwünscht und gewollt.

Für Ausgleichsflächen und Aufwertungsmaßnahmen hingegen, sind diese Bereiche sehr gut geeignet.

---

#### 8.8.3.5 Ausgleichsflächen

---

Für die Wahl von Ausgleichsflächen, sowie Ökokonto-Flächen, sind bevorzugt Flächen zu wählen, die im Planwerk als „Extensivierung“ und „Freihaltung von Bebauung“ gekennzeichnet sind, sowie entlang der Fließgewässer (Renaturierung, Aufbau Gewässerbegleitgehölze). Sie können jedoch auch an anderer Stelle geplant werden.

## 8.8.4 Ökoflächenkataster / Ökokonto

### 8.8.4.1 Allgemeines

Das Instrument des Ökokontos dient der vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, es können damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Es beinhaltet Konzepte zur Bevorratung von Flächen sowie zur Durchführung von naturschutzfachlichen Maßnahmen. Die Vorteile des Ökokontos liegen u.a. in der Beschleunigung von baurechtlichen Verfahren sowie in der Erhöhung der Planungssicherheit der Kommunen.

Die im Ökokonto geführten Flächen sind freiwillige Vorleistungen (der Kommunen) ohne rechtliche Bindung. So lange eine Fläche nicht als Ausgleichsfläche "verbucht" ist, kann sie auch noch anderweitig verwendet werden. Wird eine Fläche des Ökokontos im Falle eines Eingriffs benötigt, wird sie dann zu einer Ausgleichs- oder Ersatzfläche umgewidmet.

Es wird unterschieden zwischen Ökokonten nach Naturschutzrecht, die für alle Bauvorhaben, außer der Bauleitplanung, verwendet werden können. Und Ökokonten nach Baurecht, die für alle Vorhaben der Bauleitplanung genutzt werden.

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

§ 16 BNatSchG besagt, dass eine Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen, wenn

- die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 BNatSchG (Verursacherpflichten bei Eingriffen) erfüllt sind,
- sie ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt wurden,
- dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden,
- sie Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 (Landschaftsprogrammen, Landschaftsrahmenplänen sowie Landschafts- und Grünordnungsplänen) nicht widersprechen,
- eine Dokumentation des Ausgangszustands der Flächen vorliegt.

Ökokonten nach Naturschutzrecht werden nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung geführt.

#### **Baugesetzbuch**

§ 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB: "Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden."

Ökokonten nach BauGB werden von den Kontoinhabern an das LFU gemeldet, um dann in das Ökoflächenkataster aufgenommen zu werden. Die Ökokonten sind für den Ausgleich von Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

Ökokonten nach BNatSchG müssen gemäß Art. 9 Abs. 2 BayNatSchG von den Unteren Naturschutzbehörden gemeldet werden: "Die Untere Naturschutzbehörde übermittelt in den Fällen des Art. 7 und des § 16 Abs. 1 BNatSchG die erforderlichen Angaben". Sie können für den Ausgleich verschiedener Eingriffsvorhaben herangezogen werden.<sup>51</sup>

Weitere Informationen zum Thema Ökokonto sind u.a. im Internet unter [www.lfu.bayern/natur/oekokonto](http://www.lfu.bayern/natur/oekokonto) zu finden.

<sup>51</sup> (LFU, 2022)

---

#### 8.8.4.2 Ökokonto der Gemeinde Auerbach

---

Die Gemeinde Auerbach führt derzeit das Ökokonto „Ohewiesen“ zur Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nördlich der Ortsteile Ober- und Auerbach entlang der Hengersberger Ohe. Es umfasst ca. 3,8 ha, davon stehen noch knapp 1,0 ha zur Verfügung.

---

### 8.9 GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG

---

Im alten FNP wurden alle Flächen entlang der Haupt-Fließgewässer (Hengersberger Ohe, Auerbach, Mapferdinger Bach) als Grünflächen dargestellt, um eine Bebauung dieser Bereiche auszuschließen.

Da im neuen FNP der Landschaftsplan integriert ist, wurde sich dafür entschieden, dass die Darstellung der tatsächlichen Biotoptypen, die gerade entlang der Bäche zum Teil besonders hochwertig ist, wichtiger ist. Über eine zusätzliche Schraffur werden die Bereiche angezeigt, die von Bebauung freizuhalten sind (*siehe Kapitel 8.8.3.4*). Diese entsprechen zum Teil den Grünflächen des alten FNP.

Ansonsten findet die Darstellung von Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. der BauNVO statt. Folgende Zweckbestimmungen sind in Auerbach zu finden: Sportplatz, Tennisplatz, Allwetterplatz, Bolzplatz, Stockbahn, Spielplatz, Friedhof.

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1 EINLEITUNG

#### 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach werden zahlreiche Ziele und Maßnahmen für das Gemeindegebiet erarbeitet (*siehe auch Planungsziele unter Kapitel 0 und 8*). An dieser Stelle werden jedoch nur diejenigen Neuplanungen betrachtet, bei denen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (negative und positive) zu erwarten sind.

Dazu gehören in diesem Fall:

- die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Auerbach durch neue Wohnbauflächen
- die Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan

Für diese neuen/geänderten Darstellungen sind nun überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln und der Umweltbericht zu erstellen. Obwohl der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) keine direkten Umweltauswirkungen hervorruft, bildet er die Vorlage für die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) und deren Umsetzung, aus der sich dann die tatsächlichen Umweltauswirkungen ergeben.

#### 9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, die die Belange der Umwelt berühren, wie z.B. das Baugesetzbuch (hier insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den Hinweisen auf alle zu berücksichtigenden Belange), die Naturschutzgesetzgebung, das Immissionsschutzrecht, die Gesetzgebung zu Wald, Boden, Wasser und Abfall. Daneben sind auch die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) zu beachten.

Eine ausführliche inhaltliche Darlegung aller zu beachtenden Gesetze und Pläne im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind dem *Kapitel 2* Planungsgrundlagen zu entnehmen. An dieser Stelle werden nur die wesentlichen umweltrelevanten Ziele aus den Fachgesetzen und Fachplänen herausgearbeitet und wiedergegeben.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich zusammenfassend folgende umweltrelevante Erfordernisse für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung (*vgl. auch Kapitel 2.2*):

- Ausweisung von Bauflächen entsprechend einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (LEP 3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- Vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (LEP 3.3 (G))

- Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten  
(LEP 3.3 (Z))
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeiten  
(LEP 1.2.6 (G))
- Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.  
(RP BI 1.1)
- 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.  
(RP BII 1.3)
- Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.  
(RP BII 2.2)

Des Weiteren ist für das Gemeindegebiet von Auerbach aufgrund der Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG etc.) insbesondere die Naturschutzgesetzgebung maßgeblich, es sind u.a. die entsprechenden Verordnungen zu den Schutzgebieten zu beachten. Ausführliche Darlegungen hierzu finden sich unter *Kapitel 2.4*.

---

## 9.2 BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION

---

### 9.2.1 Schutzgut Boden

---

#### Naturräumliche Gliederung und Ausgangsgestein

Die Region *Donau-Wald* lässt sich aus geologischer Sicht grob in drei Teile unterteilen. Nördlich der Donau befindet sich der Bayerische Wald, der als Teil des Ostbayerischen Grenzgebirges überwiegend aus Graniten und metamorphen Gneisen der Böhmisches Masse aufgebaut ist. Der Bayerische Wald wird entlang einer von Nordwest nach Südost (herzynisch) verlaufenden Störungszone, dem so genannten "Pfahl", durchzogen. Die Ausläufer des Bayerischen Waldes reichen mit dem Neuburger Wald bis südlich der Donau.

Ansonsten ist dieser dem Ostbayerischen Hügelland zuzurechnende Teilraum, aus tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut (Tertiäres Hügelland). Hier dominieren Kiese, Sande und Mergel. Die nach Osten abfallenden Hänge des tertiären Hügellandes und der Talraum der Donau sind - insbesondere im Dungau - durch würmeiszeitliche Lößaufwehungen überdeckt. Die unmittelbaren Talbereiche von Donau, Isar, Inn und anderer Flüsse bestehen aus jüngsten alluvialen Talsedimenten über quartären Terrassenschottern (GLA 1981).<sup>52</sup>

#### Bodentypen

Die Böden sind gekennzeichnet durch sehr hohe Gehalte an organischer Substanz bis in große Tiefen. Sie verfügen daher auch über eine hohe Austauschkapazität. Die Basensättigung ist allerdings unter Wald sehr gering, d. h. meist im Bereich weniger Prozente. Der Austauscher ist vor allem mit Protonen und Aluminiumionen belegt. Die nicht-hydromorphen Böden sind zumindest in den oberen Horizonten sehr locker und gut wasserdurchlässig.

---

<sup>52</sup> (LfU, 2018)

Hangab dünnt der Blockschutt aus. Die Hänge sind überzogen mit Fließerden. An Erhebungen, die über 1000 m erreichen, kann in diesem Bereich "Firneisgrundschutt", also eine stark verfestigte, aber poröse Decke aus wenig verlagertem Material auftreten. Die vorherrschenden Böden sind Braunerden und Lockerbraunerden.

Mit zunehmender Ausprägung der Fließerde hangwärts treten staunasse Pseudogleye auf. Andauernde Nässe führt zur Bildung von Hanggleyen bis hin zu Moorbildungen. Die Humusformen der Waldböden reichen vom feinhumusreichen Moder bis zum Rohhumus.

Die Böden der Hochlagen des Vorderen Bayerischen Waldes gleichen denen des Hinteren Bayerischen Waldes. Die Podsolierung ist im Allgemeinen schwächer ausgeprägt. In tieferen Lagen sind Braunerden die vorherrschende Bodenform, sofern kein Wasserüberschuss auftritt.<sup>53</sup>

### **Gemeindegebiet Auerbach**

Die Gemeinde Auerbach liegt naturräumlich am südwestlichen Vorwald des Bayerischen Waldes. Das 350 bis 400m hohe Tertiärhügelland im südlichen Gemeindegebiet ist vorwiegend lößbedeckt. In ebenen und muldigen Lagen sind schwach pseudovergleyte Parabraunerden entwickelt. Die höheren Teile, vor allem die Zwischentalrücken mit sandig kiesigen Böden sind häufig bewaldet.

Das teils bewaldete, teils landwirtschaftlich genutzte Hügel- und Kuppenland im nördlichen Gemeindegebiet in einer Höhenlage zwischen 400 bis 600m über tiefgründig verwittertem Gneis und Granit, steigt in verschiedenen Verebnungsniveaus zum Rand des Vorderer Bayerischen Waldes an. Dieser Bereich ist von vielen wasserreichen Bächen durchflossen und im Oberlauf der Bäche lebhaft zertalt. Der Gneis und Granit des Untergrundes liefern im Bereich der Kuppen und Hänge grusige, lehmige bis stark lehmige Sandböden. In den zentralen Bachtälern sind die Böden gleyartig verändert.<sup>54</sup>

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, demnach sind erhebliche Schädigungen des Bodens irreversibel. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Wasser).

Das Schutzgut Boden weist also eine hohe Empfindlichkeit gegenüber jeglichen Versiegelungen auf, sämtliche Bodenfunktionen werden dadurch negativ beeinflusst. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf den Boden auswirken, Versiegelungen sollen vermieden werden, eine intensive landwirtschaftliche Bodennutzung wird allerdings ggf. fortbestehen. Da die Planungen von neuen Siedlungsflächen auf ca. 5,0ha und die Rücknahmen auf ca. 4,0ha berechnet werden, ist mit einer ungefähren Neu-Versiegelung von ca. 1,0 ha zu rechnen.

---

## **9.2.2 Schutzgut Wasser**

---

### **Fließgewässer**

Ein erhöhtes Risiko für Nitratauswaschungen bzw. erhöhte Nitratkonzentrationen unter Waldflächen weisen insbesondere die mittleren Lagen des Bayerischen Waldes und die Wälder im Staubereich der Anstiege auf. Auch die Tallagen im Donauraum und im Hügelland weisen aufgrund der häufig geringen Grundwasserflurabstände ein erhöhtes Risiko auf.

Gewässerabschnitte mit z. T. problematischer Gewässergüte (Klassen II-III und schlechter) sind nahezu alle kleineren Gewässer im Hügelland, die Unterläufe der Flüsse aus dem Bayerischen Wald.

---

<sup>53</sup> (LfU, 1997)

<sup>54</sup> (Gemeinde Auerbach, 1990)



Von **Gewässerversauerung** besonders betroffen sind die Oberläufe der Flüsse und Bäche im Bereich des Grenzkamms nach Böhmen sowie in den Kammlagen des Vorwaldes.

### Auen

Der Begriff der Auen lässt sich definieren als die natürlicherweise von der Gewässerdynamik (Überschwemmung und Grundwasser) geprägten Gebiete der Fließgewässer. Die Grenze einer Aue ist in der Natur oft nur schwer zu erkennen, sie markiert den potenziellen Einflussbereich des Wassers (Überschwemmung, hohe Grundwasserstände).

Im Bereich des Bayerischen Waldes ist häufig eine nur geringe Beeinträchtigung der Auedynamik gegeben. Ausnahmen bilden Teile des Regentals und Abschnitte in den Unterläufen von Kinsach, Hengersberger Ohe, Gaissa und Ilz.<sup>55</sup>

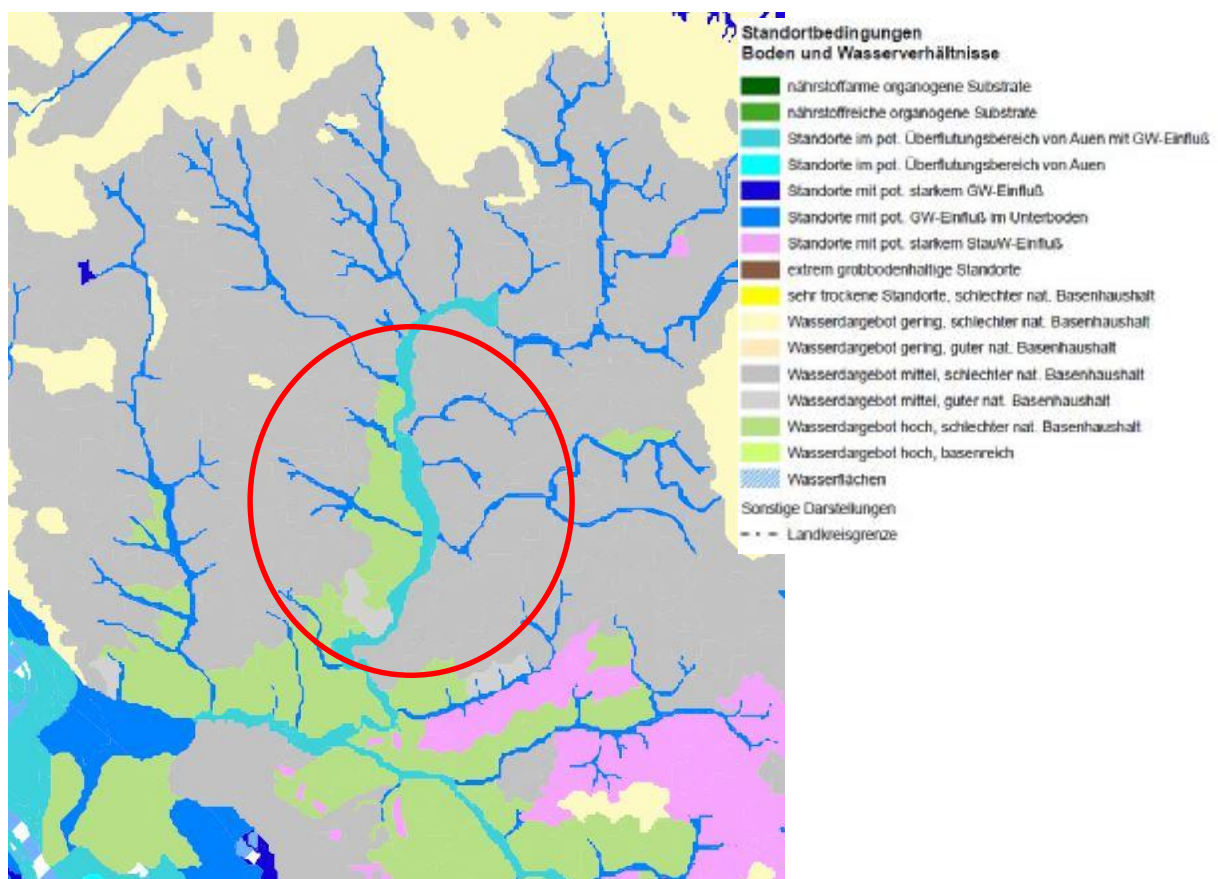


Abb. 35: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume, Standortbedingungen – Boden und Wasserverhältnisse des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (roter Kreis), 2011

Im Gemeindegebiet Auerbach sind nach der *Abb. 35* Standorte im potentiellen Überflutungsbereich von Auen mit Grundwassereinfluss entlang der Hengersberger Ohe (hellblaue Flächen) und Standorte mit potentiellen Grundwassereinfluss im Unterboden entlang von Bächen und Kanälen zur Hengersberger Ohe (dunkelblauen Flächen) vorhanden. Der überwiegende Anteil des Gemeindegebietes weist Flächen mit einem mittleren und schlechtem natürlichen Basenhaushalt (dunkelgraue Flächen) und westlich der Hengersberger Ohe Flächen mit hohem Wasserdargebot, aber schlechtem natürlichen Basenhaushalt (dunkelgrüne Flächen) auf. Ein geringer Teil der Flächen im Süden des Gemeindegebietes, westlich der

<sup>55</sup> (LfU, 2018) S.49 ff

Hengersberger Ohe besitzen ein mittleres Wasserdargebot mit gutem natürlichen Basenhaushalt.

**Überschwemmungsgebiete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete**  
Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das Gemeindegebiet Auerbach wurde 2020 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet entspricht den Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100-Hochwasserereignis. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von Prechhausen entlang der Hengersberger Ohe bis nach Südwesten, um im Bereich der Bundesstraße das Gemeindegebiet zu verlassen.

Es orientiert sich eng am Verlauf der Hengersberger Ohe und nur im geringen Umfang entlang des Mapferdinger Baches. (vgl. Kap. 2.3.2.1 und 2.3.2.2)

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne Wasser oder mit stark verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich, somit ist das Schutzgut Wasser für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Boden).

Das Schutzgut Wasser weist je nach Versiegelungsgrad eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelungen auf, insbesondere in den Auenbereichen wird das Grundwasser durch Versiegelungen negativ beeinflusst, generell wird die Grundwasserneubildungsrate gesenkt. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Wasser auswirken, Versiegelungen werden vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit dann auch ein erhöhter Nährstoffeintrag in das Grundwasser und die angrenzenden Gewässer.

---

#### **9.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

---

Da die Wärmeausgleichsfunktion und die Frischluftproduktionsfunktion durch die Nutzungen in der Fläche bestimmt sind, bilden sie sich entsprechend der Flächennutzungsverteilung in der Region ab. Während südlich der Donau die großen Offenlandbereiche eine hohe und sehr hohe Wärmeausgleichsfunktion aufweisen, dominieren nördlich der Donau die großflächigen Wälder die Frischluftproduktionsfunktion.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass klimatische Fragen in der Region Donau-Wald aufgrund der lockeren Besiedlungsstruktur eine eher untergeordnete Rolle spielen. Dies gilt auch für das Gemeindegebiet Auerbach. Für das Gemeindegebiet gibt es keine potentiellen Belastungsräume, Kaltluftproduktionsflächen und Frischluftentstehungsgebiete dominieren das Gemeindegebiet (Abb. 36).

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

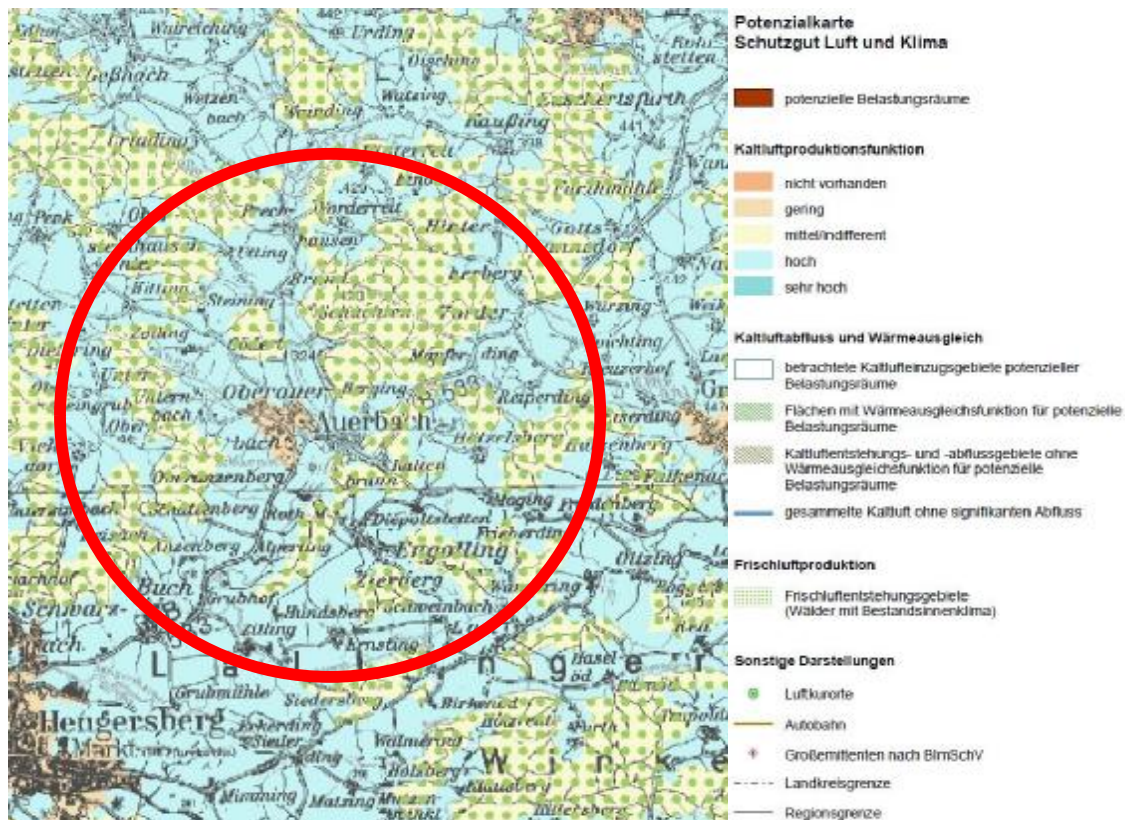


Abb. 36: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Luft und Klima des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

**Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne (gute) Luft ist kein Leben möglich, somit ist auch das Schutzgut Klima/Luft für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Wasser und Boden).

Das Schutzgut Klima/Luft weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinräumigen Versiegelungen auf, da es von der Sache her eher großräumig zu betrachten ist. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich die Darstellungen von neuen Siedlungs- und Gewerbeflächen zu nennen, die aber hauptsächlich einen Einfluss auf das Kleinklima ausüben können. Generell können Bebauungen zur Erhöhung der Lufttemperatur, Verringerung der relativen Luftfeuchte und zur Veränderung von Windfeldern negativ beitragen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf Klima und Luft auswirken, Versiegelungen werden vermieden.

Durch Pflanzungen und Extensivierungen können Frischluft- und Kaltluftentstehung begünstigt werden. Bei Pflanzungen sollten Barrierewirkungen innerhalb von Luftleitbahnen vermieden werden.

**9.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)**

Die Region Donau-Wald weist insgesamt einen sehr hohen Anteil an Räumen mit hoher und sehr hoher aktueller Lebensraumfunktion auf. Neben dem Nationalpark Bayerischer Wald sind hier weitere, oft großflächige Bergwälder zu nennen, die häufig mit Quellbereichen und Mooren, Blockmeeren und Bachläufen verzahnt sind. Besonders hervorzuheben ist die Vielzahl von Bach- und Flusstälern im Bayerischen Wald, die in Bezug auf ihre Bedeutung für

die biologische Vielfalt der Region Donau-Wald von zentraler und herausragender Bedeutung sind und wichtige Verbindungsstrukturen zwischen den Hochlagen des Bayerischen Waldes und dem Donaauraum darstellen.

Daneben ist der große Anteil der mit "überwiegend mittel" bewerteten Gebiete im Bayerischen Wald bemerkenswert. Hierbei handelt es sich häufig um extensiv genutzte Grünlandbereiche mit einzelnen kartierten Biotopen sowie um Wälder, deren naturschutzfachlicher Wert aufgrund fehlender Kartierungsdaten (Biotopkartierung) in weiten Teilen unterschätzt sein dürfte.<sup>56</sup>

Im Gemeindegebiet Auerbach sind nach der Abb. 37 die aktuelle Lebensraumfunktion für Arten überwiegend gering bis sehr hoch verteilt. Vor allem entlang der Hengersberger Ohe und einigen Zubringern sind überwiegend hohe bis sehr hohe Bereiche vorhanden. Auch ein Standort für besonders schützenswerte Arten (Vogelarten) ist vorhanden.

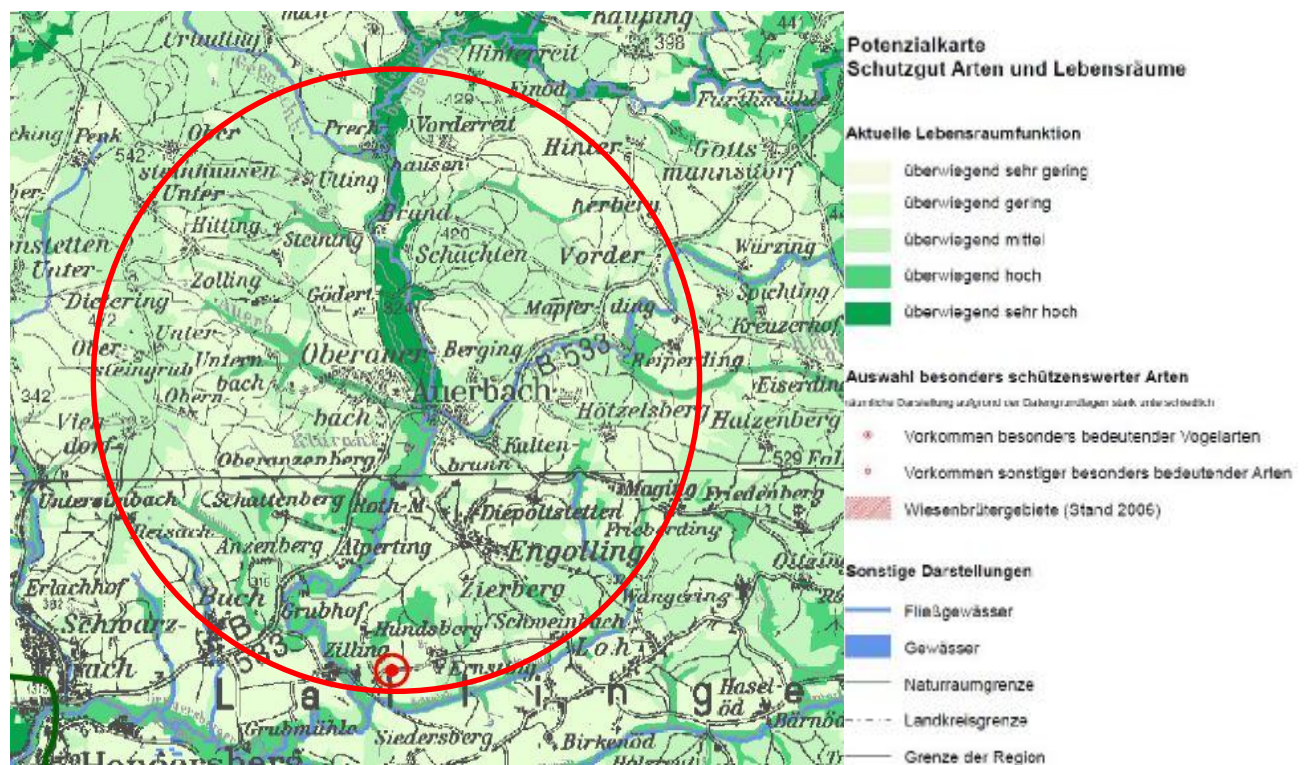


Abb. 37: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

### Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen

Das Schutzgut Arten und Lebensräume steht in enger Wechselbeziehung zu den anderen Schutzgütern. Je nach Planung und Standort liegt die Empfindlichkeit zwischen niedrig bis sehr hoch, dies ist also im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu prüfen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Schutzgut auswirken, die Zerstörung von Lebensraum wird vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit bleiben dann geringe Lebensraumqualitäten erhalten.

<sup>56</sup> (LFU, 2018), S. 73-74

## 9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben

Die Region Donau-Wald verfügt insgesamt über ein sehr hohes landschaftliches Potenzial, wobei mit dem Mittelgebirgsanstieg nördlich der Donau-Niederung eine deutliche Zweiteilung der Region zu erkennen ist. Das Landschaftsbild im nördlichen Teil wird fast ausnahmslos mit "hoch" und "sehr hoch" bewertet.

Aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen bestehen nördlich der Donau ein stark bewegtes Relief, eine hohe Vielfalt an Lebensräumen, ein Reichtum an Fließgewässern und große zusammenhängende Waldflächen. In vielen Bereichen sind extensive Nutzungsweisen und Elemente der historischen Kulturlandschaft erhalten, die der Landschaft ihre besondere Eigenart und Identität verleihen. In jedem Landschaftsbildraum existieren besonders prägende Landschaftselemente, wie Heckenstrukturen, Blockhalden, Lesesteinriegel, Rodungsinseln, Engtäler oder Streuobstflächen. Die meisten Landschaftsbildeinheiten weisen hier eine hohe landschaftliche Eigenart auf. Für das Gemeindegebiet von Auerbach wird die landschaftliche Eigenart als hoch eingewertet (Abb. 38).

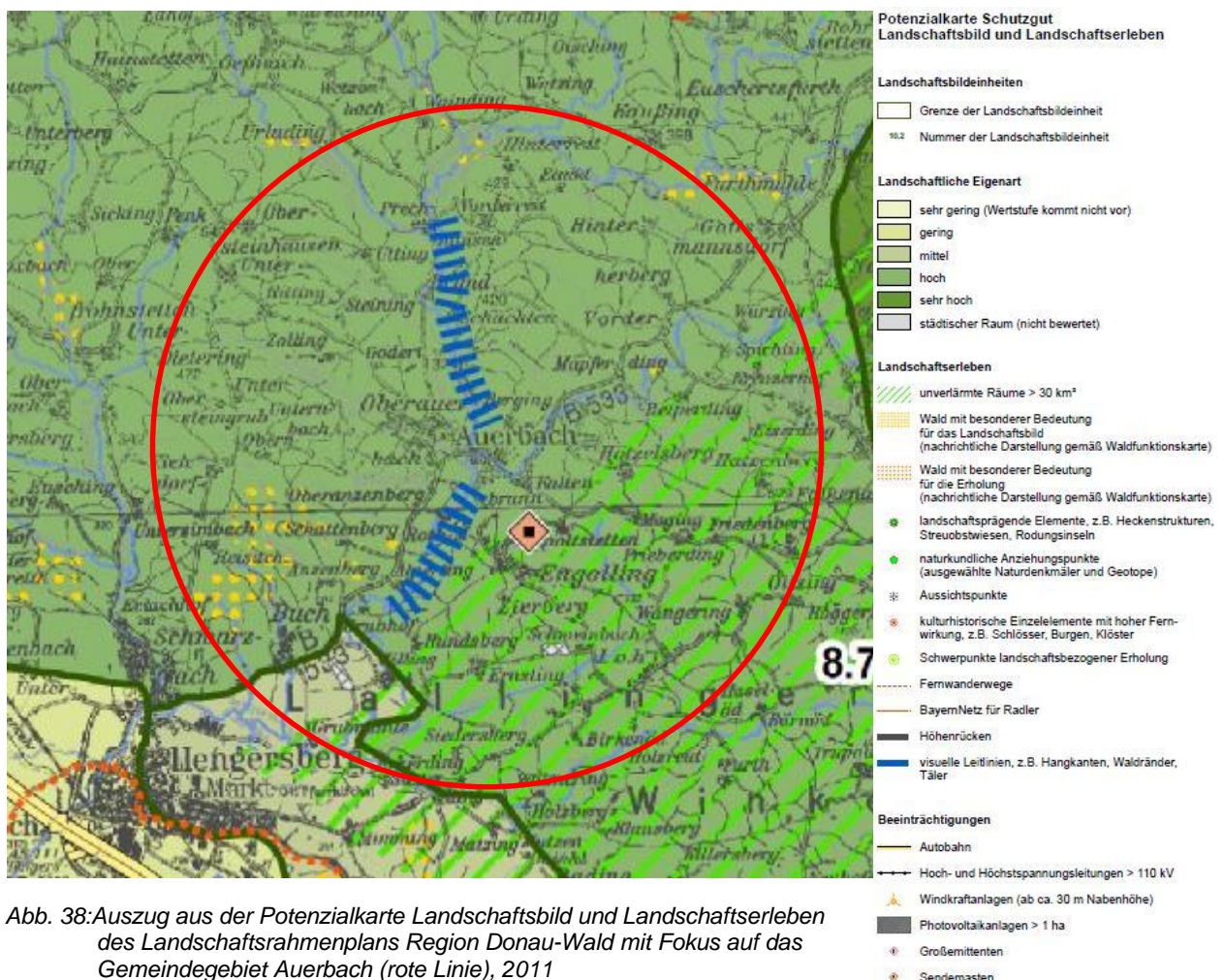


Abb. 38: Auszug aus der Potenzialkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

Die Region Donau-Wald hat überwiegend eine hohe Erholungswirksamkeit. Der Bereich nördlich der Donau eignet sich jedoch deutlich besser für die naturbezogene ruhige Erholung als der andere Teil der Region. Die hohe Erholungswirksamkeit basiert zum einen auf der in weiten Teilen hohen bis sehr hohen landschaftliche Eigenart (s. o.) und zum anderen auf der Vielzahl großer unverlärmter Bereiche. Der Korridor entlang der Hengersberger Ohe ist hin-

sichtlich des Landschaftserlebens eine wichtige visuelle Achse sowie der unverlärmt Bereich im südöstlichen Gemeindegebiet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ein Sendemast und eine Photovoltaikanlagen größer als 1ha.<sup>57</sup>

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Die Landschaft steht in engem Zusammenhang mit den prägenden Vegetationsstrukturen und Landnutzungen. Bestimmte Biotoptypen prägen dabei bestimmte Landschaftsbildräume. Der Begriff der Landschaft ist gleichzusetzen mit dem Landschaftsbild und beschreibt damit (von der Sache her subjektiv beeinflusst) einen sinnlich wahrnehmbaren Ausschnitt der Landschaft. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit. Damit einher geht die Erholungswirksamkeit einer Landschaft.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes hängt demnach u.a. mit der Schönheit und der Seltenheit zusammen. Agrarlandschaften werden eher als weniger empfindlich eingestuft, während z.B. kleinteilig strukturierte Hangbereiche mit Heckenstrukturen als empfindlicher angesehen werden können. Bei der Beurteilung sind auch Sichtbeziehungen zu berücksichtigen, so können z.B. kleine Bebauungen in Talbereichen auch wenig einsehbar sein und damit das Landschaftsbild insgesamt wenig beeinflussen, während Bebauungen in weit einsehbarer flacher Landschaft das Bild nachhaltig verändern können. Wechselwirkungen des Landschaftsbildes mit anderen Schutzgütern sind eher nicht gegeben, bestenfalls mit dem Menschen, der das Landschaftsbild beurteilt und durch dessen Schönheit beeinflusst wird.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen, die ggf. negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursachen werden.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben auswirken. Ursprüngliche geplante Bebauungen werden nicht entstehen, das bestehende Bild wird erhalten.

---

#### **9.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

---

Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldsituation sowie die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Faktor Immissionen besitzt wesentlichen Einfluss auf die Gesundheit des Menschen.

##### **Wohn- und Wohnumfeldsituation**

Bei der Wohn- und Wohnumfeldsituation ist neben der Architektur, der Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentlichen Flächen insbesondere die Durchgrünung der Siedlungsbereiche und die Eingrünung der Ortsränder ein Faktor des Wohlempfindens und der Identifikation mit dem Heimatort.

##### **Erholung und Freizeit**

Vor allem die Nahbereiche der größeren bzw. touristisch bedeutsamen Siedlungen weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Planungen/Vorhaben und damit eine hohe Schutzbedürftigkeit auf. Erwähnenswert ist auch der überregionale Fernwanderweg (Gunthersteig), der sowohl für die Naherholung als auch wiederum für die touristische Erholung eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch hat. Bei den Beeinträchtigungen lässt sich kein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt feststellen.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> (LFU, 2018), S. 88-90

<sup>58</sup> (LFU, 2018), S. 116/118

### **Immissionen**

Unter Immissionen, die sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, sind z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen zu verstehen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist hier insbesondere der Lärm und die Luftverunreinigung durch Straßenverkehr oder durch emittierendes Gewerbe zu nennen. So sind die Immissionen entlang der Bundesstraße 533 als am höchsten im Gemeindegebiet einzustufen.

Auch die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) wirken auf den Menschen ein. Zwar sind die auf den Feldern von einer ordnungsgemäß geführten Landwirtschaft ausgehenden Emissionen zu dulden, aber in Zusammenhang mit der Darstellung neuer Bauflächen ist auf entsprechend notwendige Abstände zu aktiv landwirtschaftlichen Hofstellen zu achten. Dies ist vor allem in den Ortschaften des dörflichen Umlandes von Belang.

Differenzierte immissionsschutzrechtliche Untersuchungen und ggf. notwendige Festsetzungen werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, wenn die tatsächliche Nutzung der Planungsflächen festgesetzt wird und beurteilt werden kann.

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch ist insbesondere zu beachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen bereits vorhanden sind, und welche Auswirkungen durch die neuen Darstellungen der Planung zu erwarten sind. Demnach kann der Mensch abhängig von der Planung von gering bis hoch empfindlich eingestuft werden. Der Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, da er mit ihnen lebt bzw. seine Existenz von ihnen abhängt.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich neutral bis positiv auf den Menschen auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Flächen der Naherholung bleiben erhalten.

---

### **9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

---

Unter Kulturgüter sind vor allem Baudenkmale und Bodendenkmale/archäologische Fundstellen zu verstehen, unter Sachgüter alle anderen Gegenstände und Bauten, die hauptsächlich für den Menschen einen Wert besitzen. Sie zeichnen sich durch ihren historischen Zeugniswert, ihren Erhaltungszustand und ihre charakteristische Eigenart aus. Es handelt sich somit um Güter, an denen Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte ablesbar sind und geben Zeugnis über frühere Lebensweisen und die kulturgeschichtliche Entwicklung einer Region.

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf enthält eine Vielzahl von Baudenkmalen/ Ensembles im Bereich des Planungsgebietes. Im Gemeindegebiet von Auerbach sind 24 Baudenkmale vorhanden. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale Auerbachs ist im *Kapitel 10.4* enthalten.

Das Baudenkmal *D-2-71-113-24 Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2.Hälfte 18.Jh* wurde im Zuge der Straßenplanung und Ausbaus der B533 vom ursprünglichen Standort ca. 260m nach Südwesten in die Nähe der Ortseinfahrt Alperting zwischen B533 und Gemeindeverbindungsstraße versetzt bzw. neu aufgebaut. Bei der Übernahme der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Daten wurde dies anscheinend noch nicht berücksichtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens zur Straßenplanung B533 beteiligt und es wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

Auch konnten im Gemeindegebiet Auerbach einige oberirdisch sichtbare bzw. nicht mehr sichtbare Bodendenkmale nachgewiesen werden. Es sind demnach insgesamt 2 bekannte Bodendenkmale im Gemeindegebiet vorhanden. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

In Anhang 10.5 befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Sämtliche Eingriffe, die diese Denkmale beeinflussen können, sind dem zuständigen Amt zu melden und ggf. genehmigungsbedürftig.

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Kulturgüter sind üblicherweise unwiederbringlich und bei ihrer Entfernung dauerhaft verschwunden, in diesem Sinne sind sie bei einer kompletten Entfernung als hoch empfindlich einzustufen. Bei einem Erhalt der Kulturgüter und der Betrachtung innerhalb von Sichtbeziehungen sind andere Maßstäbe anzusetzen. Bei Sachgütern handelt es sich in der Regel um wiederbeschaffbare Werte, die demzufolge geringer empfindlich sind und eher einen Geldwert besitzen. Wechselbeziehungen gibt es hauptsächlich mit dem Menschen, der diese Güter besitzt, nutzt oder sich an ihnen erfreut.

Bei den Planungen einer Siedlungserweiterung südöstlich von Engolling in Zierberg ist in einem Teilbereich das Bodendenkmal D-2-7244-001 vorhanden. Diesbezüglich kann nicht abgeschätzt werden, ob und in welcher Weise dieses Bodendenkmal beeinträchtigt wird. Wie bereits erwähnt, werden sämtlich Eingriffe dem zuständigen Denkmalamt gemeldet und sind ggf. genehmigungsbedürftig. Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen positiv auf dieses Schutzgut auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Kultur- und Sachgüter können nicht beeinträchtigt werden.

---

## **9.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

---

Betrachtet werden an dieser Stelle nur mögliche negative Beeinträchtigungen durch die neuen Darstellungen von Siedlungsflächen. Die Planungen der Flächenrücknahme bleiben an dieser Stelle unberücksichtigt, da von ihnen nur positive Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

---

### **9.3.1 Europäische Schutzgebiete Natura-2000**

---

Natura 2000 ist ein europäisches Schutzgebietsnetz, es besteht aus den europäischen Vogelschutzgebieten (englisch: Special Protection Area - SPA) gemäß der Vogelschutzrichtlinie und den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete), siehe hierzu auch *Kapitel 2.4.4*.

Im Gemeindegebiet Auerbach befinden sich das FFH-Gebiet *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen* (7144-373). Dieses FFH-Gebiet reicht ab der Gemeindegebietsgrenze entlang der Hengersberger Ohe von Norden nach Süden bis zur Bundesstraße 533 in Auerbach. Ein EU-Vogelschutzgebiet ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich nicht in räumlichem Bezug zu dem FFH-Gebiet. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

### **9.3.2 Nationale Schutzgebiete**

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht



sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biosphärenreservate, Nationalparks oder Naturschutzgebiete. Alle vorhandenen werden im Folgenden betrachtet.

### 9.3.2.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“

Das Landschaftsschutzgebiet *Bayerischer Wald* (ID: LSG-00547.01) erstreckt sich auf Teile des Gemeindegebietes Auerbach. Insgesamt hat es eine Größe von 233.000 Hektar.<sup>59</sup> Schutzzweck ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern. Des Weiteren soll der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt geschützt werden sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Es sollen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes bewahrt werden und eingetretene Schäden müssen behoben, bzw. ausgeglichen werden.<sup>60</sup>

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für ausgewählte Siedlungsbereiche mit deren Verflechtungsbereichen wurde auch der Umgriff des bestehenden Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Dabei wurden in erster Linie bestehende Bebauung bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Daneben gibt es Flächen, die für den Steinbruch und die Siedlungserweiterung herausgenommen wurden, sowie welche, die das Landschaftsschutzgebiet erweitern. Somit wurden etwa 28 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen und das Landschaftsschutzgebiet wurde durch knapp 1ha erweitert.

Das Gemeindegebiet von Auerbach ist ca. 2.400ha groß, davon sind 2.000 ha (ca. 82% der Fläche) im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt wurden knapp 27 ha (28ha Herausnahme abzüglich 1ha Erweiterung), also ca. 1,1% aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Für diese Flächen wurde eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Der Änderungsantrag wurde im Frühjahr 2024 im behandelt.

Durch die Herausnahme der Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) werden die Ziele, die bezüglich dieses rechtsverbindlich festgesetzten Gebietes im Gemeindegebiet Auerbach formuliert sind, nicht beeinträchtigt.

Ziele der Inschutzstellung

1. Für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

Da effektiv nur 0,12 % der Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes (= 1,1 % innerhalb des Gemeindegebietes) zur Herausnahme beantragt wurden, werden die oben genannten Ziele nicht beeinträchtigt. Bei dem Großteil der beantragten Herausnahme besteht bereits Baurecht in Form von Satzungen oder der Lage innerhalb von Bebauung. Nur ein kleiner Teil soll aufgrund von tatsächlich neu geplanter Baufläche herausgenommen werden.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

<sup>59</sup> (Regierung von Niederbayern, 2018) - Landschaftsschutzgebiete

<sup>60</sup> (Regierung von Niederbayern, 2006), S.15

---

### 9.3.2.2 Naturpark „Bayerischer Wald“

---

Der Naturpark Bayerischer Wald schließt das gesamte Gemeindegebiet Auerbach ein. Naturparks sind Regionen, in denen sich Mensch und Natur erholen können. Trägerorganisation des Naturparks Bayerischer Wald ist der Naturpark Bayerischer Wald e. V. mit Sitz in Zwiessel. Er besteht seit 1967 und ist damit einer der ältesten Naturparks in Bayern. Er bewahrt und entwickelt Landschaft und Natur und unterstützt einen naturverträglichen Tourismus. Ziel ist es, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern und zu entwickeln Angebote zur Umweltbildung und zur Öffentlichkeitsarbeit zu schaffen. Damit trägt man dazu bei, die Ansprüche der Menschen an ihre Lebens- und Wirtschaftsräume mit den Anforderungen von Landschafts- und Naturschutz in Einklang zu bringen.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich in räumlichem Bezug zum Naturpark. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

### 9.3.3 Naturdenkmale

---

Im Gemeindegebiet Auerbach befinden sich keine Naturdenkmale. Somit sind solche durch Neuplanungen nicht beeinträchtigt.

---

### 9.3.4 Biotopkartierung

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind zahlreiche wertvolle Lebensräume in der amtlichen bayrischen Biotopkartierung erfasst worden (*vgl. Kapitel 2.4.3*), sie werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

---

## 9.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

---

### 9.4.1 Siedlungsentwicklung

---

Nachfolgend werden die Standorte beschrieben und bewertet, auf denen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung neue Bauflächen der Siedlungsentwicklung (hier Wohnbau- und gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen) dargestellt werden.

Es erfolgt zu jedem Ort zuerst eine kurze, allgemeine Beschreibung der Bestandssituation. In der Tabelle wird dann eine genauere Beschreibung nach den Schutzgütern (Wasser, Boden, Natur, Landschaft) und der Fläche vorgenommen, sowie die Bewertung der Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgutes durch die vorliegende Planung anhand einer dreistufigen Skalierung (geringe / mittlere / hohe Beeinträchtigung). Eine Erläuterung hierzu findet sich unter *Kapitel 9.9.1 Methodisches Vorgehen*.

---

#### 9.4.1.1 Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche

---

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Auerbach und erweitert die bestehende Bebauung nach Norden. An die geplante Fläche angrenzend befindet sich eine bestehende Bebauung und im nördlichen und westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche ist ca. 730m<sup>2</sup> groß und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Eine zusätzliche Ortsrandeingrünung nach Westen oder Norden hin ist nicht notwendig, da sich in geringer Entfernung ohnehin Gehölze befinden.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

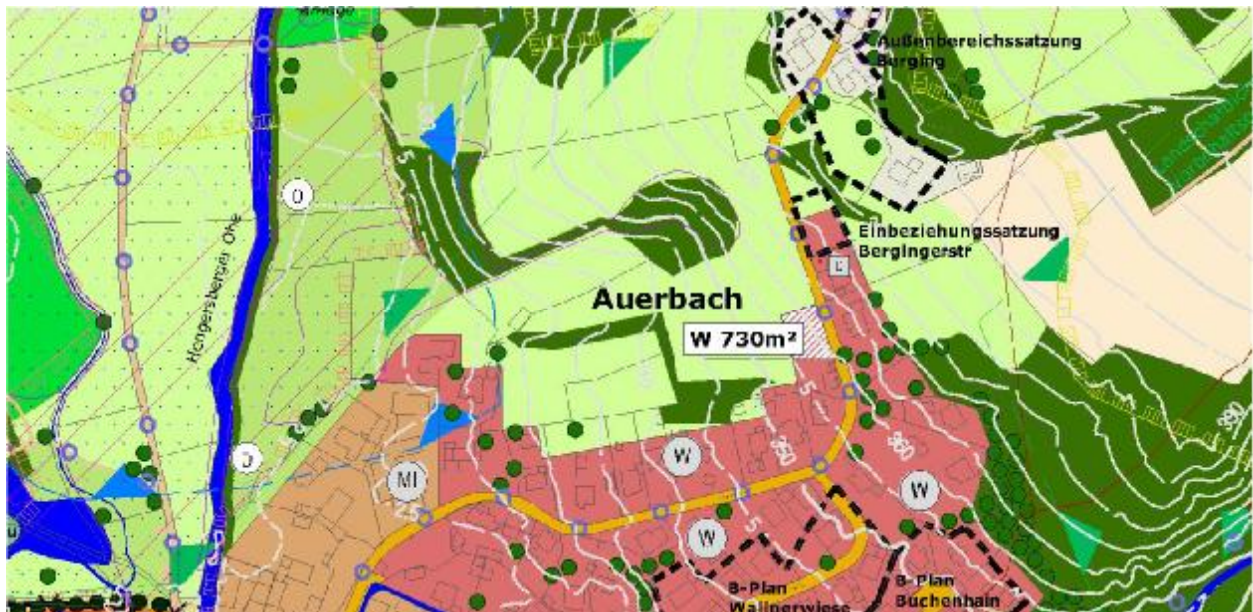


Abb. 39: Ausschnitt FNP+LP: Planung einer Wohnbaufläche in Auerbach, unmaßstäblich

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) - geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbaufläche mit geringem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Wasser	X			- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand - geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft	X			- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad
SG Arten und Lebensräume	X			- intensiv genutztes Grünland
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten
Schutzgut Mensch	X			- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte nicht beeinträchtigt
Fläche		X		- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist - Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> geringer Flächenverbrauch

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich

aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

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

#### 9.4.1.2 Südliches Oberauerbach – gewerbliche Bauflächen

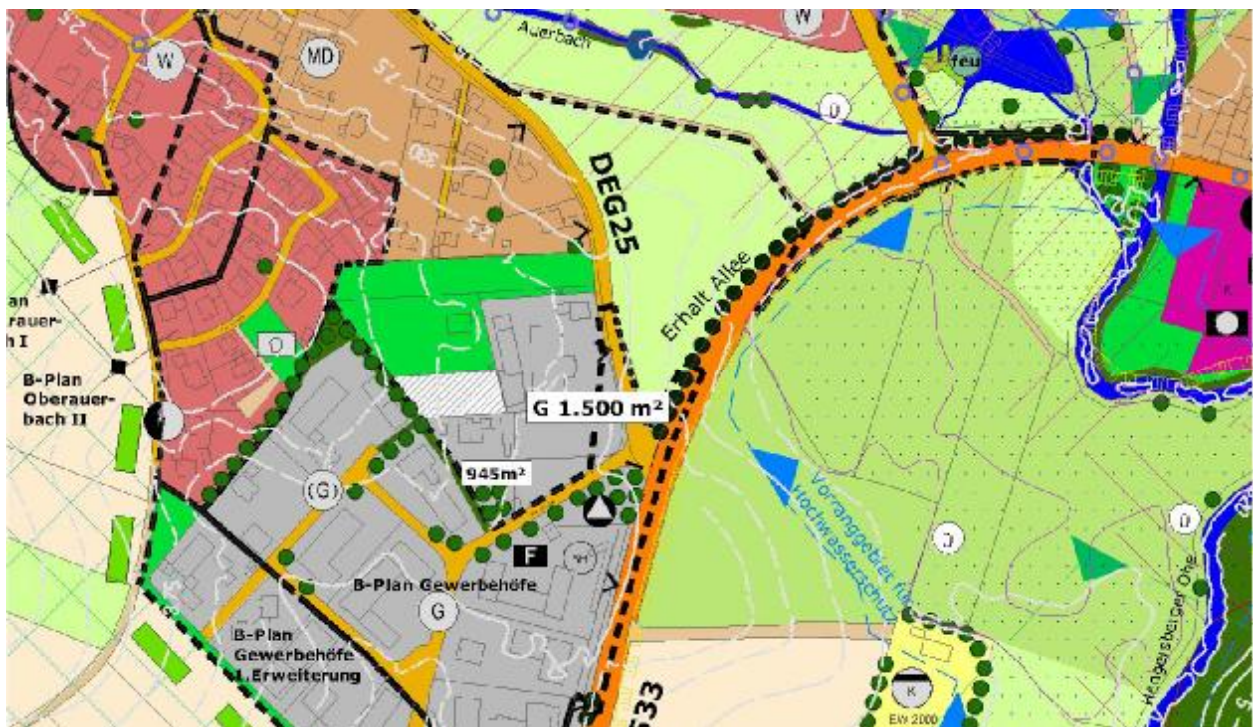


Abb. 40: Ausschnitt FNP+LP: Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Oberauerbach, unmaßstäblich

Die geplante Erweiterung befindet sich südlich von Oberauerbach im bestehenden Gewerbegebiet Gewerbehöfe (Abb. Abb. 40). Die Fläche wird von bestehenden Gewerbegebietsflächen und im Norden von einer im FNP dargestellten Freifläche umgeben. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt und hat eine Größe von ca. 1.500m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Gewerbefläche mit mittlerem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

				- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft		X		- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad
SG Arten und Lebensräume	X			- landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Mensch	X			- vorbelastete Fläche durch benachbarte Gewerbegebietsflächen - geringe Beeinträchtigung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte Flächen werden nicht beeinträchtigt
Fläche		X		- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> mittlerer Flächenverbrauch

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

**9.4.1.3 Engolling – Zierberg - Wohnbaufläche**

- entfällt -

**9.4.1.4 Engolling – Wohnbauflächen**

Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes war eine große Wohnbaufläche in Engolling-Zierberg (südöstlich) geplant. Diese Planung wird nicht weiter verfolgt. Statt dessen sind in Engollings selbst, angrenzend an die bestehenden Wohnbauflächen, einige Planungen vorgesehen.

Im Norden des Bebauungsplanes „Alter Weg“ soll ein neues Wohngebiet entstehen. Dafür werden ca. 11.500 m<sup>2</sup> westlich und 900m<sup>2</sup> östlich der Gemeindeverbindungsstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt. Die kleinere Fläche östlich der Straße grenzt direkt an ein bestehendes Wohnhaus an. Hier befindet sich alter Baumbestand, der zwingend zu erhalten ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist also darauf zu achten, dass die bestehenden Bäume auf keinen Fall entfernt werden.

Im Südosten von Engolling befindet sich eine weitere Planungsfläche, nördlich der Kreisstraße Richtung Loh. Diese derzeit als Grünland genutzte Fläche steigt zur bestehenden Bebauung recht steil an. Von Nordosten nach Südwesten verläuft die Wasserleitung für die Wasserversorgung Bayerischer Wald. Der Verlauf der Wasserleitung stellt auch die Grenze der ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Wohnbaufläche dar. Die Gehölze im Südosten sind zwingend zu erhalten.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

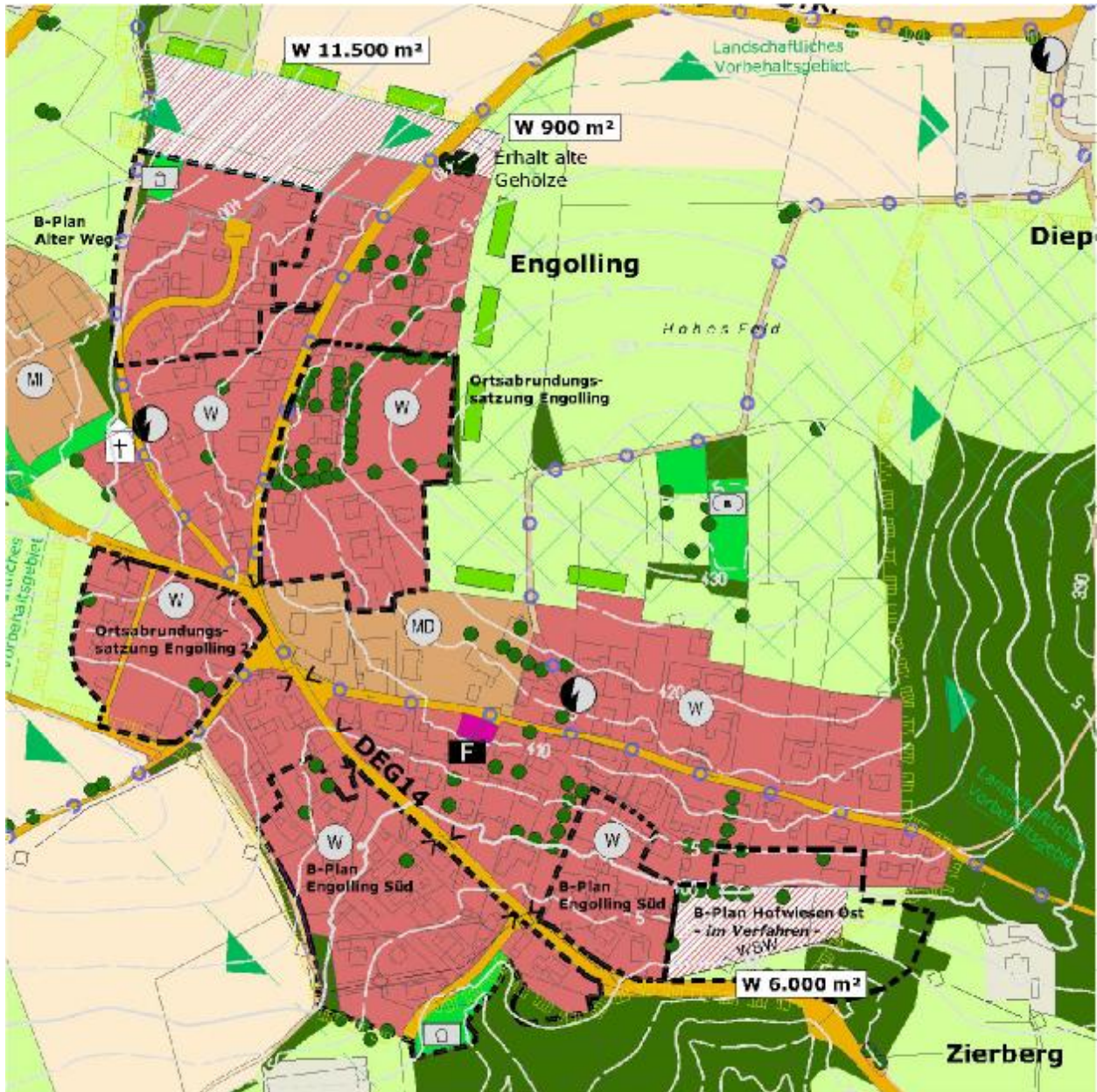


Abb. 41 Ausschnitt FNP-LP: Planung von Wohnbauflächen in Engolling, unmaßstäblich

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbauflächen mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut Wasser	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Arten und Lebensräume	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutztes Grünland</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Fläche	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

**9.4.1.5 Loh - Wohnbaufläche**



Abb. 42 Ausschnitt FNP + LP: Planung Wohnbaufläche (blau) in Loh-Mitte, unmaßstäblich

Am südwestlichen Rand der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche geplant. Die Flächen werden derzeit bereits als Gartenfläche und angrenzend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden (Acker + Garten)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbauflächen / Erweiterung bestehender Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
SG Arten und Lebensräume	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche + Gartenfläche</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter Fläche	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

### Schwere Unfälle und Katastrophen

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

#### 9.4.1.6 Obersteinhausen – gemischte Bauflächen

In Obersteinhausen sind keine neuen Bauflächen mehr geplant.

#### 9.4.2 Rücknahme von Bauflächen

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan von Auerbach gibt es mehrere geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig keiner Bebauung zur Verfügung stehen werden. Diese Flächen werden bei der Neuaufstellung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen und nicht mehr als Bauflächen dargestellt. Diese Flächenrücknahmen bedingen ausschließlich positive Umweltauswirkungen bzw. bleibt es in der tatsächlichen Betrachtung beim Status Quo.



Durch die Vermeidung von Versiegelung, Bebauung, Bau- und Betriebslärm, etc. werden die negativen Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch sowie evtl. auch Kultur- und Sachgüter vermieden. Insgesamt werden im Gemeindegebiet von Auerbach gemischte und Wohnbauflächen in Höhe von ca. 3,1ha zurückgenommen. Nachfolgend werden alle Ortsteile aufgelistet, in denen Rücknahmen von gemischten und Wohnbauflächen vorgenommen werden. Auch werden kurz die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter beschrieben.

#### 9.4.2.1 Oberauerbach – gemischte und Wohnbauflächen



Abb. 43: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Oberauerbach, unmaßstäblich

In Oberauerbach werden 2 gemischte Bauflächen (MD) mit einer Größe von ca. 7.400 m<sup>2</sup> und eine Wohnbaufläche von 400m<sup>2</sup> zurückgenommenen. Diese Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland und Ackerfläche genutzt.

Die Rücknahme dieser Flächen wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP + LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland + Acker) dargestellt. Die nördlich am Siedlungsrand verbleibende Fläche (MD) und die Wohnbaufläche im Südwesten wird mit einer Ortsrandeingrünung dargestellt.

#### 9.4.2.2 Kaltenbrunn – Wohnbauflächen

Die zurückgenommenen Wohnbauflächen befinden sich östlich von Auerbach im Ortsteil Kaltenbrunn. Es werden 4 Flächen mit insgesamt ca. 8.000m<sup>2</sup> zurückgenommen. Die Flächen werden derzeit als Frei- und Grünflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen mit vorhandenen Gehölzbestand genutzt. Die Rücknahmen dieser Wohnbauflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der vorkommende Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt.

Die Fläche wird im FNP als Grünflächen entlang der Bundesstraße und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland im Westen, mit vorhandenen Gehölzen dargestellt.



Abb. 44: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Kaltenbrunn, unmaßstäblich

#### 9.4.2.3 Engolling – Wohnbauflächen

- entfällt -

#### 9.4.2.4 Loh – Wohnbauflächen

In Loh werden Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> zurückgenommen. Am westlichen Rand der Ortsabrundungssatzung Loh-Ost wird eine kleine Fläche (außerhalb des Geltungsbereichs) von 200m<sup>2</sup> zurückgenommen. Eine sinnvolle Bebauung ist hier nicht mehr möglich.

Südlich vom Bebauungsplan Heigl-Bugl wird eine größere Fläche mit 1.900 m<sup>2</sup> aus der Darstellung herausgenommen. Diese Fläche ist von der Straße her nicht erschlossen. Eine Bebauung wäre nur durch Bebauung in zweiter Reihe möglich. Aufgrund der fehlenden Erschließung, sowie der Lage auf einer nach Norden exponierten Böschung hat sich der Gemeinderat entschieden, diese Baufläche nicht weiter im FNP zu belassen.

Die dritte Fläche befindet sich westlich der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte. Es handelt sich dabei um ein sehr schmales Stück (ca. 10m Breite), welches eine sinnvolle Bebauung ohnehin nicht ermöglicht.

Diese drei Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Rücknahme dieser Flächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland oder Ackerfläche dargestellt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

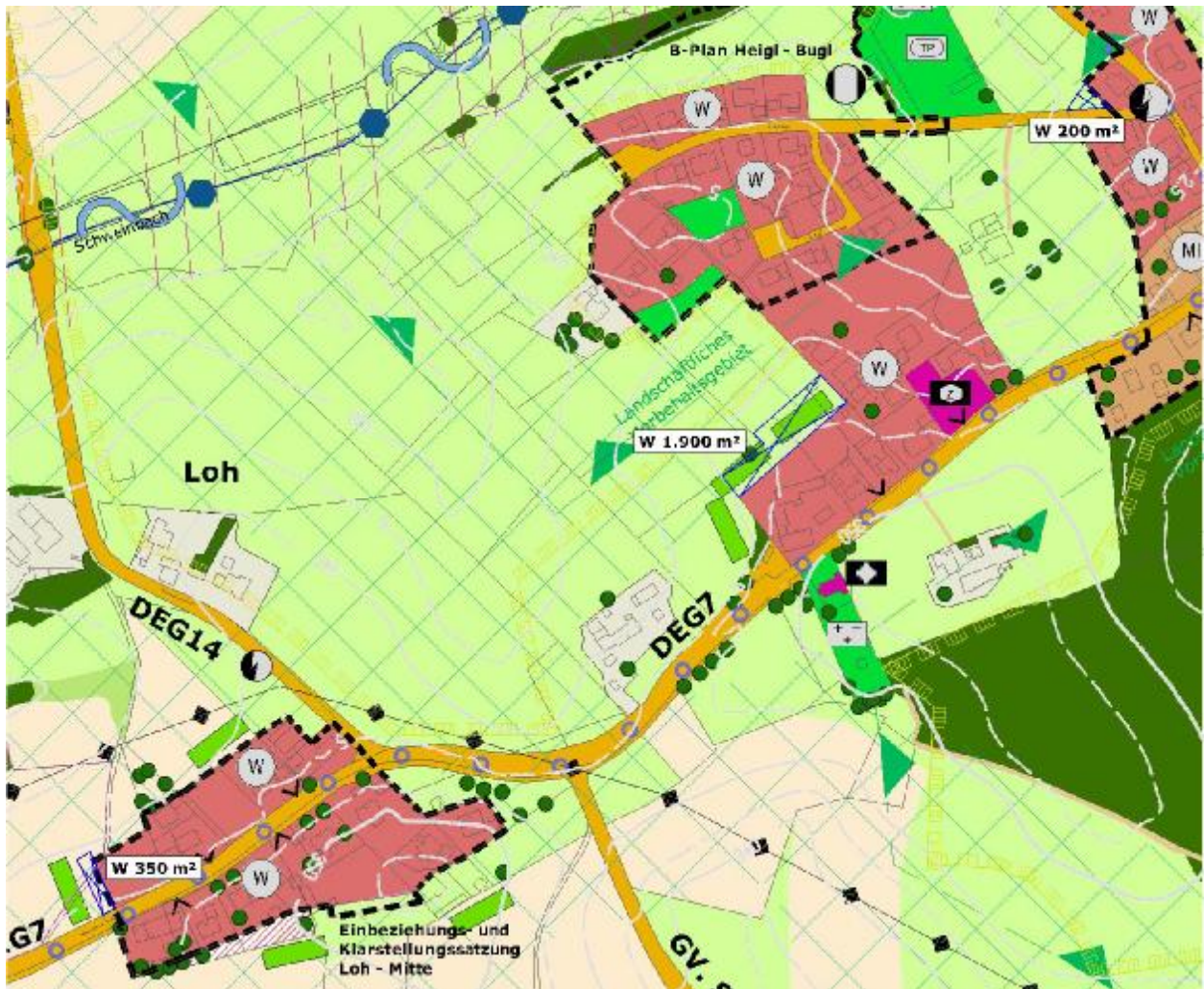


Abb. 45: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Loh, unmaßstäblich

**9.4.2.5 Schweinbach – gemischte Baufläche**



Abb. 46: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Schweinbach, unmaßstäblich

In Schweinbach wird eine gemischte Baufläche mit einer Größe von ca. 5.100m<sup>2</sup> zurückgenommen. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Rücknahme

dieser Fläche wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland dargestellt.

#### 9.4.2.6 Obersteinhausen – gemischte Bauflächen



Abb. 47: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahmen von gemischten Bauflächen (rosa) in Obersteinhausen, unmaßstäblich

Am südwestlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Obersteinhausen werden 2 gemischte Bauflächen mit ca. 800m<sup>2</sup> und ca. 3.400m<sup>2</sup> zurückgenommen. Für diese Flächen sind derzeit keine Bauabsichten bekannt. Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich mit vorhandenen Gehölzen genutzt. Nach Rücknahme werden diese Bauflächen im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) mit vorhandenem Gehölzbestand dargestellt. Dies wirkt sich positiv, vor allem auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da keine Flächen versiegelt, sondern der Bestand erhalten wird.

#### 9.4.2.7 Hinterherberg – gemischte Bauflächen

Die zurückgenommenen gemischten Bauflächen befinden sich am nördlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Hinterherberg und sind ca. 3.500m<sup>2</sup> (3.200 + 270m<sup>2</sup>) groß. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt ist Gehölzbestand vorhanden. Die Rücknahme der Baufläche wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der vorkommende Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Fläche werden im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) mit vorhandenen Gehölzen dargestellt.



Abb. 48: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme einer gemischten Baufläche (rosa) in Hinterherberg, unmaßstäblich

### 9.4.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei Siedlungsentwicklungen in der Regel immer gegeben, so bestehen grundsätzlich durch die neu entstehenden Versiegelungen im Rahmen der Siedlungserweiterungen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten- und Lebensräume. Auch das (Klein-) Klima wird durch Versiegelungen beeinflusst und steht somit in diesen Wechselbeziehungen. Beeinflusst von diesen Wechselwirkungen ist immer auch der Mensch als Schutzgut.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen bewegen und somit auch nicht zu zusätzlichen erheblichen Auswirkungen führen.

### 9.4.4 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)

Die Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes in der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach wird bereits *unter Kapitel 9.3.1* abgehandelt. Demnach kann mit größter Wahrscheinlichkeit eine Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete einschließlich der dort maßgeblichen Arten durch die Neudarstellungen in dieser vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

## 9.5 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Wie bereits erläutert, benötigt die Gemeinde Auerbach weitere Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Trotz eines Bedarfs von insgesamt 100 neuen Wohnbauparzellen werden nur Flächen für rund 25 neue Parzellen dargestellt. Die neu geplanten Wohnbauflächen grenzen alle an bestehende Siedlungsflächen an, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten wird (z.B. Nutzung bestehender Infrastruktur, statt notwendiger Neubau).

Für die Planung greift die Gemeinde auf landwirtschaftliche Flächen zurück, die an einen Siedlungskörper angeschlossen. Es werden bestehende Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Baufläche) in Höhe von ca. 3,1 ha zurückgenommen. Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Somit werden Flächen, die für eine Siedlungserweiterung geplant waren, im FNP wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Werden die Planungsflächen (ca. 2,0 ha) den Rücknahmen (3,1 ha) gegenübergestellt, so werden 1,1 ha weniger im Flächennutzungsplan dargestellt, als dies im alten FNP der Fall war. Dies trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei.

## 9.6 PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG

### **Siedlungsentwicklung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen)**

Bei Verzicht auf die neu dargestellten Wohnbau-, gemischten und gewerblichen Bauflächen würden diese aller Voraussicht nach weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Es würde voraussichtlich nicht zu einer (Teil-) Versiegelung dieser Flächen kommen. Neben der Neudarstellung von Siedlungsflächen werden aber auch welche zurückgenommen. Dies trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Auch ist es städtebauliches Ziel, eine Zersiedlung zu vermeiden und Neuplanungen soweit wie möglich auf wenige, größere Flächen im Bereich von Ortschaften mit städtebaulichem Gewicht zu beschränken.

Die statistische Berechnung, sowie die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass der Bedarf an neuem, verfügbarem Bauland in Auerbach vorhanden ist. Bei einer Nichtänderung des Flächennutzungsplanes würden zwar weiterhin eine große Fläche an Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen bestehen bleiben (aufgeteilt auf oftmals viele kleine Randflächen). Tatsächlich bebaubare Grundstücke würden jedoch trotzdem fehlen. Bei der Planung des neuen FNPs wurde darauf geachtet, alle nicht bebaubaren Flächen aus der Darstellung herauszunehmen. Dafür wurden Flächen neu aufgenommen, die zum einen aufgrund ihrer Lage und Größe tatsächlich bebaubar sind und der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, oder von den Grundstücksbesitzern ein tatsächlicher Bauwunsch in den nächsten 1-3 Jahren vorliegt.

Durch den Erhalt des alten FNPs wäre also eine flächensparende, sinnvolle Siedlungserweiterung verhindert. Dies würde unter Umständen auch ein Abwandern in andere Gemeinden bedeuten.

### **Gewerbliche Entwicklung**

Die geplante Fläche entspricht dem Ziel der Nachverdichtung, da sie innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes liegt. Wenn die geplante Fläche nicht an dieser Stelle entwickelt werden würde, würde an anderer Stelle Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden, die nicht von 3 Seiten von bestehendem Gewerbe eingeschlossen sind. Das heißt, dass diese Gewerbegebietserweiterung städtebaulich sehr sinnvoll und nachvollziehbar ist, da das benachbarte Umfeld fast gänzlich bereits gewerblich genutzt wird. Wenn dieser Standort nicht als Gewerbe genutzt würde, würden an anderer Stelle die Auswirkungen auf die Schutzgüter sehr wahrscheinlich größer sein.

### **Flächenrücknahmen**

Wenn der Flächennutzungsplan nicht geändert werden würde, würden die derzeit nicht entwickelbaren Siedlungsdarstellungen weiterhin bestehen bleiben. Eine Bebauung bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans wären möglich, aber nicht wahrscheinlich, da diese Flächen für Bebauung nicht geeignet, schwer erschließbar oder für die Gemeinde nicht verfügbar sind. Diese Flächen würden voraussichtlich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Durch die Flächenrücknahme im neuen FNP in Höhe von 3,1ha und der Neuplanung in Höhe von 2,0ha werden im neuen FNP insgesamt 1,1ha weniger freie Bauflächen dargestellt. Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so werden weiterhin die 3,1 ha dargestellt, die jedoch größtenteils nicht verfügbar sind.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde Auerbach bei Neuaufrichtung des FNP intensiv mit dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auseinander.

## **9.7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind.

### **9.7.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Von *Kapitel 8.8.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche* bis *Kapitel 8.8.2.2 Ortsrandeingrünung* sind zahlreiche (grünordnerische) Maßnahmen beschrieben, die generell als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von baulichen Eingriffen geeignet sind.

Im Folgenden werden die im Flächennutzungsplan darstellbaren schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufgeführt, die in dieser Änderung Berücksichtigung gefunden haben:

#### **Schutzgut Boden**

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Neударstellungen bleiben deutlich unter dem errechneten Bedarf
- die Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung sollen dadurch vorrangig genutzt werden
- keine Neударstellungen auf naturnahen, sehr exponierten, bzw. besonders geschützten oder kulturhistorisch bedeutsamen Flächen durch geeignete Standortauswahl auf vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### **Schutzgut Wasser**

- keine Neударstellungen in Überschwemmungsgebieten
- Erhalt der Oberflächengewässer durch geeignete Standortauswahl der Neударstellungen
- Meidung von Auenbereichen, damit Vermeidung von Grundwasserabsenkungen oder -anschnitten

#### **Schutzgut Klima/Luft**

- Erhalt von Luftaustauschbahnen, keine großflächigen Neударstellungen mit Barrierewirkung
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete, keine Neударstellungen auf Waldflächen oder auf großflächigen, höher liegenden Grünlandbereichen

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- keine Neударstellungen innerhalb von Schutzgebieten
- keine Zerschneidung von Lebensräumen durch Anschluss der Neuplanungen an bestehende Siedlungsstrukturen

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- keine großflächigen Neuplanungen an Waldrändern, auf Hügelkuppen oder an naturnahen Gewässeruferrn

#### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

- Neударstellungen von Wohnbauflächen nur in ausreichendem Abstand zu emittierenden Flächen (Gewerbe, Landwirtschaft)

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- keine Neudarstellungen innerhalb von Sichtachsen auf kulturhistorisch bedeutsame Bauungen (Kirchen etc.)

---

#### **9.7.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs**

---

Für alle Neudarstellungen von Siedlungsflächen bzw. Gewerbeflächen ist ein Ausgleich zu erbringen. Für die Flächenrücknahmen wird kein Ausgleich erforderlich werden, eine Gut-schrift von Ausgleichsflächen erfolgt aber auch nicht, da durch die Flächenrücknahme keine tatsächliche Entsiegelung entsteht.

In den folgenden Tabellen wird der Ausgleichsbedarf der einzelnen Planungsflächen anhand des Leitfadens der LfU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) ermittelt, der bei der späteren Umsetzung dieser vorbereitenden Bauleitplanung schätzungsweise von der Ge-meinde Auerbach zu erbringen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Einschätzungen anhand des tatsächlich stattfindenden Eingriffs zu konkretisieren.

Die Tabellen enthalten neben der Einschätzung der Empfindlichkeitsstufe auch eine über-schlägige Schätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs sowie eine Empfehlung zur Wahl eines Kompensationsmodells.



**9.7.2.1 Nördlicher Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche nahe Berging**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	am nördlichen Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung;
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nr. 1831
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	0,07 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	<p>Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).</p> <p>Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im geringen Ausmaß. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.</p>
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,014 – 0,035 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.2 Südliches Oberauerbach – Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Gewerbefläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Gewerbehöfe südlich von Oberauerbach
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nrn. 564
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,15 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	> 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland). Bei den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen handelt es sich um eine Gebietserweiterung, die sich nördlich an das angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet Gewerbehöfe anschließt. Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,3 – 0,6
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,045 – 0,09 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.3 Ortsrand Engolling – Wohnbaufläche**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	11.500 + 900m <sup>2</sup> : am nordwestlichen Ortsrand, angrenzend an bestehende Bebauung; 6.000 m <sup>2</sup> : am südöstlichen Ortsrand, angrenzend an bestehende Bebauung
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling, Teilflächen der Fl.-Nrn.: 216, 109/6, 109; 42, 46
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	1,24 + 0,6 ha = 1,84 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).  Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um Gebietserweiterungen des bestehenden Baugebiets. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,37 – 0,92 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.2.4 Südlicher Ortsrand Loh-Mitte – Wohnbaufläche**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	am südwestlichen Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung;
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn.: 955/19, 955/23, 955/20, 953/1 Fl.Nr.: 955/21
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	0,11 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) und Gartenfläche.  Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im geringen Ausmaß. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,022 – 0,055 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

### 9.7.3 Kompensationsersparnis durch Rücknahme

In einigen Teilen des Ortsgebiets werden Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wurden, aus der Darstellung zurückgenommen.

Der in den nachfolgenden Abschnitten errechnete „angenommene Kompensationsbedarf“ entspricht dem benötigten Kompensationsbedarf, der aufgrund der Rücknahme nicht mehr entsteht.

Dafür wird, wie bei den geplanten Flächen, der Standort im aktuellen Zustand beurteilt, woraus sich der Kompensationsfaktor ergibt.

#### 9.7.3.1 Oberauerbach - Wohnbauflächen

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils von Oberauerbach
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 477/3, Gemarkung Auerbach
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	insg. ca. 0,04 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,008 – 0,02 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.2 Oberauerbach - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nördlichen Ortsrand von Oberauerbach und entlang des Auerbachs
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 505, 508, 509, 510 und 520 Gemarkung Auerbach
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,74 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,15 – 0,37 ha

**9.7.3.3 Kaltenbrunn - Wohnbauflächen**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	den gesamten Ortsteil betreffend, ausschließlich am Siedlungsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn. 1266/5, 1273/5, 1273/22, 1265, 1265/3, 1273/18, 169/2, 165/2, 164/2, 1263/2, 1273/23, 1264, 1264/6, 1264/3, 1264/7, 160, 164/7, 160/3 und 154/3
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,8 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) und/oder intensiv genutzte Grünflächen
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,16 – 0,4 ha

**9.7.3.4 Loh - Wohnbauflächen**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	Randliche Rücknahmeflächen im östlichen Bereich des Orts- teils von Loh, sowie in Loh-Mitte
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn. 930/11; 912, 913, 913/5; 955/16, 955/24, 955/25, 959/2
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,25 ha
<b>Angenommene Grundflä- chenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv land- wirtschaftlich genutzten Flächen, intensiv genutzte Freiflä- chen (Grünflächen)
<b>Angenommener durch- schnittl. Kompensations- faktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,05 – 0,13 ha



**9.7.3.5 Schweinbach – Mischgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Mischgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	am nördlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 969, 969/3, 967 und 967/6, Gemarkung Engolling
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,5 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,1 – 0,25 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.6 Obersteinhausen - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen/ Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nordöstlichen- und südwestlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nrn.: 1516; 1617, 1618, 1619, 1618/2, 1622, 1617/3 und 1613/1,
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,4 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, im geringen Umfang mit Gehölzbestand.
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,08 – 0,2 ha

**9.7.3.7 Hinterherberg - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nördlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Urlading; Teilflächen der Fl.-Nrn. 2020, 2195, 2034 und 2035,
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,3 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger und mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und zu einem kleinen Teilbereich aus privaten Grünflächen mit kleineren Gehölzstrukturen.
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,06 – 0,15 ha

#### 9.7.4 Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen:	ca. 0,41 – 1,01 ha
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen:	ca. 0,68 – 1,52 ha

Bei der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Auerbach ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem Kompensationsbedarf von 0,41 – 1,01 ha zu rechnen. Wenn die Kompensation des Eingriffs nicht vor Ort mittels geeigneter Maßnahmen z.B. Ortsrandeingrünung erfolgen kann, so ist vorzugsweise das Ökokonto der Gemeinde Auerbach für den Ausgleich von baulichen Eingriffen zu verwenden und weiter auszubauen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier nur zur Verdeutlichung aufgeführt, er kann faktisch nicht gegengerechnet werden. Für diese Rücknahmeflächen bestehen keine rechtsverbindlichen Satzungen, es wurde daher noch kein Ausgleich im Rahmen einer Eingriffsregelung für diese Flächen erbracht. Die Berechnung der Rücknahme und des „angenommenen Kompensationsgewinnes“ zeigt daher nur beispielhaft, wie viel Kompensationsbedarf durch die Rücknahme der Bauflächen gespart wird. Rechnerisch besteht nur mehr ein „angenommener Kompensationsbedarf“ von 0,41 – 1,01.

#### 9.7.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die aus den Bauleitplänen entstehenden Eingriffe auszugleichen:

Ortsrandeingrünung bestehender und neuer Siedlungen = eingegrünte Siedlungsränder mit heimischen Hecken oder Bäumen, zur Einbindung der Siedlung in die Landschaft, die über eine „normale“ Eingrünung (i.d.R. 5,0 m breit) im Form einer Minimierungsmaßnahme hinausgeht

- Extensivierung von Grünland und Ackerflächen, bevorzugt in den im Landschaftsplan markierten Bereichen, Entwicklung zu einem artenreichen Dauergrünland
- Anlage von Blühstreifen, extensiven Äckern
- Extensivierung und Aufwertung der Auenbereiche, sowie Herausnehmen der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Renaturierung von Gewässern und damit Verminderung der Abflussgeschwindigkeit und Zulassen von Überschwemmungen im Randbereich Gewässer III. Ordnung,
- Anlage von Streuobstwiesen
- Pflanzung von flächigen und linearen Gehölzen oder Baumreihen
- Herstellung von naturnahen Waldrändern

Im Flächennutzungsplan werden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die dem Ausgleich bzw. Ersatz der oben genannten Beeinträchtigungen dienen (vgl. Kapitel 8.8.2 und 8.8.3) Im Einzelfall ist zu prüfen, welche Funktionen beeinträchtigt werden und durch welche der vorgeschlagenen Maßnahmen sie auszugleichen sind.

#### 9.8 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbeflächen dargestellt. Ebenso werden Flächenrücknahmen vorgenommen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden einige Varianten betrachtet und diskutiert.

Eine Einzelaufzählung aller diskutierten Alternativen kann aufgrund der umfangreichen Arbeitsgespräche im Planungsprozess nicht erfolgen. Es wird jedoch eine zusammenfassende Beschreibung zu den alternativen Planungsmöglichkeiten im Sinne größerer städtebaulicher Entwicklungen vorgenommen.

#### **Entwicklung von Wohnbauflächen**

Nach den Berechnungen des Bauflächenbedarf weist die Gemeinde Auerbach einen Wohnbedarf von 100 Wohnbauparzellen in den nächsten 12 Jahren auf, davon sind 48 Stück Baulandreserven und 52 Stück müssen neue Baulandflächen sein. Bei einer Wohnbauparzelle von ca. 800m<sup>2</sup> Bruttobauland ist somit eine Erweiterung von ca. 4,2 ha Bruttobauland notwendig.

Kleinteilig werden in Auerbach (ca. 730 m<sup>2</sup>) und Loh (ca. 1.100m<sup>2</sup>) neue Wohnbauflächen dargestellt, da an diesen Standorten Interesse an einer Siedlungserweiterung besteht. Der überwiegende Anteil der notwendigen 4,2 ha Bruttobauland muss nun an einer geeigneten Siedlungseinheit neu entwickelt und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche neu dargestellt werden. Deshalb wurden die geeigneten Siedlungseinheiten einer kurzen Alternativprüfung unterzogen, um geeignete Standorte zu finden.

Die Alternativenprüfung ist bei der Standortfindung ein wichtiges Instrument, um Flächen zu finden, die tatsächlich städtebaulich weiter entwickelt werden können.

Der Standort für die Neuausweisung geplanter Wohnbauflächen ist von mehreren Faktoren abhängig:

- Anbindung an größere Siedlungseinheiten mit städtebaulichem Gewicht (Anbindegebot)
- Verfügbarkeit für die Gemeinde
- Waldflächen werden nicht als mögliche Wohnbauflächen in Betracht gezogen
- Bestehende oder mögliche Erschließung

Als Siedlungseinheiten mit städtebaulichem Gewicht sind hier die Ortsteile Auerbach, Oberauerbach und Engolling zu nennen. Auch Loh könnte sich zu einem Ortsteil mit städtebaulichem Gewicht entwickeln. Da der Gemeinde hier allerdings keinerlei Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung von Loh nicht geplant. Allein in der Bau- und Nutzungsstruktur zeigt sich, dass sowohl Auerbach mit Oberauerbach als auch Engolling schon früh überörtliche Funktionen für die umliegenden Ortschaften übernommen haben. In den Ortskernen finden sich nur wenige landwirtschaftliche Gebäude, es dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerksbetrieben, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, sowie kirchliche Gebäude.

Viele der kleineren Ortsteile im Gemeindegebiet sind hingegen aus ursprünglich unabhängigen kleinen Ortschaften entstanden. Hier finden sich z.T. denkmalgeschützte Einzelobjekte, zu denen Kirchen, Wohnhäuser, Hofanlagen, Stallgebäude etc. gehören. Sie sind auch heute noch durch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt, wenn auch Teile der Bausubstanz mittlerweile einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden.

Aufgrund dieser Kriterien verbleiben in den Haupt-Ortsteilen Auerbach, Oberauerbach und Engolling insgesamt 15 Standorte, die genauer untersucht wurden.

### Oberauerbach – Standorte 1-5

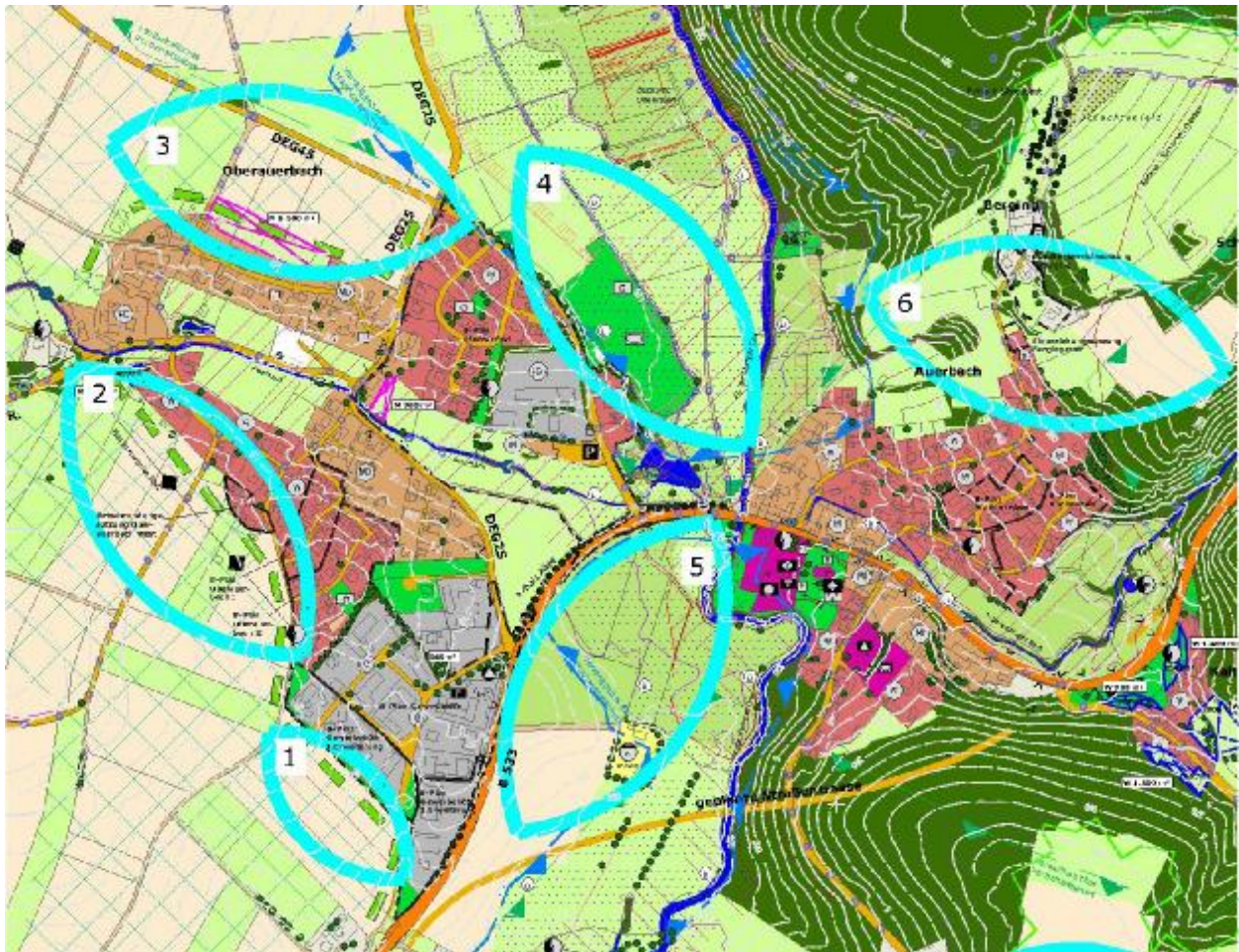


Abb. 49 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Auerbach und Oberauerbach

#### **Standort 1 – südwestlich der vorhandenen Gewerbegebiete:**

Der Standort wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung mit Wohnbauflächen kommt wegen der Nähe zu den vorhandenen Gewerbegebieten nicht in Frage. Eine Erweiterung mit Gewerbegebieten wäre in diesem Standort sinnvoller. Die Flächen stehen der Gemeinde nicht als Bauland zur Verfügung.

#### **Standort 2 – westlich der vorhandenen Wohnbauflächen:**

Dieser Standort ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen nach Westen wäre sinnvoll, ist aber auf Grund einer oberirdisch verlaufende 20kV-Leitung der Bayernwerke am jetzigen Siedlungsrand in direkter Anbindung nicht möglich. Wie bei Standort 1 werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt und sind nicht im Eigentum der Gemeinde Auerbach. Somit wird dieser Standort ausgeschlossen.

#### **Standort 3 – nördlich der vorhandenen Siedlungsflächen:**

Dieser Standort wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung für Wohnbaufläche ist auf Grund der im Bestand noch vorhandenen aktiven Landwirtschaften nicht sinnvoll. Der Schutz bestehender Betriebe hat für die Gemeinde einen hohen Stellenwert. Die Ausweisung von Wohnbaufläche in so naher Anbindung an landwirtschaftliche Hofflä-

chen ist immissionsschutzrechtlich nicht zu empfehlen. Die Flächen sollten für die Erweiterung der bestehenden Betriebe vorgehalten werden. Die Flächen stehen der Gemeinde zudem nicht als Bauland zur Verfügung. Deshalb ist dieser Standort ebenso auszuschließen.

**Standort 4 – nordöstlich der vorhandenen Wohnbauflächen:**

Dieser Standort wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Im Landschaftsplan sind die Flächen zum Teil als Bereiche die von Bebauung freizuhalten sind dargestellt. Landschaftliche Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan Donau-Wald, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet, sowie Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete führen letztendlich dazu, dass dieser Standort für eine Erweiterung von Wohnbauflächen nicht in Frage kommt.

**Standort 5 – zwischen Gewerbegebiet, B533 und Siedlungsflächen in Auerbach:**

Dieser Standort wird überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im Landschaftsplan wird dieser Bereich als von Bebauung freizuhalten dargestellt. Es sind Flächen mit einer bestehenden Kläranlage, Landschaftsschutzgebiet, Vorranggebiet für den Hochwasserschutz nach dem Regionalplan, Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete vorhanden. Somit kann dieser Standort für eine Erweiterung mit Wohnbauflächen ausgeschlossen werden. Der kleinere Teilbereich entlang der B 533 außerhalb der Restriktionen ist, wenn überhaupt, nur für die Erweiterung des an der anderen Straßenseite angrenzenden Gewerbegebietes denkbar. Hier gilt jedoch zu bedenken, dass eine städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes über die B 533 nach Osten für problematisch anzusehen ist. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen scheidet dieser Standort aus.

**Auerbach – Standort 6**

**Standort 6 – nördlich von Auerbach, zwischen Auerbach und Berging:**

Dieser Standort weißt einen sehr inhomogenen Bestand aus landwirtschaftlicher Nutzflächen, Gehölzen und bestehender Bebauung im Außenbereich auf. Zusätzlich handelt es sich hier um topographisch sehr bewegtes Gelände, das in der Hügelkuppe von Berging endet. Eine Entwicklung von Bauflächen ganz allgemein in diesem Bereich wird auf Grund der Topographie, der Kleinteiligkeit und der weit einsehbaren Lage städtebaulich für problematisch gehalten. Deshalb ist dieser Bereich von einer Erweiterung mit Wohnbauflächen auszuschließen. Weitere an den Hauptort Auerbach angebundene Flächen für zukünftige Siedlungsentwicklung sind auf Grund der umgebenden Hangwälder und des Talraumes der Ohe mit den Überschwemmungsflächen nicht gegeben.

Lediglich eine kleine Teilfläche wird zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier liegen der Gemeinde konkrete Baupläne vor.

### Engolling – Standort 7-11

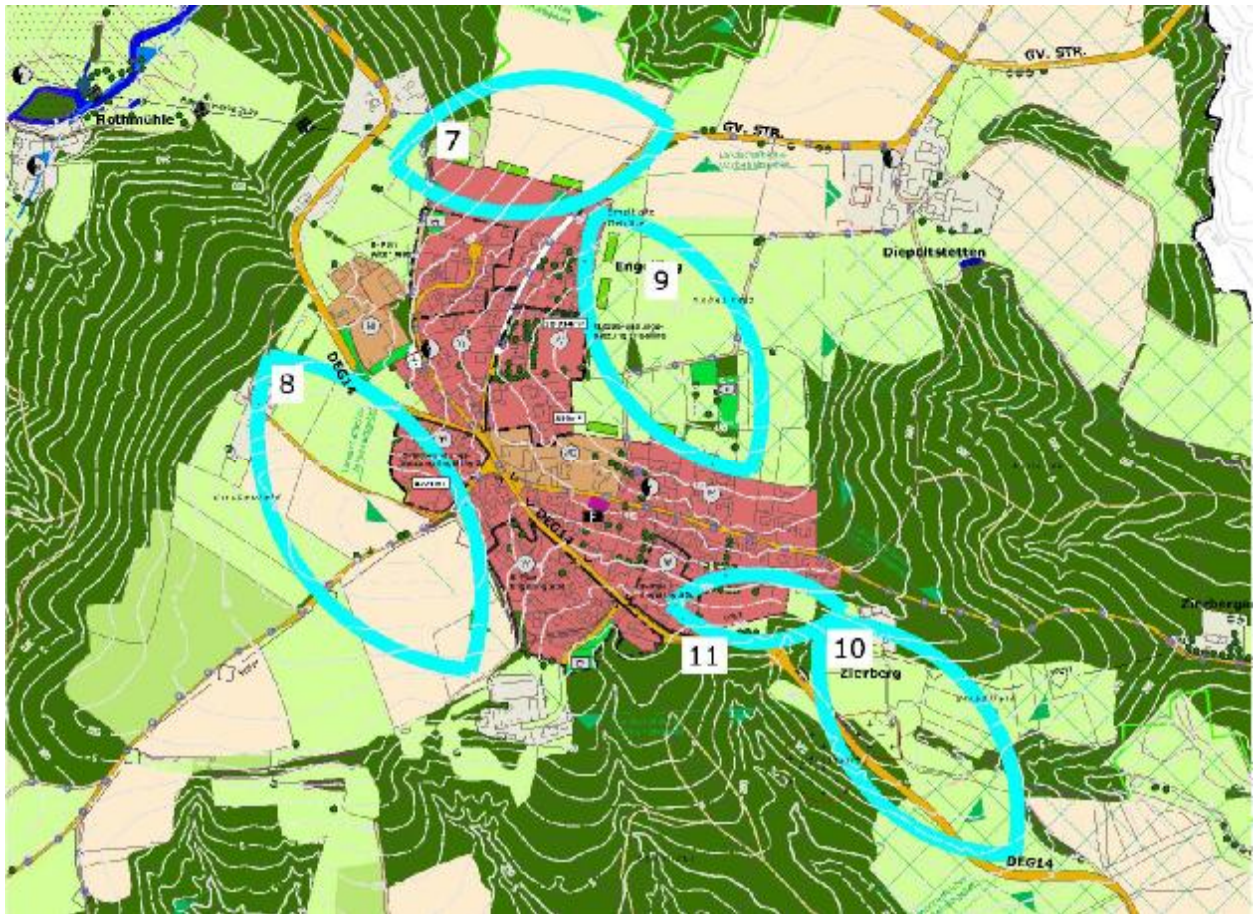


Abb. 50 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Engolling

#### **Standort 7 – nördlich von Engolling:**

Dieser Standort wird überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Ein Teil des Standorts befindet sich nach dem Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Bisher stand der Gemeinde dieser Standort nicht zur Verfügung. Inzwischen konnte die Gemeinde eine relativ große Fläche (11.500m<sup>2</sup>) erwerben und kann somit hier ein Wohngebiet entwickeln.

Die Fläche grenzt direkt an bestehende Bebauung an. Die Erschließung ist über die Diepoltstettener Straße gesichert. Nach Norden hin ist durch bestehende große Gehölz- und Waldflächen eine Einbindung in die Landschaft bereits gegeben. Im Landschaftsplan wird zudem eine Ortsrandeingrünung angegeben.

#### **Standort 8 – südwestlich von Engolling:**

Dieser Standort wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Acker). Er befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet und ist im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingezeichnet. Topografisch steigt das Gelände nach Süden hin stark an. Dies macht eine weitere Bebauung und vor allem die Einbindung in das Landschaftsbild sehr schwierig. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Aus diesen Gründen wird dieser Standort nicht weiter dargestellt.



**Standort 9 – nordöstlich von Engolling:**

Die Gelände im Nordosten von Engolling steigt nach Norden hin stark an, um dann, etwa auf Höhe des bisherigen nördlichen Ortsrandes nach Süden hin Richtung Diepoltstetten wieder abzufallen.

Die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt, ein kleiner Teilbereich wird als Freizeitanlage genutzt, die von Grünstrukturen eingewachsen ist.

Die topografische Situation macht eine Wohnbebauung schwierig. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Von einer größeren Entwicklung von Wohnbebauung wird daher vorerst abgesehen.

Nur eine kleine Teilfläche wurde erweitert, da hier konkrete Bauwünsche eines Anwohners vorliegen. Diese Erweiterung erfolgte bereits parallel in einem Deckblatt Nr. 15 zum bestehenden Flächennutzungsplan. Im hier vorliegenden FNP wird die Fläche daher als Bestand dargestellt.

**Standort 10 – südöstlich von Engolling / Zierberg:**

Ursprünglich war der Standort Zierberg für die Entwicklung eines Wohngebiets geplant. Im Laufe des Verfahrens hat die Gemeinde diese Planung verworfen, da sich der Bereich als Baugebiet nicht sehr gut eignet.

Die Einbindung in das Landschaftsbild gestaltet sich schwierig, eine große Einsehbarkeit, vor allem von Loh aus kommend, würde sich nicht vermeiden lassen.

Es befinden sich einige Gehölz- und Biotopflächen vor Ort, welche keine zusammenhängende Bebauung zu lassen. Somit ist eine vollständige Anbindung eines neuen Baugebiets an bestehende Bebauung nicht gegeben. Dieser Standort soll daher vorerst nicht dargestellt werden.

**Standort 11 – Südöstlich Engolling**

Im Osten des Bebauungsplanes Engolling, direkt angrenzend an bestehende Bebauung ist eine ca. 6.000m<sup>2</sup> große Wohnbaufläche geplant. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Sie steigt stark nach Norden hin an. Im südlichen Bereich verläuft die Wasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald.

Da ein Bauträger hier konkrete Baupläne vorgelegt hat, die Erschließung gesichert ist und der Bedarf an neuen Wohnbauflächen Engolling sehr hoch ist, wird trotz der relativ schwierigen Topografie die Darstellung in den FNP aufgenommen.

### Loh – Standorte 12 - 15

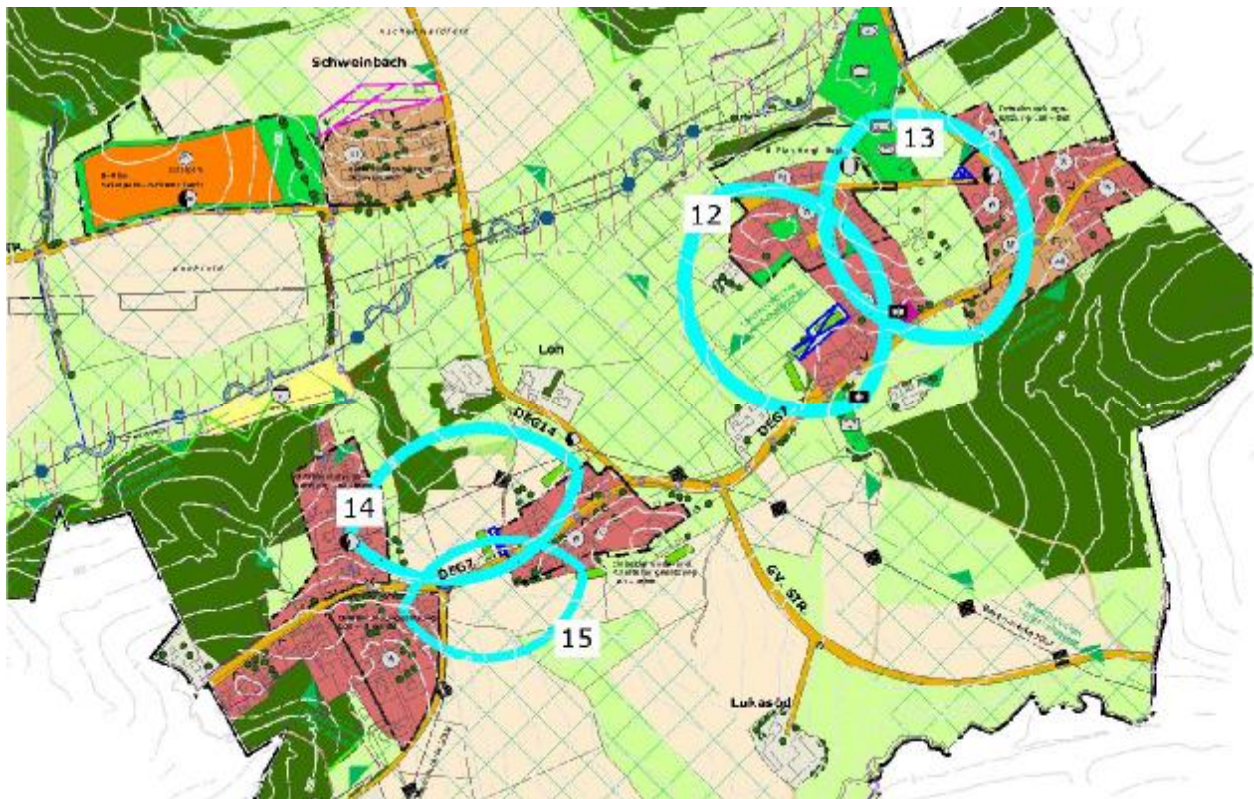


Abb. 51 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Loh

#### Standort 12 – westlich vom BP Heigl-Bugl

Zwischen der im neuen FNP dargestellten Rücknahme von Wohnbaufläche und dem Bebauungsplan Heigl-Bugl wäre eine Entwicklung von Siedlungsflächen theoretisch möglich. Allerdings stellt sich die Erschließung als recht schwierig dar, da das Gelände von der DEG 7 nach Norden hin stark abfällt. Die Erschließung müsste also mittels einer recht steilen Zufahrtsstraße von der DEG 7 erfolgen, was aus Sicherheitsgründen im Verkehr keine optimale Möglichkeit darstellt.

Zudem stehen der Gemeinde diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.



Abb. 52 Standort 12: Höhendifferenz zwischen der DEG 7 und den nördlichen davon liegenden Flächen (im Foto rechts)

**Standort 13** – zwischen BP Heigl-Bugl und Ortsabrundungssatzung Loh-Ost

Diese Flächen würden sich für eine weitere Bebauung gut eignen können. Das Gelände fällt zwar von der DEG 7 nach Norden hin ab. Eine Erschließung wäre allerdings von der nördlichen Erschließungsstraße Heigl-Bugl möglich. Der bestehende Hof in der Mitte der Fläche ist bereits erschlossen.

Der Gemeinde stehen diese Flächen aktuell jedoch nicht zur Verfügung.

Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.

**Standort 14** – zwischen Ortsabrundungssatzung Loh-West und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, nördlich der DEG7

Die hier liegenden Flächen fallen ebenfalls von der DEG7 nach Norden stark ab. Am unteren Hangende (im Norden) besteht eine kleine Waldfläche. Für die Entwicklung eines größeren Baugebietes gestaltet sich auch hier die Erschließung aufgrund der Höhenlage schwierig. Aufgrund dessen ist dieser Bereich nicht als erstrebenswerte Baufläche für ein größeres Wohngebiet zu betrachten. Eine einreihige Bebauung entlang der DEG 7, als Weiterführung der nördlichen Bebauung Loh-Mitte, wäre denkbar.

Ein zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche ist derzeit von der Gemeinde nicht gewünscht. Der Gemeinde stehen diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.

**Standort 15** – zwischen Ortsabrundungssatzung Loh-Birkenöd und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, südlich der DEG7

Eine einreihige Bebauung entlang der DEG 7 wäre hier durchaus denkbar, als Weiterführung der südlichen Bebauung Loh-Mitte. Das Gelände steigt leicht nach Süden an.

Da ein Zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche von der Gemeinde derzeit nicht gewünscht ist und die Flächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung der Flächen nicht geplant.

**Entwicklung gemischter Bauflächen**

Es werden keine neuen gemischten Bauflächen dargestellt.

**Gewerbliche Entwicklung**

Eine Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen ist im geringen Umfang (ca. 1.200m<sup>2</sup>) zum aktuellen Bestand möglich. Das bestehende Gewerbegebiet Gewerbehöfe in Oberauerbach wird geringfügig erweitert. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. Eine Alternativenprüfung ähnlich der zur Entwicklung von Wohnbauflächen war wegen der geringfügigen Erweiterung im bestehenden Gewerbegebiet nicht notwendig.

---

## **9.9 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **9.9.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

---

**Methodik**

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt in enger Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, Oberste Baubehörde im BStMI 2007).

Die Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgt auf Ebene des gesamten Gemeindegebiets von Auerbach. Dabei wird gleichzeitig eine Beurteilung ihrer Empfindlichkeit vorgenommen. Die Empfindlichkeit gibt an, gegen welche Auswirkungen von Vorhaben die Schutzgüter empfindlich reagieren, es werden damit jedoch keine Aussagen zur Schutzwürdigkeit getroffen.

Die darauffolgende Bewertung der Umweltauswirkungen der Neuplanungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ in Form einer Tabelle zu jeder neu geplanten

Flächendarstellung des Flächennutzungsplans. Dabei wird eine dreiteilige Skala zur Beurteilung der Umweltauswirkungen (gering/mittel/hoch) verwendet, die wie folgt definiert werden:

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
(keine)	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt</li> <li>- Beispiel: Kulturgüter sind nicht vorhanden</li> </ul>
gering	Auswirkungen geringer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder</li> <li>- vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden</li> <li>- Beispiel: Es erfolgen nur kleinflächige Eingriffe oder durch umfangreiche Eingrünung können kleinklimatische Auswirkungen vermindert werden</li> </ul>
mittel	Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittelschwere Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert werden</li> </ul>
hoch	Auswirkungen hoher Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nur unwesentlich reduziert werden</li> <li>- Beispiel: Flächen für gewerbliche Entwicklungen lassen Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden erwarten</li> </ul>

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, LfU 2003) verwendet.  
Die Verkehrsbelastung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu prüfen.

### 9.9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die im Flächennutzungsplan neu vorgenommenen Darstellungen von Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans noch kein Baurecht abgeleitet werden kann. Somit werden im Rahmen dieser Planungen keine Maßnahmen zur Überwachung notwendig, diese werden erst in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) konkretisiert.

### 9.9.3 Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts werden die möglichen Auswirkungen der Neuplanungen im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach auf die Umwelt geprüft.  
Die wesentlichen Ziele der Neuplanungen im Rahmen des Flächennutzungsplans sind die Sicherung der Siedlungsentwicklung der Gemeinde durch Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, sowie die geringfügige Erweiterung des Gewerbestandortes Auerbachs durch neue gewerbliche Bauflächen, sowie die Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen zur Wegbereitung neuer, tatsächlich entwickelbarer Bauflächen.

Als Grundlage zum Verständnis der Bewertungen werden vorab die Schutzgüter im Gemeindegebiet Auerbachs im Bestand beschrieben. Die Berücksichtigung der Schutzgebiete und Biotope im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund der Erfordernisse des Europarechts aber auch aufgrund der besonderen Standorte im Gemeindegebiet in einem gesonderten Kapitel ausführlich und nachvollziehbar anhand der geplanten Flächen abgehandelt.

Daraufhin erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen für jeden neu geplanten Standort anhand einer dreiteiligen Skala. Dabei lässt sich zusammenfassend feststellen, dass aufgrund der umsichtigen Planung (Auswahl und Umfang der neu geplanten Flächendarstellungen) überwiegend gering erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung bei der späteren Umsetzung Berücksichtigung finden.

Um erhebliche Umweltauswirkungen bei der späteren Umsetzung verhindern zu können, wird besonders darauf hingewiesen, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung oder auch bei Einzelbauvorhaben auf den Erhalt und die Einbindung bestehender Biotope hingewirkt werden soll.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind noch keine Maßnahmen zur Überwachung erkennbar. Methodische Schwierigkeiten bestehen derzeit nicht.

## 10. ANHANG

### 10.1 ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWaldG	Bayerisches Waldgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNp	Flächennutzungsplan
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
Lkr.	Landkreis
LSG	Landschaftsschutzgebiet
lw.	landwirtschaftlich
NN	Normalnull
NP	Naturpark
o.M.	ohne Maßstab
PlanzV	Planzeichenverordnung
SPA	Special Protection Area (Europäisches Vogelschutzgebiet)
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
ÜSG	Überschwemmungsgebiet
VS-RL	Vogelschutzrichtlinie
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WSG	Wasserschutzgebiet
WWA	Wasserwirtschaftsamt
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

## 10.2 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN

- ABSP Deggendorf. (März 1997). *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Deggendorf*. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- BauGB. (03. November 2017). *Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist*".
- BauNVO. (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021). *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung*.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (April 2016). *Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Auerbach bis 2028*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2016). *Tourismus in Bayern im Jahr 2015*. [https://www.statistik.bayern.de/medien/statistik/BIZ/tourismus\\_in\\_bayern\\_im\\_jahr\\_2015.pdf](https://www.statistik.bayern.de/medien/statistik/BIZ/tourismus_in_bayern_im_jahr_2015.pdf).
- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. (Februar 2018). Von <http://www.stmelf.bayern.de> abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2018). Von Hochwasserschutzprogramme 2020 und 2020plus: [www.stmuv.bayern.de](http://www.stmuv.bayern.de) abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst. (01. Februar 2018). *Bayerns Gemeinden. Wappen/Geschichte/Geografie*. Von <https://www.hdbg.eu/gemeinden/web/index.php/detail?rschl=9276135> abgerufen
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS). (2018). Von [www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de) abgerufen
- BayernAtlas. (2021/2022). Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas) abgerufen
- BayWaldG. (22. Juli 2014). *Waldgesetz für Bayern i.d.F. der Bek. vom 22. Juli 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 19 geändert (§ 1 Nr. 392 V v. 22.7.2014, 286)*.
- BfN. (16. 11 2018). <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/40700.html>. Von Landschaftssteckbrief Lallinger Winkel. abgerufen
- Bundesnetzagentur. (2018). Von <http://emf3.bundesnetzagentur.de/karte>, 2018 . abgerufen
- Bundesstiftung Baukultur. (2016). *Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17*.
- Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach. (August 2021). *Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach Berechnungen bis 2033*. Fürth: Bayerisches Landesamt für Statistik.
- FIS Natur. (2022). Von [www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web) abgerufen
- Gemeinde Auerbach. (1990). *Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf*.
- Gemeinde Auerbach. (2018). [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de), abgerufen am 15.11.2018.
- Gemeinde Auerbach. (2018/2021). Von [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de) abgerufen
- GENESIS Datenbank. (2021). Von Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik: [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) abgerufen

- GEP Nr. 4. (29. 07 2006). *Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung, im Einzugsgebiet "Hengersberger Ohe - Oberlauf"*.
- Landschaftsrahmenplan für die Region Donau-Wald (12). (2011, korr. 2014). Bayerisches Landesamt für Umwelt in Zusammenarbeit mit Regierung v. Ndb. + Hochschule Weihenstephan-Triesdorf.
- LEP Bayern. (21. Februar 2018). *Landesentwicklungsprogramm Bayern*. Bayern.
- LfU. (März 1997). *ABSP Deggendorf. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Deggendorf*. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz.
- LfU. (2010). *Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie*. Bayerisches Landesamt für Umwelt in Kooperation mit der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft.
- LfU. (2018). *Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan der Region Donau-Wald (12)*. Von Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): <http://www.lfu.bayern.de/boden> abgerufen
- LfU. (2022). *Bayerisches Landesamt für Umwelt*. Von [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) abgerufen
- LRA Deg. (Juni 2015). *Der Landkreis Deggendorf steckt voller Energie - Der Energiemasterplan für die Gemeinden im Landkreis*. Landratsamt Deggendorf.
- LRA Deg. (2015). *Energiemasterplan für die Gemeinden im Landkreis Deggendorf - Gemeinde Auerbach*. Landratsamt Deggendorf.
- MEYNEN+SCHMITHÜSEN. (1962). *Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands Bd. I/II*. Remagen.
- Naturpark Bayerischer Wald - Online*. (30. 01 2018). Von [www.naturpark-bayer-wald.de](http://www.naturpark-bayer-wald.de) abgerufen
- Planungsverband Donau-Wald. (2018). Von Region Donau-Wald: [www.region-donau-wald.de](http://www.region-donau-wald.de) abgerufen
- PNV Bayern. (Juli 2012). *Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns - Karte*. Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Portz, N. (2 2009). *Sachsenkurier 2/09. Sachsenkurier 2/09*. Deutscher Städte- und Gemeindebund.
- RBO. (November 2018). [www.vld-online.de](http://www.vld-online.de), abgerufen am 14.11.2018; RBO - Regionalbus Ostbayern GmbH.
- Regierung von Niederbayern. (10. März 2006). *Amtsblatt B1215. Amtsblatt der Regierung von Niederbayern*. Regierung von Niederbayern.
- Regierung von Niederbayern. (Januar 2018). *Regionalplan Donau-Wald: Landschaftsschutzgebiete*.  
(2019). *Regionalplan Region Donau-Wald*.
- Statistik kommunal 2020. (Juni 2021). *Statistik kommunal 2020 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Statistik kommunal 2021. (Februar 2022). *Statistik kommunal 2021 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- StBaPa. (März 2013). *Ortsumgehung Auerbach - Staatliches Bauamt Passau*.



*Umweltatlas.* (2021). Von Umweltatlas - Gewässerbewirtschaftung: Bayerisches Landesamt für Umwelt abgerufen

*Umweltbundesamt.* (2021). Von Umweltbundesamt - Grundwasser:  
[www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser](http://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser) abgerufen

Wasserversorgung Bayerischer Wald. (2018). [www.waldwasser.eu](http://www.waldwasser.eu), abgerufen am 20.11.2018.

Wikipedia. (2018). [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de), Stichwort Auerbach, abgerufen 14.11.2018.

WWA Deggendorf. (Oktober 2018). Daten zu Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete im Gemeindegebiet Auerbach. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf.

---

### 10.3 VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

---

Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Auerbach, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)	13
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald mit Fokus auf die Gemeinde Auerbach (Stand 13.04.2019)	20
Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) + Hochwassergefahrenflächen für HQ 100 (hellblaue Vollfarbe) im Gemeindegebiet Auerbach, Stand 07/2019 (Quelle: (BayernAtlas, 2021/2022)	28
Abb. 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz H4 im Gemeindegebiet Auerbach	29
Abb. 5: Wassersensible Bereiche im Gemeindegebiete Auerbach (BayernAtlas, 2021/2022)	30
Abb. 6 Landschaftsschutzgebiete in Gemeindegebiet (Stand 2024, eigene Grafik)	35
Abb. 7: Übersicht der Schutzgebiete (Naturpark, Nationalpark) im Bayerischen Wald mit der Lage des Gemeindegebiets Auerbach (Naturpark Bayerischer Wald - Online, 2018)	36
Abb. 8: Flächenerhebungen jeweils zum 31. Dezember (Statistik kommunal 2021, 2022)	39
Abb. 9: Artenschutzkartierung Bayern, Nachweise 2012 und 2017 (LfU, 2022)	43
Abb. 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte "Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (PNV Bayern, 2012)	45
Abb. 11: Blick vom Ortsrand von Oberauerbach nach Norden in den Landschaftsraum (Hengersberger Ohe und Ortsteil Gödert im Hintergrund)	47
Abb. 12: Blick über den Ortsteil von Loh in den Landschaftsraum	47
Abb. 13 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik	49
Abb. 14 Verlauf der Hengersberger Ohe auf Höhe Prechhausen Richtung Wainding, Anhand der Gehölze ist der mäandrierende Verlauf der Ohe erkennbar (Foto: JK)	52
Abb. 15 Feuchtflächen am Langederngraben, östlich von Mapferding (Foto: JK)	52
Abb. 16 Gemeindebach / Übergang Mapferdinger Bach südöstlich von Mapferding: Erkennbar sind die feuchte Staudenflur / Nassflächen und Gehölze entlang des Baches (Foto: JK)	53

Abb. 17 Totenbach im Bereich der DEG25 (Foto: JK)	53
Abb. 18 Blick von Westen auf den Auerbach mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und einer feuchten Staudenflur (Foto: JK)	54
Abb. 19 Schweinbach, nördlich Loh / Haigl-Bugl, mit Gehölzen (Foto: JK)	54
Abb. 20 Schweinbach, gerader Verlauf ohne Eingrünung, im Hintergrund der Ortsteil Schweinbach (Foto: JK)	55
Abb. 21: Lage der Gemeinde Auerbach, Grafik aus: (Wikipedia, 2018)	57
Abb. 22: Bevölkerungsbewegung in Zahlen seit 1960 (Statistik kommunal 2021, 2022)	61
Abb. 23: Darstellung der Bevölkerungsstruktur (Statistik kommunal 2021, 2022)	61
Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Statistik kommunal 2021, 2022)	62
Abb. 25 Quelle: (Statistik kommunal 2021, 2022)	63
Abb. 26: Tourismus seit 2015 (Statistik kommunal 2021, 2022)	63
Abb. 27: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Statistik kommunal 2021, 2022)	64
Abb. 28: Bodennutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche (Statistik kommunal 2021, 2022)	65
Abb. 29: Viehalter und Viehbestand (Statistik kommunal 2021, 2022)	66
Abb. 30: Kindertageseinrichtungen seit 2015 (Statistik kommunal 2020, 2021)	67
Abb. 31: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21 (Statistik kommunal 2021, 2022)	68
Abb. 32: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2016-2020; eigene Tabelle nach (Statistik kommunal 2021, 2022)	80
Abb. 33: Errichtung neuer Wohngebäude, eigene Tabelle nach nach (Statistik kommunal 2021, 2022)	80
Abb. 34: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden (Statistik kommunal 2021, 2022)	81
Abb. 35: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume, Standortbedingungen – Boden und Wasserverhältnisse des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (roter Kreis), 2011	113
Abb. 36: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Luft und Klima des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	115
Abb. 37: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	116
Abb. 38: Auszug aus der Potenzialkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	117
Abb. 39: Ausschnitt FNP+LP: Planung einer Wohnbaufläche in Auerbach, unmaßstäblich	123
Abb. 40: Ausschnitt FNP+LP: Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Oberauerbach, unmaßstäblich	124
Abb. 41 Ausschnitt FNP-LP: Planung von Wohnbauflächen in Engolling, unmaßstäblich	126

Abb. 42 Ausschnitt FNP + LP: Planung Wohnbaufläche (blau) in Loh-Mitte, unmaßstäblich	127
Abb. 43: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Oberauerbach, unmaßstäblich	129
Abb. 44: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Kaltenbrunn, unmaßstäblich	130
Abb. 45: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Loh, unmaßstäblich	131
Abb. 46: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Schweinbach, unmaßstäblich	131
Abb. 47: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahmen von gemischten Bauflächen (rosa) in Obersteinhausen, unmaßstäblich	132
Abb. 48: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme einer gemischten Baufläche (rosa) in Hinterherberg, unmaßstäblich	133
Abb. 49 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Auerbach und Oberauerbach	150
Abb. 50 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Engolling	152
Abb. 51 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Loh	154
Abb. 52 Standort 12: Höhendifferenz zwischen der DEG 7 und den nördlichen davon liegenden Flächen (im Foto rechts)	154

---

#### **10.4 LISTE DER BAUDENKMALE**

---

(Stand 03.07.2018)

- D-2-71-113-3** Alperting 8. Vierseithof; Bauernhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau mit Flachsatteldach, Trauf- und Giebelschrot, 2. Hälfte 18. Jh.; Stallstadel, massiver bzw. hölzerner Satteldachbau, im Kern Mitte 19. Jh.; Stadel, eintenniger hölzerner Satteldachbau mit nördlichem Halbwalmdach, Ende 18. Jh.; Remise, massiver Walmdachbau, 18./19. Jh. nachqualifiziert
- D-2-71-113-36** Bei Unternbach. Flurkreuz, hölzernes Kruzifix mit Wettermantel und Mater Dolorosa, um 1800, Gedenktafel 1941. nachqualifiziert
- D-2-71-113-4** Berging 1. Wohnstallhaus eines Dreiseithofes, Flachsatteldachbau mit Blockbau- Obergeschoss und Giebelschrot, im Kern Ende 18. Jh., teilweise erneuert. nachqualifiziert
- D-2-71-113-27** Frohnstettner Feld in der Flur Untersteinhausen. Kapelle, Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, wohl 19. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert
- D-2-71-113-7** Grubhof 1; Grubhof 2. Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau- Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, 2. Hälfte 18. Jh.; Stallstadel, zweitenniger hölzerner Steildachbau mit Traidkasten und Blockbaustall, 17./18. Jh.; Hofbrunnen, Granittrog, bez. 1788.

nachqualifiziert

- D-2-71-113-1** Hauptstraße 6. Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit farbiger Putzgliederung, bez. 1698.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-2** Hauptstraße 10. Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta, barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Kuppeldachturn, Anfang 18. Jh., um 1760 verlängert; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-8** Hinterherberg 7. Ehem. Wohnstallhaus, Blockbau-Obergeschoss über Bruchsteinmauerwerk mit Flachsatteldach, Trauf- und Giebelschrot, 1. Drittel 19. Jh., teilweise erneuert.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-10** Hinterherberg 8. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau, teilweise mit Blockbau- Obergeschoss und Traufschrot, im Kern Ende 18. Jh.; Traidkasten, erdgeschossiger Blockbau mit Satteldach, 18./19. Jh.; Backhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-35** Hitting 4. Kruzifix, gefasstes Holzcorpus, wohl Anfang 19. Jh., Kreuz mit rautenförmiger Rahmung und Wettermantel später.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-38** Hitting 4. Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, 1. Viertel 19. Jh.; Zuhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und weitem Dachüberstand, 1. Viertel 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-34** In Berging. Pestsäule, Granitsäule mit Laternenaufsatz, bez. 1645  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-11** In Hinterreit. Weilerkapelle, kleiner Satteldachbau mit Dachreiter, wohl 1. Drittel 19. Jh.; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-28** Kirchfeld. Kapelle, kleiner Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-24** Lohwiese. Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-31** Marterlist. Kapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-17** Nähe Obersteingrub. Hofkapelle, neubarocker Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, um 1900; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert

- D-2-71-113-20** Obersteinhausen 15. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau über verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach und zweiseitig umlaufendem Schrot, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-37** Prechhausen 9. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, 18./19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-23** Schattenberg 1. Kapelle, Flachsatteldachbau mit Dachreiter, 2. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-16** Urbachstraße 1. Waldlerhaus, erdgeschossiger Blockbau über hohem verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach, 2. Hälfte 18. Jh.  
Nachqualifiziert
- D-2-71-113-15** Urbachstraße 9. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau über steinernem Sockel mit Flachsatteldach und Traufschrot, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-29** Utting 1. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und zwei giebelseitigen Schroten, bez. 1826.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-33** Zolling 3. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit zweiseitig umlaufendem Schrot, Ende 18. Jh.  
nachqualifiziert

**Anzahl Baudenkmäler: 24**

---

## **10.5 LISTE DER BODENDENKMALE**

---

(Stand 03.07.2018)

- D-2-7144-0004** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Pfarrkirche St. Pankratz und Margareta in Auerbach.  
nachqualifiziert
- D-2-7244-0001** Burgstall hochmittelalterlicher Zeitstellung mit Vorburgareal  
nachqualifiziert

**Anzahl Bodendenkmäler: 2**

## 10.6 DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE

### 10.6.1 FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“

# NATURA 2000 Bayern

## Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele



**Gebietstyp: B** **Stand: 19.02.2016**

**Gebietsnummer: DE7144373**

**Gebietsname: Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen**

**Größe: 347 ha**

**Zuständige höhere Naturschutzbehörde: Regierung von Niederbayern**

Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	LRT-Name:
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510	Magere Flachlandmähwiesen ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )
8150	Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas
91E0 <sup>*</sup>	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> ).

<sup>\*</sup> = prioritär

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1355	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
1163	<i>Cottus gobio</i>	Groppe
1029	<i>Margaritifera margaritifera</i>	Flussperlmuschel
1059	<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1061	<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

<sup>\*</sup> = prioritär

### Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele:

<p>Erhalt ggf. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer-Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge. Erhalt der unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmälerten Fließgewässer- und Auedynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumpen und Uferabbrüchen, Weiden- und Erlensäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereiche</p>
<p>1. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe</b> in nicht von Neophyten dominierter Ausprägung und in der regionstypischen Artensammensetzung.</p>
<p>2. Erhalt ggf. Wiederherstellung der extensiven <b>Mageren Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>)</b> in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen unter Berücksichtigung der ökologischen Ansprüche wertbestimmender Arten. Erhalt ihrer Standortvoraussetzungen</p>
<p>3. Erhalt der <b>Kieselhaltigen Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas</b> als weitgehend offene, gehölzarme Trockenstandorte.</p>
<p>4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Aino-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</b> mit ihrer spezifischen Hydrologie. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines ausreichend hohen Anteils an Alt- und Totholz sowie an Biotop- und Höhlenbäumen als Lebensraum für daran gebundene Arten und Lebensgemeinschaften.</p>
<p>5. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer dauerhaft überlebensfähigen <b>Fischotter</b>-Population. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer und Auen, besonders durch den Erhalt von Wanderkorridoren entlang von Gewässern und unter Brücken sowie ausreichend störungsfreie Fließgewässer- und Uferabschnitte.</p>
<p>6. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der <b>Groppe</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Gewässer.</p>
<p>7. Erhalt ggf. Wiederherstellung dauerhaft überlebensfähiger, reproduzierender Population der <b>Flussperlmuschel</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer ausreichend guten Gewässerqualität, einer geringen Schwebstoff-, Kalk-, Phosphat- und Stickstoffkonzentration, u. a. durch Vorklärung bzw. Rückhalt vorbelasteter Zulaufe (Absetzbecken, Karsteiche, Abfanggräben), einer für die Muschelbesiedlung geeigneten Struktur der Bachsohle und des Interstitials und strukturreicher und allenfalls extensiv genutzter Uferstreifen und Uferbestockungen zum Entzug von Nährstoffen aus dem Gewässer und zur Beschattung (kühlere Temperaturen, höherer Sauerstoffgehalt) autochthoner Bachforellenpopulationen als Wirtsfische.</p>
<p>8. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen des <b>Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b> und des <b>Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b>. Erhalt der Lebensräume der Ameisenbläulinge, insbesondere in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungen. Erhalt der Vernetzungsstrukturen und der Wirtsameisenpopulationen</p>

## **11. Übersicht Anlagen**

- Anlage 1: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Obersteinhausen, Untersteinhausen
- Anlage 2: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Hinterherberg
- Anlage 3: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Oberauerbach, Auerbach, Kaltenbrunn
- Anlage 4: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Engolling
- Anlage 5: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Schweinbach, Loh
- Anlage 6: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Vorderreit
- Anlage 7: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Mapferding
- Anlage 8: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Hötzelsberg



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## GEMEINDE AUERBACH



Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

### BEGRÜNDUNG

Stand:

Beschluss zur frühzeitige Beteiligung  
Billigungsbeschluss Entwurf

17.01.2019  
03.03.2022

Genehmigungsfassung

13.07.2023

**Verfahrensträger:** **Gemeinde Auerbach**  
vertr. d. den Ersten Bürgermeister  
Herrn Gerhard Weber  
Hauptstr. 8  
94530 Auerbach  
Tel. 09901/3033  
Fax.09901/7220  
[Gemeinde@auerbach.bayern.de](mailto:Gemeinde@auerbach.bayern.de)

---

Gerhard Weber  
Erster Bürgermeister

**Planung:** **JOCHAM + KELLHUBER**  
**Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH**  
Am Sportplatz 7  
94547 Iggenbach  
Tel 09903 – 20141 0  
[info@jocham-kellhuber.de](mailto:info@jocham-kellhuber.de)

---

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>10</b>
1.1 ANLASS UND PLANUNGSAUFTRAG.....	10
1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN .....	10
1.3 VERFAHRENSABLAUF .....	11
1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE.....	12
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>13</b>
2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION ...	13
2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	13
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	13
2.2.2 Regionalplan Region Donau-Wald (12).....	20
2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME .....	27
2.3.1 Waldfunktionsplan.....	27
2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben.....	27
2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete.....	27
2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen .....	28
2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz.....	29
2.3.2.4 Wassersensible Bereiche .....	29
2.3.3 Hochwasserschutz.....	30
2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN .....	31
2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern .....	31
2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf (ABSP) 31	
2.4.2.1 Landschaftliches Leitbild .....	32
2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope.....	32
2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	33
2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	34
2.4.5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00547.01) <i>Bayerischer Wald</i> .....	34
2.4.5.2 Naturpark Bayerischer Wald .....	36
2.4.5.3 Naturdenkmale .....	36
2.4.5.4 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten .....	37
2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	38
2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DER GEMEINDE AUERBACH.....	38
<b>3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>39</b>
3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR.....	39
3.2 GEOLOGIE / BÖDEN.....	40
3.3 KLIMA.....	40
3.3.1 Niederschlag und Temperaturen.....	40
3.3.2 Klimawandel.....	40
3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER .....	41
3.4.1 Fließgewässer .....	41
3.4.2 Stillgewässer .....	41

3.4.3	Grundwasser / Quellen .....	42
3.5	TIERWELT .....	42
3.6	PFLANZENWELT .....	43
3.6.1	Potentiell natürliche Vegetation.....	43
3.6.2	Lebensraumtypen und deren Pflanzengesellschaften im FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	45
3.7	LANDSCHAFTSBILD .....	46
3.8	ERHOLUNGSFUNKTION .....	48
3.9	BODENSCHÄTZUNG .....	49
3.10	BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT .....	50
3.10.1	Landnutzung .....	50
3.10.2	Ortsrandeingrünung .....	50
3.10.3	Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen.....	51
3.10.4	Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft.....	55
3.10.5	Waldränder .....	55
4.	<b>STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>56</b>
4.1	GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR .....	56
4.1.1	Geschichtlicher Überblick .....	56
4.1.2	Das Wappen .....	56
4.1.3	Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung .....	57
4.1.4	Bestehende Nutzung.....	58
4.1.4.1	Historische Orte .....	58
4.1.4.2	Gemischte Bauflächen .....	58
4.1.4.3	Wohnbauflächen .....	58
4.1.4.4	Gewerbliche Bauflächen .....	58
4.1.4.5	Sonderbauflächen .....	59
4.1.4.6	Flächen für den Gemeinbedarf .....	59
4.1.4.7	Grünflächen.....	59
4.1.4.8	Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich.....	59
4.2	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR .....	60
4.2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	60
4.2.2	Bevölkerungsbewegung .....	61
4.2.3	Altersstruktur / Geschlechter .....	61
4.2.4	Ziele der Bevölkerungsentwicklung.....	62
4.3	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR .....	62
4.3.1	Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte.....	62
4.3.2	Bautätigkeit und Wohnungswesen .....	63
4.3.3	Fremdenverkehr .....	63
4.4	LANDWIRTSCHAFT .....	64
4.4.1	Betriebsgrößenstruktur .....	64
4.4.2	Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche.....	65
4.4.3	Tierhaltung.....	65

4.5	FORSTWIRTSCHAFT .....	66
4.5.1	Daten zur Forstwirtschaft .....	66
4.5.2	Wälder mit besonderen Funktionen.....	66
4.6	SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR.....	67
4.6.1	Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen .....	67
4.6.1.1	Städtische Verwaltung .....	67
4.6.1.2	Kindertagesstätten .....	67
4.6.1.3	Allgemeinbildende Schulen .....	68
4.6.1.4	Kirchen / Kirchliche Einrichtungen .....	68
4.6.1.5	Friedhöfe .....	69
4.6.1.6	Gesundheitswesen .....	69
4.6.1.7	Vereine und sonstige Verbände .....	69
4.6.2	Freizeit- und Erholungseinrichtungen .....	69
4.6.2.1	Sportanlagen .....	69
4.6.2.2	Spielplätze .....	70
4.6.2.3	Schwimmbäder .....	70
4.6.2.4	Parkanlagen .....	70
4.7	VER- UND ENTSORGUNG.....	70
4.7.1	Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE) .....	70
4.7.1.1	Strom .....	70
4.7.1.2	Gas .....	71
4.7.1.3	Windkraft .....	71
4.7.1.4	Wasserkraft.....	71
4.7.1.5	Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke .....	71
4.7.1.6	Solare Strahlungsenergie .....	71
4.7.1.7	Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung .....	72
4.7.2	Telekommunikation .....	72
4.7.3	Wasserversorgung.....	72
4.7.4	Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren .....	72
4.7.5	Abwasserbeseitigung .....	73
4.7.6	Abfallbeseitigung.....	73
4.7.7	Altlastenverdachtsflächen.....	73
4.8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	74
4.8.1	rechtliche Vorgaben allgemein .....	74
4.8.2	Landwirtschaft .....	75
4.8.3	Gewerbe .....	75
4.8.4	Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger .....	75
4.9	ROHSTOFFGEWINNUNG .....	76
4.9.1	Abbaugelände und Lagerstätten.....	76
4.9.2	Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung .....	76
4.10	DENKMALE .....	76
4.10.1	Baudenkmale.....	76
4.10.2	Bodendenkmale .....	77

<b>5. VERKEHR .....</b>	<b>77</b>
<b>5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ.....</b>	<b>77</b>
5.1.1 Bundesstraßen.....	77
5.1.2 Staats- und Kreisstraßen.....	77
5.1.3 Ausbavorhaben Verkehr .....	78
<b>5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR.....</b>	<b>78</b>
<b>5.3 SCHIENENVERKEHR.....</b>	<b>78</b>
<b>5.4 FLUGVERKEHR .....</b>	<b>79</b>
<b>6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM .....</b>	<b>79</b>
<b>6.1 BAUTÄTIGKEIT.....</b>	<b>80</b>
6.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand .....	80
6.1.2 Wohnungsgröße .....	81
<b>6.2 BESTEHENDES BAURECHT .....</b>	<b>81</b>
6.2.1 Bebauungspläne .....	81
6.2.2 Satzungen.....	82
6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen) .....	83
<b>6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FNP .....</b>	<b>83</b>
<b>6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN .....</b>	<b>83</b>
<b>6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN .....</b>	<b>85</b>
6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust .....	85
6.5.2 Auflockerungsbedarf .....	86
6.5.3 Entwicklungsbedarf .....	86
6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen.....	87
6.5.5 Bauflächenbedarf .....	87
6.5.6 Neuplanung Bauflächen .....	88
<b>6.6 ZUSAMMENFASSUNG BAUFLÄCHEN WOHNEN .....</b>	<b>88</b>
<b>6.7 NACHVERDICHTUNG .....</b>	<b>89</b>
6.7.1 Definition .....	89
6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung .....	89
6.7.3 Chance für den Denkmalschutz .....	90
6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Auerbach.....	90
<b>6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN .....</b>	<b>90</b>
6.8.1 Siedlungen im Außenbereich.....	91
6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen .....	91
6.8.2.1 Auerbach .....	91
6.8.2.2 Oberauerbach.....	92
6.8.2.3 Kaltenbrunn .....	93
6.8.2.4 Engolling.....	93
6.8.2.5 Loh .....	93
6.8.2.6 Schweinbach .....	94
6.8.2.7 Obersteinhausen .....	94
6.8.2.8 Untersteinhausen.....	94

6.8.2.9	Hötzelsberg .....	94
6.8.2.10	Mapferding .....	94
6.8.2.11	Prechhausen .....	95
6.8.2.12	Hinterherberg .....	95
6.8.2.13	Vorderreit .....	95
6.9	HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....	95
7.	<b>PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN</b> .....	<b>97</b>
7.1	BAUFLÄCHENBEDARF GEWERBE .....	97
7.1.1	Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen .....	97
7.1.2	Auswahl möglicher Gewerbestandorte .....	98
7.1.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen .....	98
7.2	BAUFLÄCHENBEDARF SONDERBAUFLÄCHEN .....	98
7.2.1	Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen .....	98
7.2.2	Bedarf sonstiger Sonderbauflächen .....	98
7.2.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Sonderbauflächen .....	99
7.3	FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL .....	99
7.3.1	Ausgangslage .....	99
7.3.2	Bedarf .....	99
7.3.3	Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel .....	99
7.3.4	Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel .....	100
8.	<b>PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT</b> .....	<b>101</b>
8.1	LANDWIRTSCHAFT .....	101
8.2	FORSTWIRTSCHAFT .....	101
8.3	WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ .....	101
8.4	ROHSTOFFGEWINNUNG .....	101
8.5	ERNEUERBARE ENERGIEN .....	102
8.6	TOURISMUS .....	102
8.7	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET .....	102
8.8	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG .....	102
8.8.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	102
8.8.2	Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich .....	103
8.8.2.1	Durchgrünung der Siedlungsbereiche .....	103
8.8.2.2	Ortsrandeingrünung .....	104
8.8.3	Entwicklung von Natur und Landschaft .....	105
8.8.3.1	Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern .....	105
8.8.3.2	Gehölze, Wälder und Waldränder .....	106
8.8.3.3	Extensivierung .....	106
8.8.3.4	Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten .....	107
8.8.3.5	Ausgleichsflächen .....	107
8.8.4	Ökoflächenkataster / Ökokonto .....	108

8.8.4.1	Allgemeines.....	108
8.8.4.2	Ökokonto der Gemeinde Auerbach .....	109
8.9	GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG.....	109
9.	UMWELTBERICHT .....	110
9.1	EINLEITUNG .....	110
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans.....	110
9.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	110
9.2	BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION .....	111
9.2.1	Schutzgut Boden .....	111
9.2.2	Schutzgut Wasser .....	112
9.2.3	Schutzgut Klima / Luft .....	114
9.2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen).....	115
9.2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben.....	117
9.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	118
9.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	119
9.3	BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	120
9.3.1	Europäische Schutzgebiete Natura-2000 .....	120
9.3.2	Nationale Schutzgebiete.....	120
9.3.2.1	Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“.....	121
9.3.2.2	Naturpark „Bayerischer Wald“ .....	122
9.3.3	Naturdenkmale .....	122
9.3.4	Biotopkartierung .....	122
9.4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	122
9.4.1	Siedlungsentwicklung .....	122
9.4.1.1	Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche .....	122
9.4.1.2	Südliches Oberauerbach – gewerbliche Bauflächen .....	124
9.4.1.3	Engolling – Zierberg - Wohnbaufläche.....	125
9.4.1.4	Engolling – Wohnbauflächen.....	125
9.4.1.5	Loh - Wohnbaufläche.....	127
9.4.1.6	Obersteinhausen – gemischte Bauflächen.....	128
9.4.2	Rücknahme von Bauflächen.....	128
9.4.2.1	Oberauerbach – gemischte und Wohnbauflächen.....	129
9.4.2.2	Kaltenbrunn – Wohnbauflächen.....	129
9.4.2.3	Engolling – Wohnbauflächen .....	130
9.4.2.4	Loh – Wohnbauflächen.....	130
9.4.2.5	Schweinbach – gemischte Baufläche.....	131
9.4.2.6	Obersteinhausen – gemischte Bauflächen.....	132
9.4.2.7	Hinterherberg – gemischte Bauflächen.....	132
9.4.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	133



9.4.4	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit) .....	133
9.5	VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN .....	133
9.6	PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG.....	134
9.7	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	135
9.7.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ....	135
9.7.2	Berechnung des Ausgleichsbedarfs .....	136
9.7.2.1	Nördlicher Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche nahe Berging .	137
9.7.2.2	Südliches Oberauerbach – Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets .....	138
9.7.2.3	Ortsrand Engolling – Wohnbaufläche .....	139
9.7.2.4	Südlicher Ortsrand Loh-Mitte – Wohnbaufläche .....	140
9.7.3	Kompensationsersparnis durch Rücknahme .....	141
9.7.3.1	Oberauerbach - Wohnbauflächen .....	141
9.7.3.2	Oberauerbach - Dorfgebiet .....	142
9.7.3.3	Kaltenbrunn - Wohnbauflächen .....	143
9.7.3.4	Loh - Wohnbauflächen .....	144
9.7.3.5	Schweinbach – Mischgebiet .....	145
9.7.3.6	Obersteinhausen - Dorfgebiet .....	146
9.7.3.7	Hinterherberg - Dorfgebiet .....	147
9.7.4	Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung .....	148
9.7.5	Maßnahmen zum Ausgleich .....	148
9.8	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	148
9.9	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	155
9.9.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	155
9.9.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	156
9.9.3	Zusammenfassung .....	156
10.	ANHANG .....	158
10.1	ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN .....	158
10.2	LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN .....	159
10.3	VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN.....	161
10.4	LISTE DER BAUDENKMALE.....	163
10.5	LISTE DER BODENDENKMALE .....	165
10.6	DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE.....	166
10.6.1	FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	166
11.	ÜBERSICHT ANLAGEN.....	168

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 ANLASS UND PLANUNGSaufTRAG**

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der im Jahr 1990 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde. Es liegen bereits zahlreiche Änderungen dieses Planes durch Deckblätter (Deckblatt 1 bis 15, Nr. 16, 17 und 18 befinden sich derzeit im Verfahren) vor.

Der Gemeinderat von Auerbach hat am 17.01.2019 beschlossen, den bestehenden Flächennutzungsplan in den Siedlungsbereichen mit den entsprechenden Verflechtungsbereichen zu überarbeiten. Im Laufe der Bearbeitung stellte sich heraus, dass eine komplette Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Im Flächennutzungsplan soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Auerbach für die nächsten 10-15 Jahre formuliert werden, um die bauliche Entwicklung mit der gebotenen Umsicht für eine Weiterentwicklung von Auerbach und seinen Ortsteilen sicherzustellen. Weiter war es Aufgabe, Baulücken und Rücknahmen von Bauflächen herauszustellen sowie Nachverdichtungspotentiale für das Gemeindegebiet von Auerbach zu eruieren.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro Jocham+Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Iggenbach beauftragt.

Der Darstellung der Flächen im Gemeindegebiet wurden die digitalen Daten der tatsächlichen Nutzung<sup>1</sup> zu Grunde gelegt. Die Siedlungsbereiche wurden in mehreren Arbeitskreisen intensiv besprochen und die Darstellung im FNP der aktuellen Nutzung sowie geplanten Entwicklung angepasst.

Nachrichtlich dargestellt werden bestehende Bebauungspläne und Satzungen, sowie weitere Fachthemen (Schutzgebiete, Biotope, Ausgleichsflächen, Denkmäler, Leitungstrassen etc.). Die digitalen Daten der Fachinformationen wurden von den jeweiligen Fachstellen bezogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Deggendorf, sowie von der Regierung von Niederbayern gefordert, dass ein Landschaftsplan für die Gemeinde Auerbach erstellt werden muss, da eine Beurteilung des Flächennutzungsplanes ohne einen Landschaftsplan nicht möglich ist. Deshalb wurde für den Landschaftsplan die notwendigen Erhebungen für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt und die Planungsziele bezüglich der Stärkung und Erhaltung des Naturhaushaltes erarbeitet und in den Entwurf des Flächennutzungsplanes integriert.

### **1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN**

Die Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen ist im Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung<sup>2</sup> geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung,

<sup>1</sup> Daten erhalten von der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand der Daten 2018

<sup>2</sup> (BauGB, 2017)

insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Planungshoheit der vorbereitenden Bauleitplanung liegt bei den Kommunen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

---

### **1.3 VERFAHRENSABLAUF**

---

1. Der Gemeinderat von Auerbach hat in der Sitzung vom 17.01.2019 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Auerbach beschlossen. Dies wurde am 24.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat in der Zeit vom 17.06.2019 bis 25.07.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat mit Schreiben vom 06.06.2019 mit Terminstellung bis 26.07.2019 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2022 mit Terminstellung bis 22.07.2022 beteiligt.

6. Die Gemeinde Auerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.07.2023 die Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 13.07.2023 festgestellt.

7. Das Landratsamt Deggendorf hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

9. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

---

**1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE**

---

1. Landratsamt Deggendorf
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landau a.d. Isar, Außenstelle Deggendorf
4. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz
5. Staatliches Bauamt Passau
6. Immobilien Freistaat Bayern
7. Regierung von Niederbayern
8. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
9. Wasserversorgung Bayerischer Wald
10. ZAW Donau-Wald
11. Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
12. Kreisbrandinspektion Deggendorf
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
14. Bayernwerk Netz GmbH
15. Bayerischer Bauernverband
16. Deutsche Telekom Technik GmbH
17. Regionaler Planungsverband Donau-Wald
18. Verwaltungsgemeinschaft Lalling, an die Mitglieder Lalling, Schaufling und Grattersdorf
19. Markt Hengersberg
20. LBV Niederbayern
21. BUND Naturschutz, Kreisgruppe Deggendorf

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION

Die Gemeinde Auerbach liegt im östlichen Teil des Landkreises Deggendorf in Niederbayern, etwa 11 km Luftlinie von der Stadt Deggendorf in Niederbayern entfernt. Die Gemeinde Auerbach besteht aus 34 Ortsteilen<sup>3</sup> und hat gut 2.100 Einwohner<sup>4</sup>.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach hat eine Flächengröße von etwa 24 km<sup>2</sup>.



Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Auerbach, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)

Die Gemeinde Auerbach ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand: 2018) und im Regionalplan (Region 12 Donau-Wald) dargestellt sind. Entsprechend den Bestimmungen des BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den dort definierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### 2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

#### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind.

Das Gebiet der Gemeinde Auerbach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2018) als *Allgemein ländlicher Raum* festgelegt<sup>5</sup>. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die etwa 11km entfernte Stadt Deggendorf, sowie die ca. 17 km entfernten Stadt Plattling. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist in ca. 13 km Entfernung die Stadt Osterhofen

<sup>3</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>4</sup> (GENESIS Datenbank, 2021) Bevölkerungsstand Dezember 2020

<sup>5</sup> (LEP Bayern, 2018)

Im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes sind besonders die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze(G) des LEP Bayern vom 01. März 2018 zu beachten (Nummerierung gemäß LEP):

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

#### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

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

##### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

##### 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

(G) Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.

#### 1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

## 2 Raumstruktur

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
  - a) allgemeiner ländlicher Raum und
  - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

#### 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

#### 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.

(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

(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. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren- der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

### 4 Verkehr

#### 4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

##### 4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

### 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.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.



## 5.2 Bodenschätze

### 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze

(Z) In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen.

### 5.2.2 Abbau und Folgefunktionen

(G) Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

(G) Abbaugelände sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden.

## 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

### 5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten

(G) Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen soll in diesen Gebieten das Zielabweichungsverfahren bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern flexibel gehandhabt werden.

## 5.4 Land- und Forstwirtschaft

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

### 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

## 6 Energieversorgung

### 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

#### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung
- Energienetze sowie
- Energiespeicher

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

#### 6.2 Erneuerbare Energien

##### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

##### 6.2.3. Photovoltaik

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

##### 6.2.4 Wasserkraft

(G) Die Potenziale zur Wasserkraftnutzung sollen vorrangig durch Modernisierung und Nachrüstung bestehender Anlagen sowie durch den Neubau an bereits vorhandenen Querbauwerken und im Rahmen von erforderlichen Flussanierungen erschlossen 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.

###### 7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

###### 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

###### 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

### 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 hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

## 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

### 8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

### 8.2 Gesundheit

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

(G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.

### 8.3 Bildung

#### 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

### 8.4 Kultur

#### 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

## 2.2.2 Regionalplan Region Donau-Wald (12)

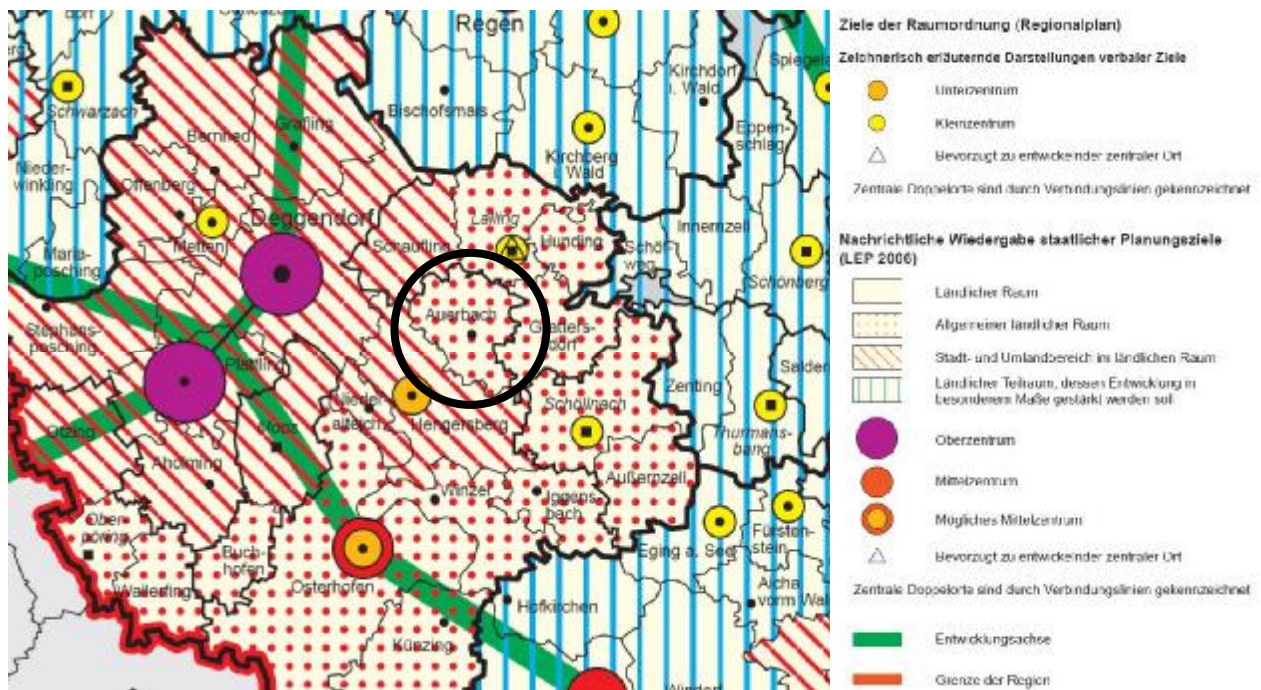


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald mit Fokus auf die Gemeinde Auerbach (Stand 13.04.2019)

Der Regionalplan ist mittel- bis langfristig ausgerichtet und steckt den Rahmen ab, innerhalb dessen sich die Kommunen im Rahmen ihrer grundgesetzlich verankerten Planungshoheit weiterentwickeln sollen. Darüber hinaus bindet der Regionalplan die öffentlichen Planung- und Maßnahmenträger. Im Regionalplan Region Donau-Wald ist die Gemeinde Auerbach als *Allgemeiner ländlicher Raum* dargestellt. Das Gemeindegebiet Auerbach grenzt an den Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raumes an.

Aus dem Regionalplan Bayern, Region 12 (Donau-Wald), in der Fassung vom 25.06.2014, mit aktuelleren Fortschreibungen in verschiedenen Teilbereichen, sind folgende Ziele für das Gemeindegebiet von Bedeutung: <sup>6</sup>

### A II RAUMSTRUKTUR

#### 1 Ökonomische Erfordernisse

1.1 (Z) Die nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe zur Tschechischen Republik ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden.

1.4 (G) Im Raum nördlich der Donau sind die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, zu nutzen.

Die wirtschaftlichen Entwicklungsimpulse, die durch National- und Naturparke entstehen, sind in der Region zu nutzen.

<sup>6</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

## **2 Ökologische Erfordernisse**

(Z) Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Bayerischen Wald, im Donaunraum, am unteren Inn und an der Isarmündung sollen als großflächige ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden.

Der weitere Ausbau der Donau als Bundeswasserstraße soll so Natur schonend wie möglich erfolgen.

### **B I NATUR UND LANDSCHAFT**

#### **2 Schutz und Pflege der Landschaft**

##### **2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

**2.1.1 (Z)** 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 stehende Gewässer
- 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.

**2.1.2 (Z)** Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:

- Teile der Flussauen und, soweit vorhanden, der Hangleiten der Donau, der Kleinen und Großen Laaber, der Aitrach, der Isar, der Vils, des Laufenbaches, der Rott, des Inns, des Schwarzen Regens und seiner Nebenflüsse, der Gaißa, der Ilz und ihrer Quellbäche Große Ohe, Mitternacher Ohe und Wolfsteiner Ohe sowie der Erlau

Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 "Landschaft und Erholung" [...], die Bestandteile des Regionalplans sind.

#### **2.4 Naturpark**

Als Naturpark Bayerischer Wald sollen das Gebiet des Landkreises Regen und die nördlich der Donau gelegenen Teile der Landkreise Straubing-Bogen und Deggendorf sowie der Stadt Straubing festgesetzt werden. Die darin liegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sollen, soweit sie nicht als Vorrangflächen für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen sind, als Schutzzone ausgewiesen werden. Der Pflege- und Entwicklungsplan des Naturparks Bayerischer Wald soll mit der Zielkonzeption des auf tschechischer Seite angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bzw. Nationalparks abgestimmt werden. Im Bereich der Landkreise Freyung-Grafenau und Passau soll in Abstimmung mit dem Nationalpark Šumava (Böhmerwald) in der Tschechischen Republik und mit Oberösterreich ein grenzüberschreitender Naturpark entwickelt 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.

1.4 G Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

## **2 Siedlungsgliederung**

2.1 G Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

2.2 Z Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.

## **B IV WIRTSCHAFT**

### **1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen**

#### **1.1 Allgemeines**

1.1.1 (Z) Zur Sicherung der regionalen und - soweit erforderlich - der überregionalen Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden nachstehende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze ausgewiesen.

Lage und Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“, die Bestandteile des Regionalplans ist.

(G) Abbauvorhaben sollen in diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gelenkt werden. Dies gilt insbesondere für großflächige bzw. dauerhafte Abbauvorhaben.

1.1.2 (Z) In den Vorranggebieten für Bodenschätze ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen.

In den Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze ist der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

1.1.3 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass Rohstoffabbau und Rekultivierung nach einem Gesamtkonzept vorgenommen werden. Insbesondere in großen Abbaugebieten sollen Abbau und Rekultivierung sukzessive in geeigneten Teilabschnitten erfolgen.

1.1.4 (G) Auf einen möglichst sparsamen Umgang mit den vorhandenen Bodenschätzen soll ebenso hingewirkt werden wie auf die weitestgehende Verwendung von Ersatz- und Recyclingrohstoffen und eine möglichst vollständige Ausbeutung der Lagerstätten.

1.1.5 (Z) Bei allen Abbaumaßnahmen - insbesondere bei Nassabbauten - ist der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung sicherzustellen.

Bei der Wiederverfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist sicherzustellen, dass nur geeignetes Material verwendet wird.

1.1.6 (G) Die abgebauten Flächen sollen - sofern durch den Rohstoffabbau keine Gewässer hergestellt werden - nach Möglichkeit wieder in land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen zurückgeführt werden, soweit in den nachstehenden Zielen keine anderen Folgefunktionen festgelegt sind.

Darüber hinaus ist von besonderer Bedeutung, dass nach Beendigung des Abbaus möglichst eine Bereicherung des Landschaftsbildes erreicht wird, Biotope entwickelt und die Lebensräume für Tiere und Pflanzen miteinander vernetzt werden.

Auf die Erhaltung wissenschaftlich, heimatkundlich oder für das Landschaftsbild bedeutender Bodenaufschlüsse und Geotope soll hingewirkt werden.

#### **1.4    Granit**

##### **1.4.1   (Z) Vorranggebiete für Granit (GR)**

GR 17 Auerbach (Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf)

##### **1.4.2   (Z) Folgefunktionen für Vorranggebiete für Granit**

Für die nachstehend aufgeführten Vorranggebiete sollen folgende überwiegende Folgefunktionen angestrebt werden:

GR 17 Biotopentwicklung, Erholung

#### **1.6    Sonstige Rohstoffe**

(Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll darauf hingewirkt werden, dass den Erfordernissen der Gewinnung von Graphit, Spezialton/Aluminiumrohstoff, Spezialquarz und Pegmatitquarz in folgenden Räumen Rechnung getragen wird:

Spezialton/Aluminiumrohstoff

Raum Hengersberg, Schöllnach-Eging-Iggensbach (Landkreis Deggendorf und Passau)

### **B IV   WIRTSCHAFT**

#### **2    Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung**

2.1    (Z) 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 haben die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

(Z) Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.

(G) Hierbei ist insbesondere auf den Aufbau einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur in der Region hinzuwirken.

2.3    (G) Zur Unterstützung von Existenzgründungen ist darauf hinzuwirken, dass ein Netz von Technologie- und Gründerzentren in der Region aufgebaut und unterhalten wird. In der Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben.

2.4    (G) Zur Stärkung der Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft ist der Wissens- und Technologietransfer von besonderer Bedeutung. Hierzu ist auf eine weitere Vernetzung

zwischen den in der Region vorhandenen Forschungs- und Bildungseinrichtungen und den Unternehmen hinzuwirken. Auf ein, an den Bedürfnissen der Unternehmen in der Region angepasstes, Weiterbildungsangebot ist besonderer Wert zu legen.

2.6 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Cluster-Offensive im Rahmen der Allianz Bayern Innovativ auch für die Weiterentwicklung der Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen der Region nutzbar gemacht wird.

(G) Zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung und Verfestigung der Standortbindung der Betriebe ist darauf hinzuwirken, dass die vorhandenen Ansätze zur regionalen Cluster- und Netzworkebildung in der ganzen Region verstärkt werden.

(G) Es ist darauf hinzuwirken, dass die in der Region vorhandenen Regionalmanagementansätze für eine intensivere Vernetzung der Wirtschaftsakteure gestärkt und weiterentwickelt werden.

(G) Für die Profilierung des Wirtschaftsstandortes nach außen ist das Instrument des Regionalmarketing von besonderer Bedeutung.

### 3 Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

- (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
  - die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
  - bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

3.2 (G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

### 4 Handel und Dienstleistungen

4.1 (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

4.2 (Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

4.3 (G) Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.

4.5 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass in der Region die Voraussetzungen für ein Wachstum im Dienstleistungsbereich, insbesondere bei unternehmensorientierten und wissensintensiven Dienstleistungen geschaffen werden.

4.6 (G) Die Lagegunst der Region an der Nahtstelle zu Südosteuropa ist insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik- und Transportdienstleistungen zu nutzen.



## **5      Tourismus**

**5.1      (G)** Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für naturorientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln.

(G) In der gesamten Region ist darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.

**5.2      (G)** Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen

- zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes,
- zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison,
- zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur,
- zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und
- zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten entwickelt und durchgeführt werden.

**5.3      (Z)** Die Attraktivität und ökologische Funktionsfähigkeit der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaften des Bayerischen Waldes, der Fließgewässerachsen und des tertiären Hügellandes sollen als Grundlage des Fremdenverkehrs auf Dauer erhalten und weiterentwickelt werden.

(Z) Darüber hinaus sollen die kunst- und kulturhistorisch bedeutsamen Stätten bzw. Denkmale erhalten und als Anziehungspunkte für den Tourismus nutzbar gemacht werden.

**5.6      (G)** Die Entwicklung und Stärkung touristischer Routen ist für die Region von besonderer Bedeutung. Dabei ist eine verstärkte Zusammenarbeit von Industrie, Gewerbe, (Kunst)Handwerk und touristischen Dienstleistungen anzustreben.

**5.7      (Z)** Das vorhandene Netz touristischer Wege soll in der Region weiter verbessert und untereinander vernetzt werden.

(G) Eine möglichst gute Anbindung an entsprechende Wege in den Nachbarregionen sowie grenzüberschreitend in Oberösterreich sowie in den tschechischen Bezirken Südböhmen und Pilsen ist anzustreben.

**5.8      (G)** In den Wintersportgebieten ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und die Modernisierung der vorhandenen Einrichtungen hinzuwirken.

## **6      Land- und Forstwirtschaft**

**6.1      (G)** Es ist von besonderer Bedeutung, dass die bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft erhalten und weiterentwickelt wird, um die gewachsene Kulturlandschaft in der Region erhalten zu können.

**6.2      (G)** Die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen sind soweit möglich für diese Nutzung zu erhalten und durch standortgemäße und umweltverträgliche Bewirtschaftungsformen langfristig zu sichern. Es ist von besonderer Bedeutung, durch geeignete Maßnahmen der Bodenerosion vorzubeugen, die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten und die Überbelastung mit Dünger und Pestiziden zu vermeiden.

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Bewirtschaftungsformen den Schutz des Trinkwassers und darüber hinaus insbesondere in den Überschwemmungsgebieten die Erfordernisse des Gewässer- und Hochwasserschutzes berücksichtigen.

6.4 (G) Im Bayerischen Wald ist es von besonderer Bedeutung, dass die bestehenden Offenlandbereiche im Sinne eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes weitgehend Wald freigehalten werden.

6.6 (G) Es ist anzustreben, insbesondere Wälder, die besondere Funktionen haben, in ihrer Substanz zu erhalten und zur Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit weiterzuentwickeln.

## **B X Verkehr**

### **1 Öffentlicher Personennahverkehr**

1.1 (Z) Der öffentliche Personennahverkehr soll in den regionalen Nahverkehrsräumen Deggendorf, Passau und Straubing sowie in den kommunalen Nahverkehrsräumen Freyung-Grafenau und Regen verbessert werden.

1.2 (Z) In den Nahverkehrsräumen Freyung-Grafenau und Regen soll insbesondere im Nationalpark Bayer. Wald und dessen Vorfeld auf die Entwicklung eines umfassenden öffentlichen Personennahverkehrssystems unter Einbeziehung von Fahrzeugen mit emissionsarmen Antriebssystemen und die Einrichtung grenzüberschreitender Nahverkehrslinien mit der Tschechischen Republik hingewirkt werden.

## **BXII Wasserwirtschaft**

### **2 Gewässerschutz**

(Z) Kritisch und stark belastete Gewässer, wie Abschnitte der Donau und Gewässer im tertiären Hügelland, sollen durch Bau von Abwasseranlagen mit hohem Reinigungsgrad saniert werden. Die noch unbelasteten Gewässer im Bayerischen Wald sollen vor Abwasserbelastungen geschützt werden.

(Z) Der Grundwasserbelastung aus der Landwirtschaft soll insbesondere in den Landkreisen Deggendorf, Passau und Straubing-Bogen entgegengewirkt werden.

### **3 Hochwasserschutz / Abflussregelung**

#### **3.1 Hochwasserschutz**

3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Überschwemmungsgebiete der Gewässer der Region für den Abfluss und den Rückhalt von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln.

3.1.2 (G) Von besonderer Bedeutung ist es, natürliche Rückhalteräume insbesondere in den Auwäldern zu erhalten, in ihren Funktionen für den Hochwasserschutz zu optimieren und – wo möglich und notwendig – wiederherzustellen.

(G) Eine möglichst naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und deren Ufer in der Region ist anzustreben, um Abflussverschärfungen insbesondere bei Hochwasser entgegenzuwirken.

3.1.3 (Z) Hochwasserschutzmaßnahmen sollen in der Regel auf Siedlungsgebiete und Ortsteile sowie auf wichtige Verkehrs- und Infrastrukturanlagen konzentriert werden. Neben den technisch notwendigen Anlagen und Bauwerken sollen auch Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden.

3.1.4 (Z) Folgende Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden zum vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. In diesen Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Lage und Abgrenzung der Vorranggebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte Hochwasserschutz (zu Karte 2 Siedlung und Versorgung).

**H 4 Hengersberger Ohe (Markt Hengersberg und Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf)**

#### 4 Wildbachverbauung

(Z) Die Wildbäche im Bayerischen Wald sollen naturnah erhalten und nur ausgebaut werden, soweit es zum Schutz von Siedlungen bzw. Verkehrsflächen erforderlich ist.

---

## 2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME

---

### 2.3.1 Waldfunktionsplan

---

Waldfunktionspläne sind in Art. 5 und 6 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verankert. Sie stellen eine forstliche Rahmenplanung dar und werden von der Bayerischen Forstverwaltung im Einvernehmen mit den Regierungen aufgestellt. Die Aufteilung der Waldfunktionspläne entspricht den Regionalplänen. Demnach ist der Waldfunktionsplan für die Gemeinde Auerbach in der Region Donau-Wald (12) verankert.

Die Bayerische Forstverwaltung überarbeitet aktuelle die Waldfunktionspläne und stellt die aktualisierten Waldfunktionspläne online zur Verfügung. Der Waldfunktionsplan für die Region 12 ist noch nicht aktualisiert und damit noch nicht online abrufbar.

Mit Hilfe der Waldfunktionsplanung soll die Waldbehandlung auf die Ansprüche der Gesellschaft an den Wald abgestimmt werden. Zu diesem Zweck werden die Waldgebiete nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke) und hinsichtlich seiner Bedeutung für die biologische Vielfalt

Die Festlegungen im Waldfunktionsplan sind für den Staatswald und den Körperschaftswald verbindlich. Die Gemeinde Auerbach liegt im Zuständigkeitsbereich der unteren Forstbehörde *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf (AELF)*. Sollte bei Planungen für andere Nutzungsarten eine Inanspruchnahme von Wald vorgesehen sein, ist gemäß Art. 7 BayWaldG die zuständige Forstbehörde zu beteiligen.

---

### 2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben

---

#### 2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete

---

Für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten werden  $HQ_{100}$  Flächen herangezogen. Sie werden durch amtliche Bekanntmachung vorläufig gesichert. Ab dem Zeitpunkt der offiziellen Bekanntmachung durch die Kreisverwaltungsbehörde gelten die darin enthaltenen Einschränkungen zunächst vorläufig. Daran schließt sich ein formelles Verfahren an, in dem die Überschwemmungsgebiete letztendlich per Rechtsverordnung festgesetzt werden (§76 Wasserhaushaltsgesetz). In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind Nutzungseinschränkungen zu beachten.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das Gemeindegebiet Auerbach wurde 2020 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet entspricht den Hochwassergefahrenflächen

für ein HQ100-Hochwasserereignis. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von Prechhausen entlang der Hengersberger Ohe bis nach Südwesten, um im Bereich der Bundesstraße das Gemeindegebiet zu verlassen.



Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) + Hochwassergefahrenflächen für HQ 100 (hellblaue Vollenfarbe) im Gemeindegebiet Auerbach, Stand 07/2019 (Quelle: (BayernAtlas, 2021/2022))

### 2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen

Siehe Abb. 3

Von den Wasserwirtschaftsämtern werden verschiedene Hochwassergefahrenflächen anhand hydraulischer Modelle berechnet. Diese Flächen zeigen, welche Gebiete bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Es werden in der Regel drei Hochwasserszenarien betrachtet:

- häufiges Hochwasser ( $HQ_{\text{häufig}}$ )
- 100-jährliches Hochwasser ( $HQ_{100}$ )
- Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ )

Ein  $HQ_{100}$  ist ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in hundert Jahren auftritt. Das Extremhochwasser tritt deutlich seltener auf. Das  $HQ_{\text{häufig}}$  entspricht einem Hochwasserereignis, das alle 5 bis 20 Jahre auftritt.

Im Gemeindebereich Auerbach sind vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{häufig}}$ ,  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$  der Hengersberger Ohe verzeichnet, die sich nördlich von Prechhausen über Auerbach zur südwestlichen Gemeindegrenze bei

Alperding/Grubhof erstecken. Entlang der Hengersberger Ohe nördlich von Auerbach sind vor allem die westlichen Uferbereiche von häufigen, 100-jährlichen und extremen Hochwasser betroffen. Südlich von Auerbach bis zur Gemeindegrenze, auch vorwiegend entlang des westlichen Ohe-Verlaufes, befinden sich 100-jährliche und extreme Hochwassergefahrenbereiche.<sup>7</sup>

### 2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Vorranggebiete für Hochwasserschutz H4 für die Gemeinde Auerbach gehen aus dem Regionalplan hervor (Abb. 4). Die Flächen beschränken sich auf das Flussufer der Hengersberger Ohe vom Ortsteil Prechhausen über Auerbach bis zur südwestlichen Gemeindegrenze.

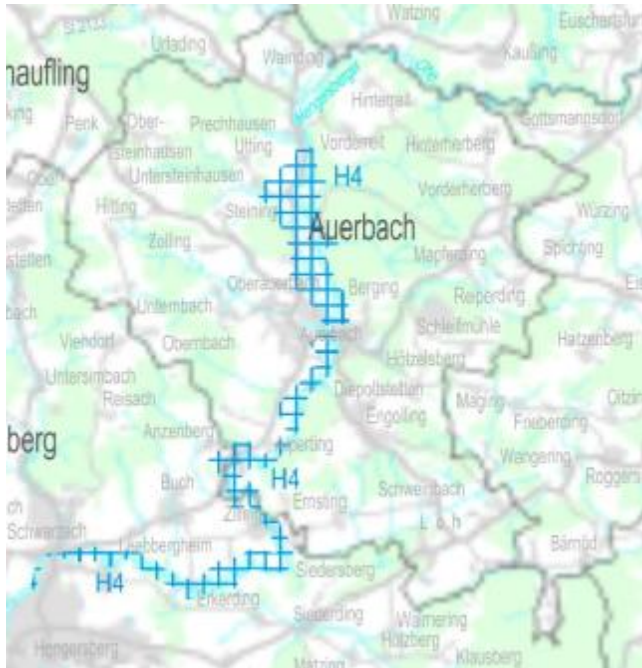


Abb. 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz H4 im Gemeindegebiet Auerbach <sup>8</sup>

### 2.3.2.4 Wassersensible Bereiche

Die wassersensiblen Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, Hochwasserrisiken einzuschätzen. Entlang folgender Gewässer befinden sich wassersensible Bereiche (Abb. 5): Hengersberger Ohe, Mapferdinger Bach, Auerbach, Schachtenwiesbach, Totenbach und weitere wenige namenlosen Bäche/Kanäle.

<sup>7</sup> (BayernAtlas, 2021/2022; BayernAtlas, 2021/2022)

<sup>8</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

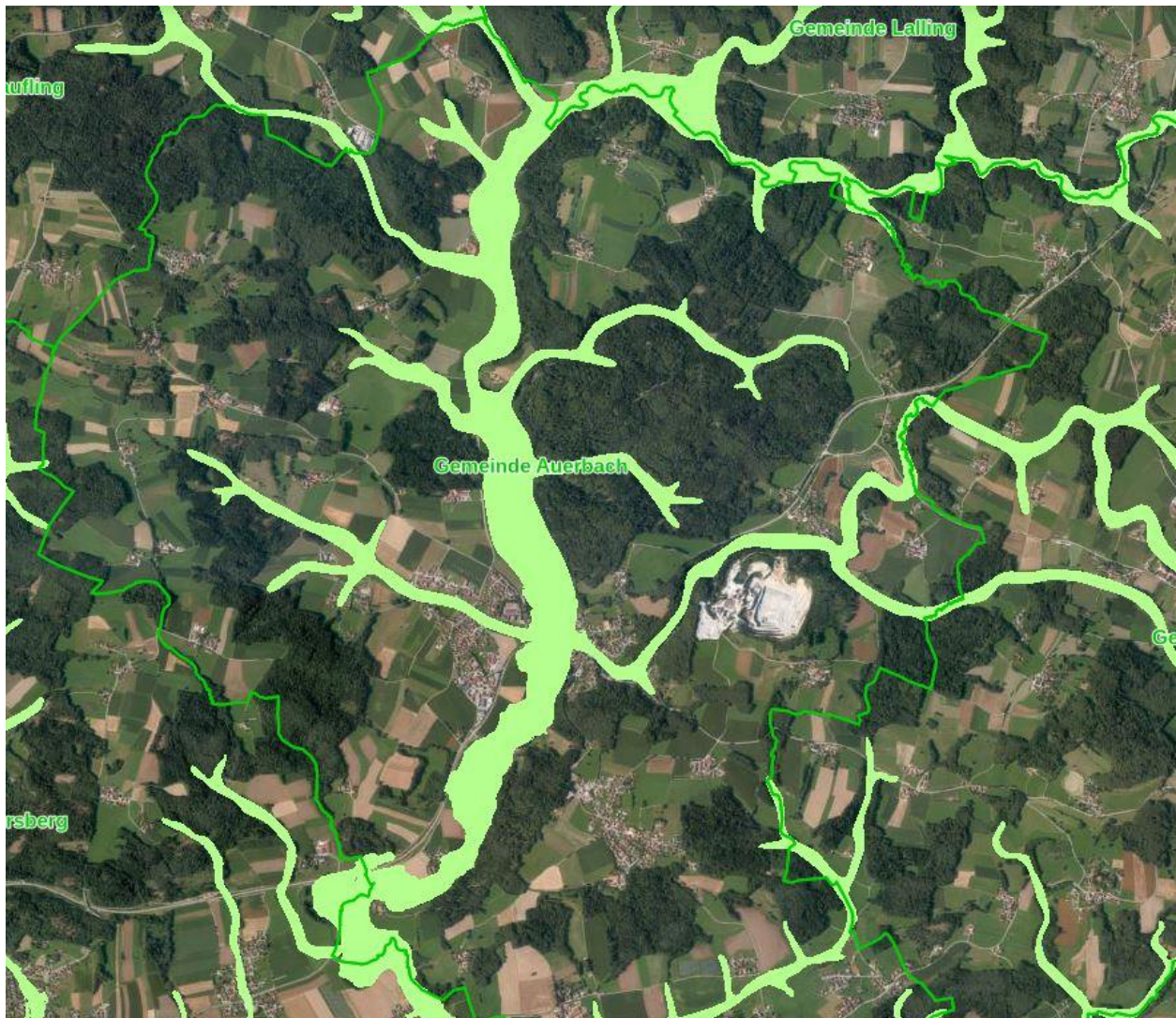


Abb. 5: Wassersensible Bereiche im Gemeindegebiete Auerbach (BayernAtlas, 2021/2022)

### 2.3.3 Hochwasserschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ist Ansprechpartner für den Hochwasserschutz in der Gemeinde Auerbach. Die Behörde beobachtet und misst regelmäßig Wasserstände, ermittelt Überschwemmungsgebiete, plant, baut und betreibt die staatlichen Hochwasserschutzrichtungen.

Im Hochwasserfall sind die Behörden der Wasserwirtschaft zuständig für die Hochwasservorhersage, den Hochwassernachrichtendienst sowie für die Steuerung der staatlichen Talsperrn und Hochwasserrückhaltebecken.

Die Maßnahmen der Wasserwirtschaft werden im Hochwasserschutz Aktionsprogramm 2020plus zusammengefasst, das nach dem letzten Jahrhunderthochwasser 2013 neu aufgelegt wurde. Es beinhaltet einen kombinierten Hochwasserschutz, bestehend aus natürlichem Rückhalt (Renaturierungsmaßnahmen, Nutzungsvorgaben für Böden) und technischem Hochwasserschutz, ergänzt durch Schwerpunkte aus dem Risikomanagement Nachsorge, Vermeidung, Schutz und Vorsorge.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2018)

Für den Hochwasserschutz an Gewässern 3. Ordnung ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten.

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35. Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

---

## **2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN**

---

Aussagen zum landschaftlichen Leitbild werden im Landesentwicklungsprogramm, im Regionalplan und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises gemacht. Der Erhaltung, Sicherung und Verbesserung der weitgehend noch vorhandenen Güte der natürlichen Lebensgrundlagen soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von regionaler und überregionaler Bedeutung besonderes Gewicht eingeräumt werden.

---

### **2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern**

---

Im Landesentwicklungsprogramms Bayern (Fortschreibungsstand 18.10.2018) werden u.a. naturschutzfachliche Ziele zur Entwicklung des ländlichen Raumes vorgegeben. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des LEP wurde eine Umweltprüfung im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG durchgeführt. In dem Umweltbericht wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mögliche Alternativen entsprechend dem Planungsstand ermittelt, beschrieben und bewertet. Die überwiegend abstrakt gefassten Festlegungen im LEP müssen bei konkreten Planungen und nach Maßgabe der regionalen Bedingungen (Regionalplan) weiter konkretisiert werden.

---

### **2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf (ABSP)**

---

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des

Naturschutzes. Das ABSP, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, für den Landkreis Deggendorf liegt in der Fassung vom März 1997 vor.

---

#### 2.4.2.1 Landschaftliches Leitbild <sup>10</sup>

---

*Auszug aus dem ABSP Landkreis Deggendorf:*

Das landschaftliche Leitbild im Sinne des Arten- und Biotopschutzes beschreibt die naturschutzfachlichen Zielvorstellungen für die Naturräume des Landkreises, die innerhalb eines längeren Zeitraumes (30 – 50 Jahre) verwirklicht werden sollen.

#### **Ausgangslage**

Die Donau folgt von Regensburg bis Passau einer der größten Burchlinien Süddeutschlands. Hier treffen Landschaften mit größter Verschiedenartigkeit aufeinander, im Norden der waldreiche Falkenstzeiner bzw. Deggendorfer Vorwald und Vordere Bayerische Wald und im Süden die warmen, fruchtbaren Räume des Dungaues und Tertiärhügellandes.

Im Gegensatz dazu [Anm.: zur Gegend südlich der Donau mit guten landwirtschaftlichen Bedingungen) sind große Teile der Mittelgebirgslandschaft nördlich der Donau für den Naturschutz von hohem Wert. Der Waldanteil ist mit 43% deutlich höher als südlich der Donau, die Nutzungsintensität der Landwirtschaft insgesamt viel geringer und dementsprechend auch die Belastungen, denen neben Boden und Wasser auch Pflanzen- und Tierwelt ausgesetzt sind. Vor allem der Vordere Bayerische Wald stellt einen großflächigen ökologischen Ausgleichsraum dar. Allerdings hat die Intensivierung der Nutzung auch vor diesen Räumen nicht haltgemacht, wovon eine erhebliche Gefahr für Grund- und Oberflächenwasser, Boden und Biotopflächen ausgeht.

Die Wälder des nördlichen Landkreises (v.a. im Vorderen Bayerischen Wald) sind neben anderen, durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Lebensräumen wie z.B. Hecken, Naß- und Steuwiesen, Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden ein wesentliches Element dieser Landschaft.

#### **Ziele**

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei diesem Raum um eine noch recht unbelastete Landschaft, bei der das Augenmerk auf den Erhalt der vorhandenen Strukturvielfalt und eine möglichst extensive Nutzung gelegt werden muss. Keinesfalls ist eine Intensivierung von Land- und Forstwirtschaft anzustreben.

---

#### 2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope

---

„Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Die Biotope werden im Gelände in Karten eingezeichnet und dazu ihre wichtigsten Eigenschaften und Merkmale beschrieben. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wird, erhält man eine bayernweit vergleichbare Übersicht über Lage, Verbreitung, Häufigkeit und Zustand der wertvollen und erhaltenswerten Biotope. Insgesamt wurden von 1985 bis 2019 in Bayern außerhalb der Alpen etwa 4% der Landesfläche als Biotope kartiert, von denen die meisten zu den „gesetzlich geschützten Biotopen“ gehören (§30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG). [...]”<sup>11</sup>

Rechtliche Einschränkungen ergeben sich nicht durch die Abgrenzung als Biotop, sondern durch die natürlichen Gegebenheiten vor Ort, die durch Naturschutzgesetze auf regionaler

---

<sup>10</sup> (ABSP Deggendorf, 1997)

<sup>11</sup> Aus: (LFU, 2022): Biotopkartierung



und überregionaler Ebene festgesetzt sind. Eine genaue Erfassung der Biotope hat jedoch den Vorteil, ohne zusätzliche Erhebungen vor Ort feststellen zu können, welche Flächen unter diese Bestimmungen oder Verordnungen fallen. Falls eine Fläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützt ist, sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Fläche führen, unzulässig.

Im Planwerk des Flächennutzungsplanes sind die einzelnen Biotope im, zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, aktuellen Stand eingezeichnet. Die Biotope verteilen sich auf den ersten Blick über das gesamte Gemeindegebiet. Bei näherer Betrachtungsweise finden sich kartierte Biotope konzentriert entlang bestehender Gewässer wie Hengersberger Ohe, Geßnachbach, Schachtenwiesbach, Auerbach und Mapferdinger Bach.

Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde zum 01.06.2021 überarbeitet. Unter anderem wurden die gesetzliche geschützten Biotope erweitert.

Neben

- Landröhrichtern, Pfeifengraswiesen
- Moorwäldern
- Wärmeliebenden Säumen
- Magerrasen, Felsheiden und
- Slpinen Hochstaudenfluren

gehören nun

- Extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen ab 2.500 m<sup>2</sup> (Ausnahme: Bäume, die weniger als 50m vom nächstgelegenen Wohngebäude / Hofgebäude entfernt sind) und
- Arten- und strukturreiches Dauergrünland

dazu.

Bei der Planung des Landschaftsplanes wurde hierauf besonders Wert gelegt und die entsprechenden Biotoptypen besonders in den Vordergrund gestellt.

---

#### **2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

---

Ziel der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie ist die langfristige Erhaltung von etwa 230 Biotoptypen und 2000 Tier- und Pflanzenarten, die natürlich in der EU vorkommen. Seit seinem Inkrafttreten 1992 gibt es mit Natura 2000 ein rechtliches Instrumentarium für den länderübergreifenden Naturschutz. Beide Richtlinien wurden 1998 bei den Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes in nationales Recht bzw. in Landesrecht umgesetzt. Am 1. April 2016 ist die Bayerische Natura 2000-Verordnung in Kraft getreten.

Von den Europäischen Ländern werden Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) und Schutzgebiete nach Vogelschutzrichtlinien (Special Protection Area – SPA-Gebiete) eingereicht. Die Mitgliedsstaaten sind dann verpflichtet, mindestens den Erhalt („Verschlechterungsverbot“) der jeweils bedeutsamen Artvorkommen und Lebensräume zu sichern und alle sechs Jahre an die EU-Kommission Bericht erstatten. Diese stellt für die FFH-Gebiete finanzielle Mittel zum Erhalt zur Verfügung. Über geeignete Schutzinstrumente entscheiden die Länder eigenständig.

Im Gemeindegebiet Auerbach befindet sich kein Vogelschutzgebiet (SPA), jedoch ein Bereich des FFH-Gebietes *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen (7144-373)*. Dieses FFH-Gebiet erstreckt sich von der im Norden befindlichen Gemeindegebietsgrenze entlang der Hengersberger Ohe bis zur Bundesstraße 533 zwischen Ober- und Auerbach. Auch nördlich über das Gemeindegebiet von Auerbach hinaus, dehnt sich dieses FFH-Gebiet in den Gemeinden Schaufling und Lalling aus.

Den gesetzlichen Vorgaben zufolge sind für jedes Gebiet diejenigen Erhaltungsmaßnahmen zu bestimmen, die notwendig sind, um einen günstigen Erhaltungszustand der in den Standarddatenbögen im Einzelnen aufgeführten Schutzgüter (Lebensraumtypen/Arten) zu gewährleisten oder wiederherzustellen, die maßgeblich für die Aufnahme des Gebietes in das Schutzgebietsnetz Natura 2000 waren. Diese Maßnahmen werden in Bayern im Rahmen eines sog. Managementplans ermittelt und beschrieben.  
Das FFH-Gebiet wird nachrichtlich in den Plänen dargestellt.

---

## **2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht**

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die unterschiedlichen Schutzgebiete können hinsichtlich ihrer Größe, ihres Schutzzwecks und ihrer Schutzziele und den daraus abzuleitenden Nutzungseinschränkungen unterschieden werden. Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biosphärenreservate, Nationalparks oder Naturschutzgebiete. Alle vorhandenen werden im Folgenden betrachtet.

---

### **2.4.5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00547.01) *Bayerischer Wald***

---

Landschaftsschutzgebiete (LSG) dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Wichtige Schutzgüter sind neben der Pflanzen- und Tierwelt z.B. Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima oder das Landschaftsbild. Auch aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Erholung kann ein Gebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Ebenso können Gebiete, in denen eine naturverträgliche Nutzung durch den Menschen bewahrt oder wieder eingeführt werden soll, unter Landschaftsschutz gestellt werden. Im Vergleich zu Naturschutzgebieten (NSG) steht der abiotische Ressourcenschutz im Vordergrund. Die Auswahl und Ausweisung der LSG erfolgt durch die Landkreise bzw. die kreisfreien Städte.

Das Landschaftsschutzgebiet *Bayerischer Wald* erstreckt sich auf große Teile des Gemeindegebietes Auerbach. Insgesamt hat es eine Größe von 231.000 Hektar.<sup>12</sup> Schutzzweck ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern. Des Weiteren soll der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt geschützt werden sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Es soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes bewahrt werden und eingetretene Schäden müssen behoben, bzw. ausgeglichen werden.

Gemäß Verordnung sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder den besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen. Im Zuge der Neuaufstellung wurde für den gesamten Gemeindebereich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes überarbeitet. So wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes für alle Flächen,

- die inzwischen bebaut sind,
- für die eine konkrete Bauleitplanung geplant sind,

---

<sup>12</sup> (FIS Natur, 2022)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

- die nach Regionalplan Vorranggebiete für Bodenschätze und nach rechtsgültigem Flächennutzungsplan als Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen gekennzeichnet werden,  
zurückgenommen. Neben der Zurücknahme gibt es auch Flächen, die auf Grund städtebaulicher oder naturräumlicher Ausstattung dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet hinzugefügt werden und somit erweitert wird. Für diese Flächen wurde eine Herausnahme und Erweiterung aus dem LSG im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens beim Kreistag beantragt. Hierfür werden auf die Kapitel 6, 9.6 und 9.8 verwiesen.  
Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

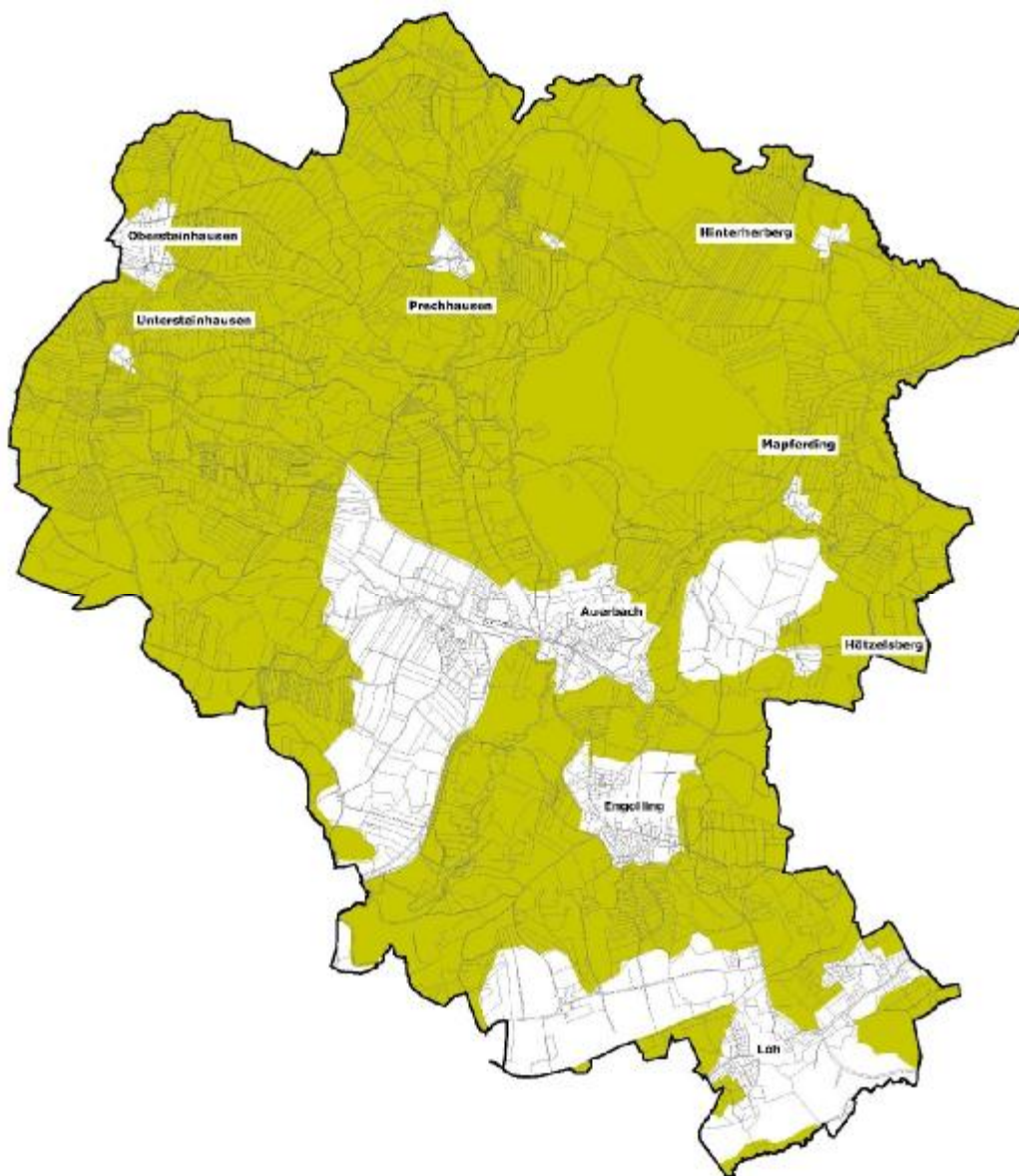


Abb. 6 Landschaftsschutzgebiete in Gemeindegebiet (Stand 2024, eigene Grafik)

#### 2.4.5.2 Naturpark Bayerischer Wald

Die Gemeinde Auerbach liegt im Süden des Naturparks *Bayerischer Wald*. Naturparks (NP) sind großräumige Kulturlandschaften, in denen der Schutz und die Erhaltung der Biotop- und Artenvielfalt mit den Belangen der Erholungssuchenden im Einklang stehen.

Zu Erhalt und Entwicklung dieser charakteristischen Kulturlandschaften ist neben einem naturverträglichen Tourismus auch eine dauerhaft umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft erforderlich. Innerhalb eines Naturparks sind mindestens die Hälfte der Gesamtfläche als Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete festgesetzt.<sup>13</sup>

#### ÜBERBLICK ÜBER DIE SCHUTZGEBIETE

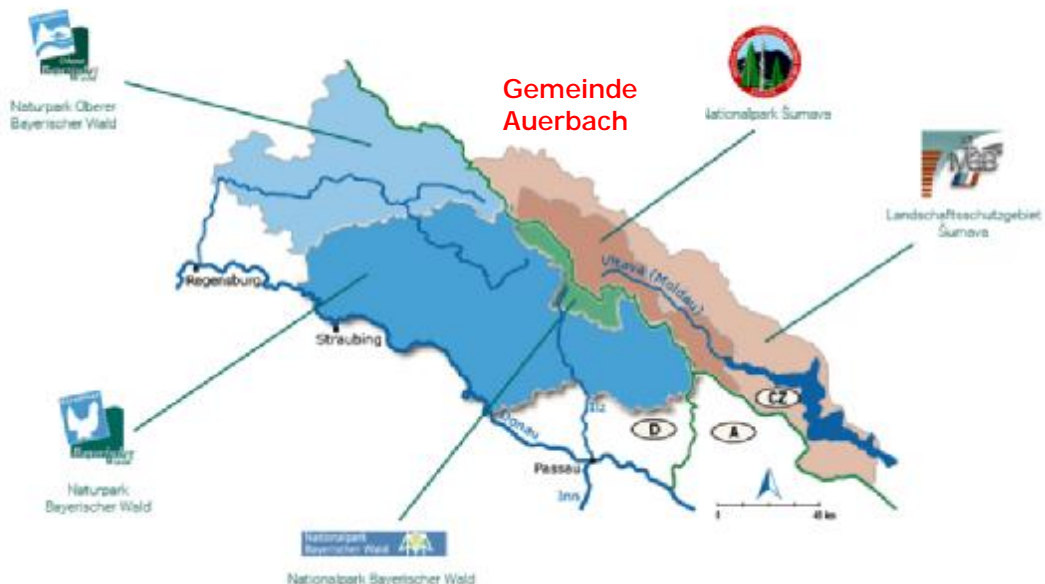


Abb. 7: Übersicht der Schutzgebiete (Naturpark, Nationalpark) im Bayerischen Wald mit der Lage des Gemeindegebiets Auerbach (Naturpark Bayerischer Wald - Online, 2018)

#### 2.4.5.3 Naturdenkmale

Als Naturdenkmale können Einzelschöpfungen der Natur geschützt werden, deren Erhaltung z.B. wegen ihrer Schönheit, Seltenheit, ökologischen oder wissenschaftlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Das Landratsamt kann im Interesse des Naturhaushalts oder zur Belebung des Landschaftsbildes auch ganze Landschaftsbestandteile durch Rechtsverordnung schützen. Die als Naturdenkmale oder Landschaftsbestandteile geschützten Gegenstände und Flächen dürfen grundsätzlich nicht zerstört oder verändert werden.

In der Gemeinde Auerbach gibt es keine Naturdenkmale.

<sup>13</sup> (Planungsverband Donau-Wald, 2018)

#### **2.4.5.4 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten**

In Bayern gelten zahlreiche Tier- und Pflanzenarten als streng geschützt, viele streng geschützte Arten sind auch in der Gemeinde Auerbach vorzufinden, es handelt sich u.a. um wildlebende Vogelarten sowie etliche Fledermausarten.

Dieser gesetzliche Schutz bezieht sich nicht auf bestimmte Schutzgebiete, sondern betrifft die Arten generell. Es wird dabei unterschieden zwischen Tötungs- und Verletzungsverboten, Störungsverboten und Schädigungsverboten.

##### **Pflanzen**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Pflanzenarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Pflanzen.
- Pflanzenarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Arten.

Zu den geschützten Pflanzen, die nicht entnommen werden dürfen, zählen z.B. Arnika, sämtliche Orchideenarten, Enziane, Seidelbast, Märzenbecher, Türkenbund, Schwertlilien, Akelei, Fingerhut, Frauenschuh und viele mehr.

Weitere Angaben zu geschützten Pflanzen sind auch auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu finden.

##### **Tiere**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Tierarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Tiere.
- Tierarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Tierarten.

Die zulässige Ausübung der Jagd im Rahmen jagdrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt.

Geschützte Tiere finden Sie z. B. auch in der Roten Liste gefährdeter Tiere Bayerns auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

#### **Lebensstätten**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Streng geschützte Arten sind dabei jeweils solche, die entweder
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen,
- in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG),
- oder in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützt bezeichnet, aufgeführt sind.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob für (bauliche) Maßnahmen/Eingriffe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird.

---

#### **2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

---

Artikel 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes beschreibt die besondere Verpflichtung des Staates, der Bezirke, Landkreise, Städte und Gemeinden und der öffentlichen Hand zum Schutz der Natur. Im Zuge der Umsetzung der Landschaftsplanung sollen Flächen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewirtschaftet werden. Die jeweilige Zweckbestimmung eines Grundstückes bleibt unberührt. Ökologisch besonders wertvolle Grundstücke sollen dabei vorrangig Naturschutzzwecken dienen.

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind. Alle derzeit aktuellen Ausgleichsflächen (gem. Ökoflächenkataster des LfU<sup>14</sup> und bestehende Bebauungspläne / Satzungen) wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und dargestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach wird im Umweltbericht (*Kapitel 9.7.2*) überschlüssig abgehandelt. Die unter *Kapitel 8.8.2* in dieser Begründung vorgeschlagenen Maßnahmen besitzen eine besondere Eignung für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

#### **2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DER GEMEINDE AUERBACH**

---

Die aktuellste Aufstellung zu Flächenerhebungen in der Gemeinde Auerbach ist dem „Statistik kommunal 2021“, herausgegeben Februar 2022, zu entnehmen. Die Übersicht zeigt Daten aus dem Jahre 2019 und 2020.

Aus der Tabelle ist ablesbar, dass knapp 90% der Bodenfläche im Gemeindegebiet Auerbach von Vegetation bzw. von Landwirtschaft und Wald bedeckt ist. Siedlungsflächen in Form von Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen sind mit 7% und Verkehrsflächen mit knapp 4% vorhanden. Eine signifikante Änderung in den Flächenerhebungen von 2015 und 2016 kann nicht ausgemacht werden, wobei kleine Änderungen in der Abnahme von Vegetationsflächen und eine geringfügige Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu beobachten ist.

---

<sup>14</sup> (LfU, 2022)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2019		2020	
	ha	%	ha	%
Siedlung	172	7,1	172	7,1
dar.: Wohnbaufläche	61	2,5	61	2,5
Industrie- und Gewerbefläche	13	0,5	13	0,5
Verkehr	87	3,6	88	3,7
Vegetation	2 132	88,6	2 132	88,6
dar.: Landwirtschaft	1 158	48,2	1 160	48,2
Wald	935	38,8	935	38,8
Gewässer	15	0,6	15	0,6
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>2 407</b>	<b>100,0</b>	<b>2 407</b>	<b>100,0</b>
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	234	9,7	234	9,7

**Anteile ausgewählter Flächen in Prozent**

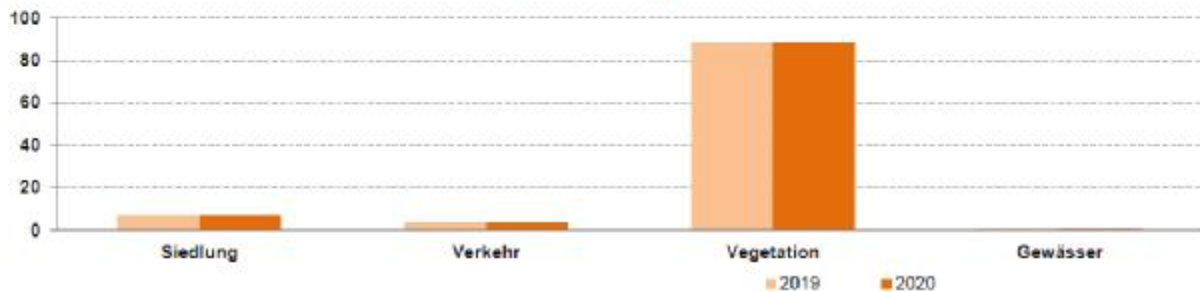


Abb. 8: Flächenerhebungen jeweils zum 31. Dezember (Statistik kommunal 2021, 2022)

### 3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

#### 3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Gemeindegebiet Auerbach in der Naturraum-Haupteinheit (nach SSYMAN) D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald. Diese Gliederung kann weiter unterteilt werden in die Naturraum-Einheiten nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN et al <sup>15</sup>. Demnach befindet sich das Gemeindegebiet in folgender Untereinheit: 407 Lallinger Winkel. Nach ABSP befindet sich der Großteil des Gemeindegebiets in der Naturraum-Untereinheit 407-B Hausstein-Sonnenwald-Bergfuß und nur ein kleiner Randbereich im Süden liegt in der Untereinheit 407-A Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchner Bucht

Die zertalten Ebenheiten dieser Bucht greifen von Süden her in die Fußzone des Vorderen Bayerischen Waldes. Der Lallinger Winkel ist geräumig und geschlossener als die anderen Buchten und wird vom 400 m höheren, völlig bewaldeten Steilabfall des Vorderen Bayerischen Waldes halbkreisförmig umrahmt. An die Gneise im nördlichen Teil schließt sich im Süden eine kristalline mit Tertiär gefüllte Hohlform, aus der nur vereinzelt Granit- oder Gneiskuppen heraussehen. Der Übergang zum Passauer Abteiland ist durch Ackerland geprägt, während die quellreichen Ebenheiten im Norden durch Grünland im Wechsel mit Waldstandorten geprägt sind. Die Grünlandnutzung ist dominierend.

Von herausragender naturschutzfachlicher Bedeutung im südlichen Teil der Landschaft sind die kleinflächig vorhandenen Quellstandorte, Quellmoore, Streuwiesen, naturnahe Bachläufe

<sup>15</sup> (MEYNEN+SCHMITHÜSEN, 1962)

mit Feuchtwiesen und Niedermooren sowie Auengebüschen und Bruchwäldern, außerdem trockene Kiefernwälder und Sukzessionsflächen. Schwerpunkt für den Naturschutz ist dort das Schöllnacher Hügelland, die Schöllnacher Ohe und die Große Ohe. Im nördlichen Teil der Landschaft kommt in mehreren Bächen die Flussperlmuschel vor. In den Erhaltungszielen des größten Schutzgebietes "Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen" werden u.a. folgende Ziele formuliert: "Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer- Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge." <sup>16</sup>

---

### 3.2 GEOLOGIE / BÖDEN

---

*Aus: ABSP Deggendorf*

Das Gemeindegebiet Auerbach liegt in der geologischen Einheit: „die mit Sedimenten des Tertiärs verfüllten, nach Norden in den Bayerischen Wald führende Täler“.

„Diese zum Teil stark übertieften Täler, die relativ weit in den Bayerischen Wald hineinreichen, werden von Sedimenten des „Braunkohletertiärs“ aufgefüllt.

Petrographisch handelt es sich bei den Sedimenten des Tertiärs um Sande, Schluffe und Tone mit zwischengeschalteten Kohleflözchen, die dem Karpat bis Baden zuzuordnen sind, also etwa 17 bis 10 Mio Jahre alt sind. Die Ablagerungen des Braunkohletertiärs sind weitflächig von schluffreichen Deckschichten eingehüllt und treten deshalb als Bodenbildner kaum in Erscheinung. In den Tälern selbst herrschen Grundwasserböden wie Gleye und Naßgleye vor, die wegen ihrer einseitigen Wasserbilanz der Grünlandnutzung vorbehalten sind.

---

### 3.3 KLIMA

---

---

#### 3.3.1 Niederschlag und Temperaturen

---

Die vorbenannten naturräumlichen Untereinheiten definieren auch klimatisch unterschiedliche Bereiche.

##### 407 Lallinger Winkel

Das Klima ist günstiger als in den angrenzenden höheren Lagen. Die Niederschläge betragen 800 bis 850 mm im Jahr und die Jahresmitteltemperaturen 7,5 °C.

---

#### 3.3.2 Klimawandel

---

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert. <sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> (BfN, 2018)

<sup>17</sup> (Portz, 2009)



Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Konkret sollen folgende Prinzipien zum Klimaschutz zukünftig in den Bebauungsplänen der Gemeinde Auerbach angewandt werden:

- Durchgrünung der Planungsgebiete durch CO<sup>2</sup>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Ausweisung von Planungsgebieten innerhalb bzw. in direktem Anschluss an bebaute Gebiete
- (Mögliche) Anbindung an den ÖPNV
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben
- Ermöglichung der Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an der Fassade
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Verkehrsflächen/Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. Rückhalt des Niederschlagswassers in Rückhaltebecken und verzögerte Ableitung in ein Trennsystem

Durch diese Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

---

### **3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER**

---

#### **3.4.1 Fließgewässer**

---

Das dominierende Fließgewässer in Auerbach ist die Hengersberger Ohe, die grob von Norden nach Süden das Gemeindegebiet zuerschneidet. Im nördlichen Abschnitt bis Auerbach ist sie als ein Fließgewässer 3. Ordnung einzustufen. Ab Auerbach bis zur Donau wird sie als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.<sup>18</sup>

Im ABSP ist die Ohe in Güteklasse II „mäßig belastet“ eingestuft.

Von Osten und Westen kommen folgende Bäche als Zuflüsse in die Ohe:

Steinbach, Geßnachbach, Totenbach, Schachtenwiesenbach, Auerbach, Mapferdinger Bach, Schweinbach

2006 wurde ein Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung erstellt. Auch wenn die Daten inzwischen einige Jahre alt sind, kann die Kartierung der Gewässerstrukturgüte auch heute noch, zumindest hilfsweise, herangezogen werden.

Damals wurden größeren Fließgewässer – Hengersberger Ohe, Schweinbach, Mapferdinger Bach – als zum Teil mäßig bis stark verändert kartiert, in kleinen Teilbereichen sogar vollständig verändert (vor allem im Siedlungsbereich).

Nach Norden hin nimmt die Veränderung der Hengersberg Ohe und des Mapferdinger Baches deutlich ab und es zeigen sich immer wieder unveränderte oder nur gering veränderte Abschnitte.

Der Schweinbach hingegen ist fast durchgängig als mäßig bis stark verändert eingestuft.<sup>19</sup>

---

#### **3.4.2 Stillgewässer**

---

Nennenswerte Stillgewässer sind im Gemeindegebiet nicht zu nennen.

---

<sup>18</sup> (Umweltatlas, 2021)

<sup>19</sup> (GEP Nr. 4, 2006)

---

### 3.4.3 Grundwasser / Quellen

---

Das Grundwasser als Teil des Wasserkreislaufs besitzt eine besondere Bedeutung für Mensch und Natur. Oberflächennahes Grundwasser versorgt Pflanzen mit Wasser und bildet wertvolle Feuchtbiotope. Das Grundwasser tritt in Quellen aus dem Boden und speist Bäche und Flüsse. Gerade in regenarmen Zeiten sta, ein großer Teil des Wassers in den Flüssen aus dem Grundwasser. Qualität und Menge des Grundwassers beeinflussen damit auch die Oberflächengewässer. Über 70% des Trinkwassers in deutschland wird aus dem Grundwasser gewonnen, damit ist es die wichtigste Trinkwasserressource des Landes. Grundwasser ist darüber hinaus ein äußerst belebtes Ökosystem mit einer großen biologischen Vielfalt. Eine der wichtigsten Funktionen der Grundwassertierchen und Mikroorganismen ist es, das Grundwasser reinzuhalten.

Gefahren für das Grundwasser gehen vor allem von Menschen aus, so sind es überwiegend Einträge von Stickstoff und Pestiziden aus der Landwirtschaft, die das Grundwasser belasten. Weitere Verunreinigungen kommen mit diffusen Einträgen aus Industrie und Verkehr sowie aus punktuellen Quellen oder linienförmigen Belastungen wie zum Beispiel Altstandorte, Altablagerungen, Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen oder undichten Abwasserkanöken. Auch auch Entnahmen und UNtergrnudnutzungen – zum Beispiel zur Gewinnung von Rohstoffen – können negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben.<sup>20</sup>

In Auerbach sind keine besonders hohen Grundwasserstände bekannt.

Im Gewässerentwicklungsplan von 2006 sind vor allem im nordwestlichen Gemeindebereich einige Quellen, überwiegend im Wald, verzeichnet.

---

## 3.5 TIERWELT

---

Die Grafik zeigt an ausgewählten Artengruppen, wie sich die Anzahl der Artnachweise und Fundorte auf bestimmte Tierartengruppen im gesamtbayerischen Raum verteilen.

Hinter den einzelnen Artengruppen verbergen sich ganz unterschiedlich große Artenzahlen, die sich natürlich auch auf die Anzahl der Fundorte und Nachweise auswirken, vor allem, wenn sie sehr unterschiedliche Lebensräume bewohnen. Unter dem Begriff Schmetterlinge beispielsweise werden insgesamt 2.849 Arten erfasst (Tagfalter, Nachtfalter, Kleinschmetterlinge), die sowohl in sehr feuchten, aber auch in trockenen Bereichen oder in Wäldern vorkommen können. Bei den Libellen sind es nur 75 Arten in Bayern, die fast ausschließlich an fließenden oder stehenden Gewässern kartiert werden.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> (Umweltbundesamt, 2021)

<sup>21</sup> (LFU, 2022)

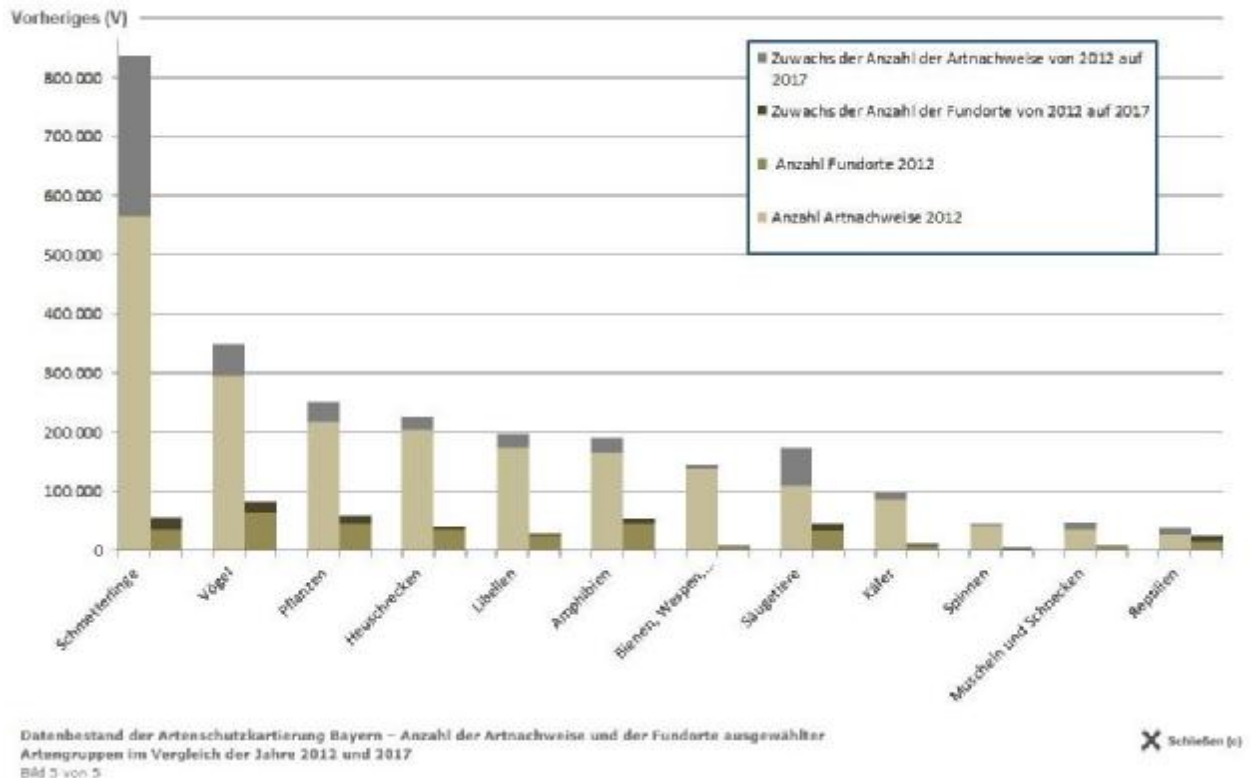


Abb. 9: Artenschutzkartierung Bayern, Nachweise 2012 und 2017 (LfU, 2022)

Für eine differenziertere naturschutzfachliche Bewertung von Arten auf Landkreisebene wurde im ABSP die Kategorie der *landkreisbedeutsamen Arten* eingeführt. Diese Einstufung berücksichtigt die regionale Situation im Landkreis, etwa den aktuellen Bestand und die Bestandsentwicklung der jeweiligen Art oder die arealgeographische Situation. Aufgeführt werden nur Arten, die im Landkreis aktuell vorkommen oder die nicht sicher als verschollen oder ausgestorben einzustufen sind. Im Allgemeinen wird ein Nachweis innerhalb der letzten zehn Jahre als aktuell gewertet. Neophyten und Neozoen werden nicht bewertet.

### 3.6 PFLANZENWELT

Durch die Vielgestalt der Naturräume von den Flussauen bis hin zum Hügelland weist das Gemeindegebiet von Auerbach ein breites Spektrum an Pflanzengesellschaften auf, daher können in diesem Kapitel nur die naturschutzfachlich besonders Maßgeblichen Erwähnung finden.

#### 3.6.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die derzeit reale Vegetation ist nahezu überall in Mitteleuropa vom Menschen mehr oder weniger stark beeinflusst. Um Zustand und potentielle Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensräumen richtig zu beurteilen, sollte das Ausmaß der menschlichen Einflussnahme auf die Vegetation (und somit auch indirekt auf die Tierwelt) bekannt und quantifizierbar sein.

Eine Rekonstruktion der **natürlichen** Vegetation, wie sie ohne jede Einflussnahme des Menschen derzeit in Mitteleuropa existieren würde, scheidet jedoch aus verschiedenen Gründen aus:

- Der Mensch hat bereits seit mehreren Jahrtausenden in die mitteleuropäische Landschaft eingegriffen.
- Im gleichen Zeitraum änderte sich das mitteleuropäische Klima deutlich. Verschiedene Pflanzen- und Tierarten siedelten sich in Mitteleuropa an, andere starben aus, wobei im Einzelfall nur unzureichend bekannt ist, inwieweit der Mensch hieran beteiligt war.
- Alle nutzungsbeeinflussten bzw. nutzungsbedingten Vegetationseinheiten, von denen viele heute vorrangig schutzwürdig sind (z. B. Halbtrockenrasen, Streuwiese), blieben unberücksichtigt.

Als geeignetes Referenzmodell steht dagegen die *Potentiell Natürliche Vegetation* zur Verfügung. Die potentielle natürliche Vegetation stellt ein Endstadium der Vegetationsentwicklung auf dem jeweiligen Standort dar, die sich ohne menschliche Beeinflussung einstellen würde.

Die Analyse der Pflanzengesellschaften der potentiellen natürlichen Vegetation dient mehreren Zwecken:

- Aus ihrer Kenntnis lässt sich die Naturnähe eines Vegetationsbestandes ermitteln und daraus der Grad der Schutzwürdigkeit ableiten.
- Das Artenspektrum der potentiellen natürlichen Vegetation gibt darüber Aufschluss, welche Artenauswahl für landschaftsgestalterische Maßnahmen standortbezogen zu treffen ist.
- Mit der Standortanalyse und der potentiellen natürlichen Vegetation lassen sich Fehlentwicklungen beziehungsweise Übernutzung von Landschaftsteilen bewerten und daraus der Grad der menschlichen Einflussnahme auf zurzeit bestehende Vegetationseinheiten abschätzen (Vergleich realer mit potentieller natürlicher Vegetation).
- Um im Waldbereich standortheimische von standortfremder Bestockung zu trennen und letztere durch gezielte Bewirtschaftung in Richtung auf die potentielle natürliche Vegetation zu entwickeln (diese stellt im Waldbereich i. d. R. die derzeit "natürlichste" Bestockung dar; die zugehörigen Ökosysteme sind relativ am "stabilsten", da sie dem Klimaxstadium nahe kommen).
- Um im Rahmen der Biotopentwicklung (Pflege und Neuschaffung) sinnvolle Ziele zu definieren und geeignete Maßnahmen einzuleiten. So sollten bei Biotopneuschaffungen möglichst Typen verwirklicht werden, die der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. den entsprechenden Ersatzgesellschaften des jeweiligen Gebietes entsprechen. Pflegemaßnahmen sind in der Regel so zu konzipieren, dass die Ersatzgesellschaften erhalten bleiben.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> (ABSP Deggendorf, 1997)

Potentielle natürliche Vegetation in der Gemeinde Auerbach

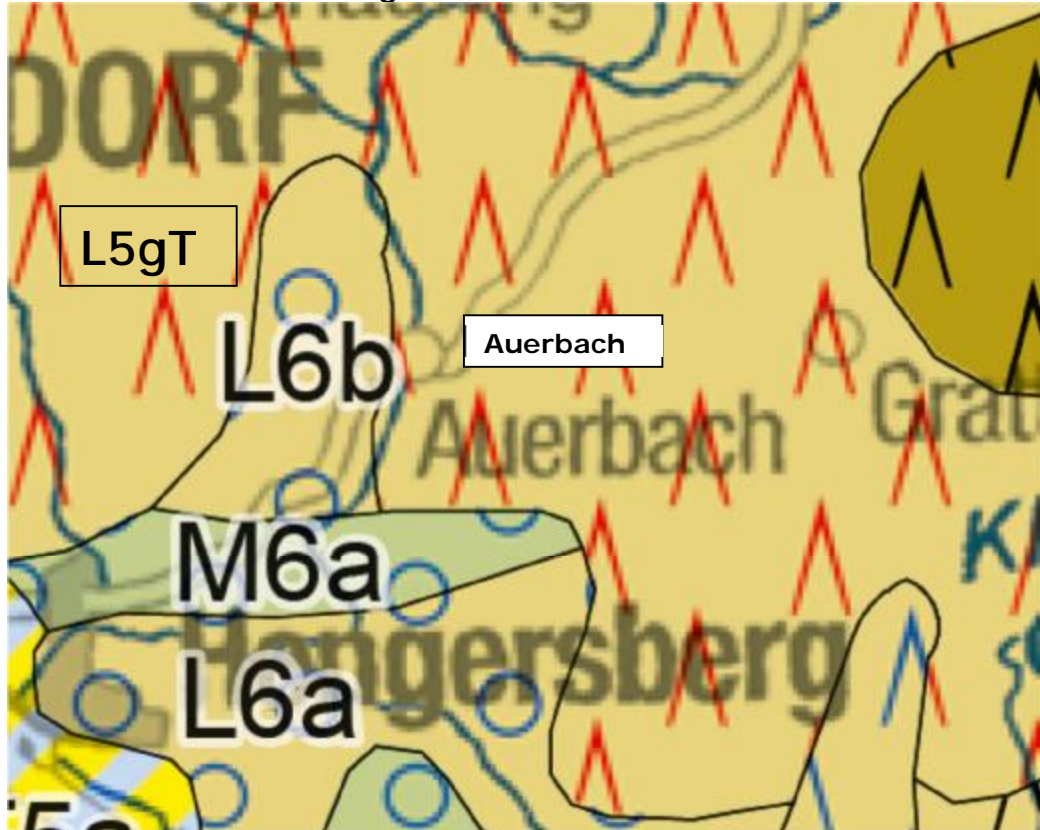


Abb. 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte "Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (PNV Bayern, 2012)

Abk.	Pflanzengesellschaft
L5gT	Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
L6b	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald
M6a	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald
L6a	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald

### 3.6.2 Lebensraumtypen und deren Pflanzengesellschaften im FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“<sup>23</sup>

Das FFH-Gebiet *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen* (7144-373) ist ein wegen des naturnahen Mittelgebirgs-Bachsystem mit landesweit bedeutsamen Vorkommen der Flussperlmuschel sowie als Lebensraum von Groppe, Fischotter und den beiden Ameisenbläulings-Arten von naturschutzfachlicher Bedeutung. Neben diesen schützenswerten Tierarten und deren Habitate sollen darüber hinaus die unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmäleren Fließgewässer- und Auendynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumpen und

<sup>23</sup> (LFU, 2022), (LFU, 2010)

Uferanbrüchen, Weiden und Erlensäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereichen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

#### Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpine Stufe (EU-Code 6430)

Der Lebensraumtyp umfasst die feuchten Hochstaudenfluren und Hochgrasfluren an nährstoffreichen Standorten der Gewässerufer, Waldränder und im Bereich der Waldgrenze. Meist handelt es sich um ungenutzte oder nur selten gemähte Streifen entlang von Fließgewässern oder Wäldern. Kennzeichnende Pflanzen sind z. B. der Blutweiderich oder das Mädesüß.

Zum Schutz des Lebensraumtyps ist die Erhaltung oder Wiederherstellung der typischen Standortbedingungen wie Wasserstandsdynamik, Feuchtestufe und Nährstoffhaushalt. Zur Vermeidung der Verbuschung ist eine gelegentliche Mahd (in zwei- bis mehrjährigem Abstand) notwendig. Die subalpinen Hochstaudenbestände bedürfen keiner Pflege.

#### Magere Flachlandmähwiesen (EU-Code 6510)

Zum Lebensraumtyp gehören artenreiche, extensive Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Die Wiesen sind blütenreich und wenig gedüngt und werden nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser gemäht. Neben trockenen Ausbildungen wie der Salbei-Glatthaferwiese gibt es auch frische bis feuchte Untertypen mit z. B. dem Großen Wiesenknopf.

Einer der wichtigsten Punkte für den Schutz des Lebensraumtyps ist die Fortsetzung oder Wiedereinführung der traditionellen Nutzung mit Mahd ab Mitte Juni und höchstens mäßiger Düngung. Eine extensive Nachbeweidung ist möglich.

#### Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas (EU-Code 8150)

Zum Lebensraumtyp gehören die natürlichen und naturnahen Schutthalden aus saurem Gestein in der Hügel- und Bergstufe. Der Hangschutt ist meist festliegend. Trocken-warme Standorte sind durch Gesellschaften des Gelben Hohlzahns gekennzeichnet. Frische Standorte der Schutthalden sind reich an Farnen und Moosen.

Eine Pflege des Lebensraumtyps ist nicht erforderlich. Der Abbau von Gesteinen in den Flächen sollte durch eine entsprechende Schutzausweisung bzw. -verordnung ausgeschlossen werden. Bei starker Trittbelastung durch Wandern oder Bergsteigen kann eine Regelung der Freizeitnutzung durch Managementpläne sinnvoll sein.

#### Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (EU-Code 91E0)

Diese bach- und flussbegleitenden Auenwälder setzen sich im Berg- und Hügelland meist aus Esche, Schwarzerle und Bruchweide, in winterkalten Gegenden auch aus Grauerle zusammen. An den Flüssen in tieferen Lagen sind Weichholzauenwälder (v. a. aus Silberweide) ausgebildet, die längere Überflutung vertragen.

In intakten Auen mit natürlicher Überflutungsdynamik ist keine Pflege zum Erhalt erforderlich (potenziell natürliche Vegetation). Auenwälder stellen einen natürlichen Hochwasser- und Uferschutz dar. Auenwälder mit gestörter Überflutungsdynamik verändern sich langsam zu anderen Wäldern. Hier ist eine Wiederherstellung der Gewässerdynamik erforderlich.

---

### 3.7 LANDSCHAFTSBILD

---

Die Landschaft im Gemeindegebiet von Auerbach ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch kleine Siedlungen und Weiler im hügeligen, von Wiesen, landwirtschaftlichen Flächen und Wald umgebenen Gelände.



Abb. 11: Blick vom Ortsrand von Oberauerbach nach Norden in den Landschaftsraum (Hengersberger Ohe und Orts- teil Gödert im Hintergrund)



Abb. 12: Blick über den Ortsteil von Loh in den Landschaftsraum

Die Landschaft wurde punktuell besiedelt und durch großflächige Waldrodungen landwirtschaftlich nutzbar gemacht, allerdings überwiegt bis heute in den meisten Fällen ein dörfliches, der Landschaft untergeordnetes Siedlungsbild.

Um den sichtbaren Einfluss des Menschen auf das Landschaftsbild abzuschwächen, ist im Bereich der Siedlungsflächen der Erhalt bzw. die Neuanlage von folgenden landschaftsbild- oder ortsrandprägenden Elementen von Bedeutung:

- Grüne Ortsränder / Hofeingrünung
- Größere Hecken und Feldgehölze
- Markante Einzelbäume und Baumreihen
- Naturnahe Bachtäler

### **3.8 ERHOLUNGSFUNKTION**

Eines der Grundbedürfnisse des Menschen ist die Erholung. Dabei bieten Natur und Landschaft einen Erholungsraum, in dem der Mensch Abstand von seinem (städtischen) Umfeld nehmen kann und mit dessen Landschaftsbild sich die Bewohner identifizieren. Alleine die vielseitigen Landschaftsbilder haben eine große Bedeutung für die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Bevölkerung.

Die Bedeutung der Erholungsfunktion der Natur ist auch im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert, so regeln alleine die Artikel 26 bis 38 (BayNatSchG) nur die Rechte und Pflichten rund um Naturgenuss und Erholung.

Erholung kann für jeden Menschen etwas anderes bedeuten, so werden hier nur beispielhaft unterschiedliche Aspekte der Erholung genannt:

- Ruhe, Stille
- Wandern mit Genuss des Landschaftsbilds
- frische, saubere, würzige Waldluft
- kühles und feuchtes Klima im sommerlichen Wald
- Vogelgezwitscher
- Familienausflüge zu Naturlehrpfaden, geologischen oder naturkundlichen Besonderheiten, Mooren, Felsen, Grillplätzen oder Liegewiesen
- Erkundung der Pflanzen- und Pilzwelt für den Hobby-Botaniker
- Entdecken der vielen kleinen und großen Tiere insbesondere für Kinder
- Abenteuer Natur mit sportlichen Aktivitäten
- Baden in Baggerseen oder Naturseen
- Fahrradfahren
- Flugsport
- Nervenkitzel auf Mountainbike-Tracks
- Jogging durch den Wald zum Auftanken
- Reiten in Wald und freier Landschaft
- Skilanglauf und Schneeschuhwandern
- Klettersport
- ständig neue Aktivitäten und Sportarten wie z.B. Geo-Caching

Heutzutage verkleinert und zerschneidet der Flächenverbrauch die Erholungsräume. Der Weg in die Landschaft wird mit der Ausdehnung der Siedlungsflächen immer weiter, die Zunahme des Verkehrs mindert die Erholungsfunktion.

In Anbetracht der Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden der Gesellschaft ist den verschiedenen Erholungsfunktionen auch bei der Flächennutzungsplanung ausreichend Rechnung zu tragen.

#### **Naturerholung im Gemeindegebiet Auerbach<sup>24</sup>**

Durch ihre Lage innerhalb größerer Waldflächen und eingebettet in eine reizvolle Landschaft sind alle Ortsteile Auerbachs durch einen hohen Wohn- und Erholungswert geprägt. Zahlreiche Wander- und Radfahrrouten kennzeichnen eine Naturbezogenheit der Gemeinde. Zur Erholung in Natur und Landschaft sind im Gemeindegebiet derzeit folgende Angebote vorhanden:

- Wandern
- Radfahren (E-Bike-Verleih)
- Kneippanlage
- Naturerlebnis- und Sinnespfad

<sup>24</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)



- Reiten
- Angeln
- Zelten

Auerbach ist Knotenpunkt verschiedener Rad- und Wanderwege. So geht z.B. ein bekannter Wanderweg, der *Gunthersteig*, durch das Gemeindegebiet von Auerbach.

### 3.9 BODENSCHÄTZUNG

Die Bodenschätzung, die für alle Böden in Bayern vorgenommen wurde, beinhaltet Angaben u.a. zur Art der Nutzung, den Bodenarten, den Ertragsfaktoren und der Ertragsfähigkeit. Für die Ertragsfähigkeit wird durch die Werte der Zustandsstufe dargestellt, wobei es unterschiedliche Bewertungen für Ackerflächen und Grünlandflächen gibt.

**Ackerflächen:** In den Zustandsstufen 1- 4 werden Böden mit einer sehr hohen bis mittleren Ertragsfähigkeit eingestuft. Böden mit einer geringen bis sehr geringen Ertragsfähigkeit werden in die Stufen 5 – 7 eingestuft.

Bei Grünland entspricht etwa die Stufe III den Stufen 5-7 des Ackerlandes.

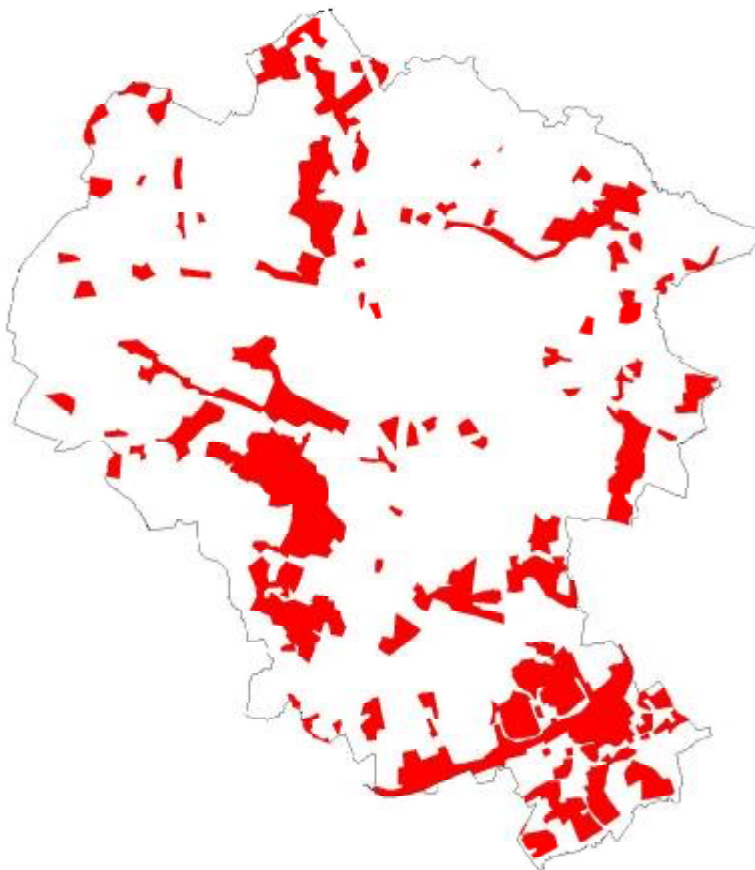


Abb. 13 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik

Für die Bearbeitung des Landschaftsplanes wurde die Ertragsfähigkeit des gesamten Gemeindegebiets geprüft. Dabei wurden nur die Ackerflächen und Grünlandflächen betrachtet. Alle Flächen im Bereich der Siedlungen und Wälder werden nicht berücksichtigt.

Dabei wurde festgestellt, dass Auerbach insgesamt eine relativ hohe Dichte an Flächen mit einer geringern bis sehr geringen Ertragsfähigkeit hat. Besonders im Süden rund um Loh und das Tal des Schweinbaches ist die Ertragsfähigkeit der Böden sehr niedrig. Aber auch im Westen des Hauptortes sind größere Flächen mit sehr ertragsarmen Böden zu finden (rote Flächen in *Abb. 13*).

---

### **3.10 BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Grundlage des Landschaftsplanes ist eine detaillierte Bestandsaufnahme mit Hilfe von Luftbildern und Kartierungen im Gelände. Die Kartierungen für den Landschaftsplan wurden im Sommer und Herbst 2020, sowie im Frühjahr 2021 durchgeführt.

Dabei wurden folgende Flächen, Lebensraumtypen und Landschaftselemente aufgenommen:

#### **Landwirtschaftliche Flächen:**

Intensive und extensive Ackerflächen; intensive Grünlandflächen; Obstbaumplantagen

#### **Offenlandflächen**

Extensive, artenreiche Grünlandflächen; Feucht- und Nasswiesen; Kraut-/Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägungen (trocken, feucht, artenarm artenreich)

#### **Wald und Gehölzstrukturen**

Landschaftsprägende Einzelbäume; locker stehende Baumgruppen; flächige und lineare Gehölzgruppen mit dichtem Wuchs, aus Sträuchern und / oder Bäumen; (fehlende) Waldränder

#### **Gewässer**

Gewässerbegleitgehölze; Uferrandstreifen

Die Kartierung innerhalb der Siedlungsflächen wurde eingegrenzt auf ort- und landschaftsbildprägende Vegetationsstrukturen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Dementsprechend kann es sein, dass einige Vegetationsstrukturen, insbesondere in den Siedlungsbereichen und Hintergärten, nicht im Landschaftsplan erfasst sind.

---

#### **3.10.1 Landnutzung**

---

Knapp 40% des Gemeindegebietes sind von Wald bedeckt. Lediglich knapp 8% sind derzeit von Siedlungsfläche und Verkehrsflächen belegt.

Der Steinbruch umfasst nicht ganz 1,5%.

Knapp die Hälfte der Gemeindefläche besteht somit aus Offenlandflächen, die neben Grünland und Ackerland auch Staudenfluren beinhaltet.

Von den Offenlandflächen werden etwa 2/3 als Grünland genutzt. Dies ist zum einen durch die geringe Ertragsfähigkeit begründet (*siehe Kapitel 3.9*), als vermutlich auch zum anderen durch die sehr hügeligen Topografie und damit Kleinteiligkeit der Landschaft.

---

#### **3.10.2 Ortsrandeingrünung**

---

Eine gute Ortsrandeingrünung hat die Abgrenzung der Siedlungsflächen zur freien Landschaft als Ziel und soll somit die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild durch Bebauung minimieren.

Eine Ortsrandeingrünung sollte aus heimischen Gehölzen bestehen, wobei die Eingrünung durch große Einzelbäume, Baumreihen, sowie flächige Baum- und Strauchhecken erfolgen kann.

Die Kartierungen haben gezeigt, dass im Gemeindegebiet zwar generell eine sehr gute Durchgrünung vorherrscht. Die Eingrünung von Ortsrändern speziell ist stellenweise jedoch nur bedingt vorhanden.

Es gibt einige Bereiche, bei denen die Eingrünung zur freien Landschaft hin verbessert werden kann. So fehlt zum Beispiel im Großteil der Ortsränder in Oberauerbach eine echte Eingrünung (im Süden und Norden).

Auch in Engolling ist entlang der nördlichen Grenzen kaum eine Eingrünung zu finden.

Viele der kleineren Ortschaften weisen ebenfalls kaum eine echte Ortsrandeingrünung auf. Da sich im Gemeindegebiet jedoch ein sehr großer Anteil an Wald- und Gehölzflächen befindet, sind vor allem die kleinen Ortschaften trotzdem sehr gut eingebunden und eingegrünt.

Die einzelnen Defizite der Ortsrandeingrünung sind dem Landschaftsplan zu entnehmen, durch die Darstellung von „geplanter Ortsrandeingrünung“.

---

### **3.10.3 Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen**

---

Bäche mit deren angrenzenden Lebensräumen (z.B. Feuchtgehölzen und Nasswiesen) sind ein wichtiges Vernetzungselement in der Natur.

Fließgewässer sind in der heutigen Zeit jedoch einer Vielzahl von Beeinträchtigungen ausgesetzt, nicht alle davon sind im Gemeindegebiet Auerbach deutlich wirkende Faktoren:

- Begradigung des Gewässerlaufs
- Verbauung von Sohle und Ufer (v.a. in den Siedlungen weit fortgeschritten)
- Verschmutzung durch Einleitung ungeklärter bzw. mangelhaft geklärter Abwässer aus Industrie, Haushalten und Landwirtschaft
- Einleitung von erwärmtem Wasser, z.B. aus Kraftwerken, Fischteichen
- Ausleitung für Fischzucht, Energiegewinnung und Bewässerung
- Entfernung der Ufervegetation bzw. Bepflanzung mit standortfremden Gehölzen
- Intensive landwirtschaftliche Nutzung bis unmittelbar an das Ufer
- Aufstau für Wasserrückhaltung, Energiegewinnung oder Teichablagen
- Übermäßige Räumung (Eintiefung) der Gewässersohle und Aufsattelung der Böschung (v.a. bei Wiesengräben)
- Müllablagerung im Uferbereich
- Falsche fischereifachliche Bewirtschaftung
- Besiedlung, bauliche Maßnahmen in der Aue

Generell sind die Fließgewässer im Gemeindegebiet sehr gut durch Gehölze eingerahmt, wobei es sich dabei sowohl um einzelne Bäume, als auch um flächige oder lineare Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen handelt.

Positiv fällt in Auerbach auf, dass die Hengersberger Ohe, die mittig von Norden nach Süden verläuft, einen sehr freien, natürlichen und mäandrierenden Verlauf zeigt. In vielen Bereichen sind die angrenzenden Flächen als Nasswiesen und Überschwemmungsflächen sichtbar. Besonders deutlich ist das z.B. im Bereich Prechhausen erkennbar. Hier schlängelt sich die Ohe in zum Teil deutlich erkennbaren „U-Kurven“ durch die Landschaft. Die in den Kurven liegenden Flächen sind regelmäßig überschwemmte Bereiche mit Feuchtgehölzen und Nasswiesen.



*Abb. 14 Verlauf der Hengersberger Ohe auf Höhe Prechhausen Richtung Wainding, Anhand der Gehölze ist der mäandrierende Verlauf der Ohe erkennbar (Foto: JK)*

**Auch im Bereich Mapferding sind entlang des Langederngrabens und Mapferdinger Baches Feuchtflächen und Nasswiesen zu finden.**



*Abb. 15 Feuchtflächen am Langederngraben, östlich von Mapferding (Foto: JK)*

**Sowohl der Langederngraben, der von Nordosten kommt und ab Mapferding in den Mapferdinger Bach übergeht, als auch der Mapferdinger Bach weisen rund um Mapferding einen sehr natürlichen Verlauf auf, mit mäandrierendem Verläufen, Nasswiesen, feuchten und nassen Staudenfluren, zum Teil Röhrichtflächen und Feuchtgehölzen.**



*Abb. 16 Gemeindebach / Übergang Mapferdinger Bach südöstlich von Mapferding: Erkennbar sind die feuchte Staudenflur / Nassflächen und Gehölze entlang des Baches (Foto: JK)*

Viele kleinere Bäche, wie z.B. der Auerbach oder der Totenbach, die von Westen zur Hengersberger Ohe hin fließen, weisen zumindest abschnittsweise einen geraderen Verlauf auf. Die Eingrünung der kleinen Bäche ist zum Teil sehr gut vorhanden.



*Abb. 17 Totenbach im Bereich der DEG25 (Foto: JK)*



Abb. 18 Blick von Westen auf den Auerbach mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und einer feuchten Staudenflur (Foto: JK)

Der Schweinbach, der nördlich von Loh von Nordosten nach Südwesten verläuft, weist im Bereich von Loh/Haigl-Bugl noch etwas Eingrünung auf. Im weiteren Verlauf nach Südwesten hin ist er jedoch eher als gerade, naturferner Graben mit wenig Gehölzen und Feuchtflächen einzustufen.



Abb. 19 Schweinbach, nördlich Loh / Haigl-Bugl, mit Gehölzen (Foto: JK)



Abb. 20 Schweinbach, gerader Verlauf ohne Eingrünung, im Hintergrund der Ortsteil Schweinbach (Foto: JK)

#### Fazit:

Aufgrund der allgemein außerhalb von Siedlungen naturnah verlaufenden Bäche im Gemeindegebiet mit vorhandenen Eingrünungen und vielen Feuchtfächen ist kein besonderer Schwerpunkt in der Zielsetzung des Landschaftsplanes im Bereich der Fließgewässer notwendig.

Die Eingrünung und Feuchtfächen sind dauerhaft zu erhalten und, wo bisher noch nicht ausreichend vorhanden, auszubauen. Die wenigen gerade verlaufenden Gräben und Bäche sollten mittelfristig renaturiert werden.

---

### 3.10.4 Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft

---

Das Gemeindegebiet Auerbach weist bereits eine sehr hohe Vielfalt an unterschiedlichen Lebensraumtypen auf

- intensiv genutzten Ackerflächen
- Ackerbrachen und Blühbrachen
- Intensiv genutztes Grünland
- Extensiv genutztes Grünland
- Feucht- und Nasswiesen, feuchte und nasse Staudenfluren
- Trockene Staudenfluren, Altgrasbestände
- Waldflächen
- Flächige und lineare Gehölzstrukturen entlang von Fließgewässern und in der freien Landschaft

Zum Teil sind diese Lebensraumtypen sehr kleinteilig, wodurch eine vielfältige und strukturreiche Landschaft entsteht.

---

### 3.10.5 Waldränder

---

Als Waldränder im naturschutzfachlichen Sinne werden die Übergänge vom Wald (mit großen Bäumen) zur freien Landschaft bezeichnet. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht. So entsteht ein wertvoller Lebensraum für die verschiedensten Tierarten.

Das Gemeindegebiet Auerbach weist eine sehr hohe Dichte an Wäldern auf. Dabei handelt es sich sowohl um Nadelwälder, als auch um Laubmischwälder.

Nur sehr wenige Wälder weisen tatsächlich einen echten Waldrand auf. In wenigen Bereichen (zum Beispiel nördlich von Loh/Haigl-Bugl) ist am Übergang zwischen Wald und freier Landschaft noch ein Bereich mit einem abgestuften Waldrand (mit Sträuchern) zu finden.

## 4. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

### 4.1 GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR

#### 4.1.1 Geschichtlicher Überblick<sup>25</sup>

Auerbach wurde 788 erstmalig erwähnt und gilt als die erste Tochter des Benediktinerklosters Niederaltaich. Der Name Auerbach (alter Name: Urbach) stammt von dem gleichnamigen, unscheinbaren Bächlein, das westlich von Auerbach entspringt und durch Oberauerbach der Ohe zufließt.

Die Geschichte des Gemeindegebietes ist eindeutig von der Grundherrschaft des benachbarten Klosters Niederaltaich geprägt. Schon in der 2. Hälfte des 8. Jahrhunderts rodeten Mönche aus Niederaltaich den "Urwald", legten am Urpah, dem Bach, an dem die Auerochsen weiden, zwei Höfe an und erbauten eine Kapelle. Die erste Siedlung namens "Cella Urpah" war somit begründet.

Die Siedlung entwickelte sich und wurde 1148 von Papst Eugen III. dem Kloster bestätigt. 1406 wurde die Gesamtpfarrei (einschließlich Lalling) dem Kloster übertragen.

Anfang des 18. Jahrhunderts ließ Abt Joscio Hamberger das Gotteshaus dem Hl. Pankratius und der Hl. Margarete erbauen und reich ausstatten.

Das heutige Gemeindegebiet Auerbach entstand durch einen freiwilligen Zusammenschluss der früheren Gemeinden Auerbach, Engolling und eines Teils von Urlading. 1972 fand eine Gebietsreform statt. Auerbach hatte zu diesem Zeitpunkt 672 Einwohner und eine Fläche von 1.012 ha, Engolling 682 Einwohner und eine Fläche von 682 ha und aus Urlading kamen 180 Einwohner und 668 ha Fläche dazu. 1.534 Einwohner zählte also das neue Auerbach von damals, die sich auf 45 Dörfer, Weiler und Einöden verteilen, insgesamt 24 km<sup>2</sup> auf einer Höhe von 307 bis 535 m ü N.N.

#### 4.1.2 Das Wappen<sup>26</sup>

*"In Gold über grünem Dreiberg ein schwebender roter Drache, der in den Klauen ein rotes Schwert hält."*

Der grüne Dreiberg im Schildfuß ist vom Wappen der Benediktinerabtei Niederalteich übernommen, die die Geschichte der Gemeinde seit den Anfängen als bedeutendste Grundherrschaft entscheidend geprägt hat. Der Dreiberg geht zurück auf das legendäre Wappen des Stiftspatrons der Abtei, den heiligen Moritz. Drache und Schwert sind die Attribute der heiligen Margarethe und des heiligen Pankraz, der Patrone der Urfarrei Auerbach. Der Drache mit dem Schwert versinnbildlicht auch die Rodung zur Zeit der frühen Besiedlung des Gemeindegebiets, bei der das Kloster Niederalteich eine wichtige Rolle spielte.



<sup>25</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>26</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, 2018)



### 4.1.3 Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung

Auerbach liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, im nordöstlichen Bereich des Landkreises Deggendorf.



Abb. 21: Lage der Gemeinde Auerbach, Grafik aus: (Wikipedia, 2018)

Es gibt die Gemarkungen Auerbach, Urlading und Engolling. Das Gemeindegebiet Auerbach hat 45 Ortsteile:

Alperting	Grubhof	Obernach	Untersteingrub
Auerbach	Hinterherberg	Obersteingrub	Untersteinhausen
Berging	Hinterreit	Obersteinhausen	Utting
Birkenöd	Hitting	Prechhausen	Vorderherberg
Brand	Hötzelsberg	Reiperding	Vorderreit
Dicket	Hundsberg	Rothmühle	Wainding
Diederting	Kaltenbrunn	Schachten	Zierberg
Diepoltstetten	Kohlhaus	Schattenberg	Ziebergau
Einöd	Loh	Schleifmühle	Zolling
Engolling	Lukasöd	Schweinbach	
Ernsting	Mapferding	Steining	
Gödert	Oberauerbach	Unternach	

Allgemein ist das Gebiet um Auerbach in weiten Teilen von kleinen Ortschaften und großflächigen Gemarkungen geprägt, welche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Um die Gemeinde Auerbach grenzen die Gemeindegebiet von Schaufling, Lalling, Grattersdorf und Hengersberg im Regierungsbezirk Niederbayern an.

---

#### **4.1.4 Bestehende Nutzung**

---

An dieser Stelle erfolgt eine kurze Beschreibung der bestehenden Bauflächen und ihre Verteilung über das Gemeindegebiet. Eine detaillierte Ausführung zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Nutzungen der Gemeinde Auerbach ist dem *Kapitel 6.8* zu entnehmen.

---

##### **4.1.4.1 Historische Orte**

---

Viele der Ortsteile im Gemeindegebiet von Auerbach sind aus ursprünglich unabhängigen kleinen Ortschaften entstanden. Hier finden sich z.T. denkmalgeschützte Einzelobjekte, zu denen Kirchen, Wohnhäuser, Hofanlagen, Stallgebäude etc. gehören. Sie sind auch heute noch durch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt, wenn auch Teile der Bausubstanz mittlerweile einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden.

Flächenmäßig und strukturell heben sich die Ortsbereiche von Auerbach, Oberauerbach und Engolling von den übrigen Ortschaften deutlich ab. Allein in der Bau- und Nutzungsstruktur zeigt sich, dass sowohl Auerbach mit Oberauerbach als auch Engolling schon früh überörtliche Funktionen für die umliegenden Ortschaften übernommen haben. In den Ortskernen finden sich nur wenige landwirtschaftliche Gebäude, es dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerksbetriebe, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, sowie kirchliche Gebäude.

---

##### **4.1.4.2 Gemischte Bauflächen**

---

An die historischen Orts- und Dorfkernbereiche schließen sich in der Regel weitere gemischte Bauflächen an, vornehmlich entlang der Ortsdurchfahrten und Haupterschließungsstraßen.

Gemischte Bauflächen dienen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, von der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben und dem Wohnen.

Die hier beschriebenen gemischten Nutzungen werden bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen unterteilt entsprechend dem zum Zeitpunkt der Erhebung vorgefunden Bestand in MD, MI und MDW gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

---

##### **4.1.4.3 Wohnbauflächen**

---

An die gemischten Bauflächen schließen sich in unterschiedlichem Umfang Wohnbauflächen an. Wohnbauflächen finden sich ausschließlich in den Ortsbereichen von Auerbach, Oberauerbach, Engolling und Loh wieder.

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen, nicht störende kleine Läden und Betriebe sind zulässig.

Die hier beschriebenen Wohnsiedlungen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die weitere Konkretisierung in z.B. allgemeine oder reine Wohngebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

##### **4.1.4.4 Gewerbliche Bauflächen**

---

Gewerbliche Bauflächen konzentrieren sich auf den Ortsteil Oberauerbach. In Oberauerbach zeichnen sie sich vor allem durch die Nähe zur Bundesstraße B533 aus.

Die Ortschaften im übrigen Gemeindegebiet sind frei von dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Die hier beschriebenen Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, eine Konkretisierung in Gewerbegebiete und Industriegebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

#### 4.1.4.5 Sonderbauflächen

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind zwei Sonderbaufläche dargestellt. Eines befindet sich im Ortsteil Prechhausen und ist als Pferdehof genutzt. Das andere ist im Flächennutzungsplan in Schweinbach als Solarpark dargestellt.

Die hier beschriebenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt, eine grobe Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt bereits im Flächennutzungsplan.

---

#### 4.1.4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

---

Gemeinbedarfseinrichtungen sind insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Vor allem im Ortsteil Auerbach konzentrieren sich die Flächen für den Gemeinbedarf. Es handelt sich dabei um Schul- und Sportanlagen, öffentliche Verwaltung, Gemeindezentrum, Bücherei und eine kirchliche Einrichtung. Auch im Ortsteil Engolling ist ein geringer Flächenanteil an Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und in Loh als Gemeindezentrum bzw. Bürgerhaus und kirchliche Einrichtung dargestellt.

Die vorhandenen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen (+ Planzeichensymbol) dargestellt.

---

#### 4.1.4.7 Grünflächen

---

Grünflächen im Sinne der Bauleitplanung, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, sind insbesondere Flächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Neben diesen zumeist öffentlichen Grünflächen mit einer bestimmten Zweckbestimmung können aber auch (private) Freiflächen als Grünflächen dargestellt werden, wenn der Erhalt dieser Flächen aus stadt- oder landschaftsplanerischer Sicht notwendig/sinnvoll erscheint (z.B. große alte Privatgärten können als grüne Schneise innerhalb der Bebauung wichtig für den Luftzufluss in das Siedlungsgebiet sein).

Neben den Sportplätzen, Spielplätzen und Friedhöfen im Ortsgebiet sind insbesondere als dargestellte Grün- bzw. Freiflächen die gewässerbegleitenden Freiflächen (z.B. Hengersberger Ohe, Schweinbach u.a.) zu erwähnen, diese gliedernde, landschaftsplanerische und auch ortsgestaltende Funktionen einnehmen. Diese Flächen sind von großen Bebauungen und Siedlungserweiterungen auszuschließen.

Diese beschriebenen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt; wenn sie mit einer Zweckbestimmung belegt sind, erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit entsprechendem Planzeichensymbol.

---

#### 4.1.4.8 Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich

---

Verteilt im gesamten Gemeindegebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, einzelne Wohnhäuser und sonstige Bebauung im Außenbereich.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Diese Siedlungsstrukturen sind gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert (z.B. Landwirtschaft) oder gründen sich noch auf alte bzw. historische Ansiedlungen, die heute dem Bestandsschutz unterliegen. Diese Bebauungen finden sich verstreut in der freien Landschaft im gesamten Gemeindegebiet.

Die vorhandenen Siedlungsflächen im Außenbereich werden mittels einer Flächensignatur („Außenbereichsflächen mit Baubestand“) dargestellt.

## 4.2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Stichtag	Bevölkerung		Einwohner je km <sup>2</sup>
	insgesamt	Veränderung 31.12.2019 gegenüber ... in %	
01.12.1840	1.170	81,0	49
01.12.1871	1.151	84,0	48
01.12.1900	1.132	87,1	47
16.06.1925	1.250	69,4	52
17.05.1939	1.219	73,7	51
13.09.1950	1.679	26,1	70
06.06.1961	1.478	43,3	62
27.05.1970	1.536	37,9	64
25.05.1987	1.783	18,8	74
09.05.2011	2.070	2,3	86

Bei den von 1840 bis einschließlich 2011 nachgewiesenen Ergebnissen handelt es sich um die bei der jeweiligen Volkszählung festgestellte Einwohnerzahl. Den verschiedenen Volkszählungen und der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes liegen seit 1840 unterschiedliche Bevölkerungsbegriffe zugrunde. Wegen der methodischen Änderungen wird hier der allgemeinere Ausdruck „Bevölkerung“ gebraucht.

#### Bevölkerungsentwicklung seit 2011

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember ...		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2011	2.065	- 92	- 4,3 %
2012	2.096	31	1,5 %
2013	2.097	1	0,0 %
2014	2.100	3	0,1 %
2015	2.111	11	0,5 %
2016	2.086	- 25	- 1,2 %
2017	2.097	11	0,5 %
2018	2.106	9	0,4 %
2019	2.118	12	0,6 %
2020	2.113	-5	-0,2 %

(Quelle der Tabellen: (Statistik kommunal 2021, 2022)

Einen großen Bevölkerungszuwachs hatte Auerbach im Zeitraum von 1939 bis 1950. In dieser Zeit hat sich die Einwohnerzahl deutlich um über 450 Einwohner und Einwohnerinnen erhöht. Dies lässt sich auf den Flüchtlingszustrom der (Nach-)Kriegszeit zurückführen. In den 50er-Jahren fällt die Bevölkerung bis diese ab 1961 bis zum heutigen Zeitpunkt stetig zunimmt. Seit den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts steigt die Einwohnerzahl nahezu konstant von 1.478 (1961) auf 2.111 Einwohner und Einwohnerinnen (2015). Mit einer leichten Abnahme im Jahre 2016 pendelt sich die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet Auerbach bei etwa 2100 Einwohner und Einwohnerinnen ein, wobei in Zukunft mit einem leichtem Bevölkerungsanstieg zu rechnen ist.

## 4.2.2 Bevölkerungsbewegung

### 4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	43	28,0	15	9,8	140	91,3	107	69,8	61
1970	33	21,4	19	12,3	54	35,0	61	39,5	7
1980	33	20,9	11	7,0	43	27,2	53	33,6	12
1990	22	11,4	13	8,7	105	64,3	60	31,0	54
2000	28	13,1	17	8,0	67	31,4	85	39,8	- 7
2010	17	7,9	18	8,3	98	45,4	99	45,9	- 2
2017	15	7,2	11	5,2	78	37,2	72	34,3	10
2018	19	9,0	16	7,6	118	56,0	112	53,2	9
2019	18	8,5	12	5,7	102	46,2	96	46,3	10
2020	23	10,9	16	7,6	99	46,9	112	53,0	- 6

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

Abb. 22: Bevölkerungsbewegung in Zahlen seit 1960 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Ab 1960 schwankt die Anzahl der lebendgeborenen Kinder im Jahr zwischen knapp über 40 bis knapp über 10. Die Anzahl der Lebendgeborenen sinkt seit dem Jahr 2000 von 28 jährlich auf circa 17 im Jahr 2013. Anschließend steigt die Geburtenziffer wieder an bis sie in den letzten Jahren bei 18 lebendgeborenen Kinder stagniert.

In den letzten Jahrzehnten bis heute schwankt die Anzahl der gestorbenen Personen zwischen 9 und 20 im Jahr. Im letzten Jahrzehnt stieg die Anzahl an Gestorbenen bis 19 Personen im Jahr an. So ist seit 2010 zum ersten Mal seit 1960 die Sterberate leicht höher als die Geburtenrate.

Zugezogene und Fortgezogene nehmen seit 1960 ab und steigen bis etwa 1985 auf ca. 70 Personen im Jahr an. Ab diesem Zeitpunkt steigen die Zugezogenen auf ca. 110 Personen im Jahr und die Fortgezogenen steigen auch wieder nach einem kurzen Abstieg auf etwa 100. Ab 1995 bis 2016 fällt die Anzahl der Zugezogenen auf etwa 65 Personen im Jahr, wobei 2010 ein kurzer Anstieg zu verzeichnen war. Bei den Fortgezogenen fällt die Statistik ab 1995 bis 2000 leicht ab. Seitdem hält sich die Zahl konstant, mit leichter Tendenz zum Anstieg. In den letzten Jahren ist der Abzug höher als der Zuzug.

## 4.2.3 Altersstruktur / Geschlechter

Jahr	Durchschnittsalter			Jugend- quotient	Alten- quotient
	insgesamt	männlich	weiblich		
2011	40,1	39,3	40,8	33,3	19,4
2012	40,4	39,9	40,9	32,6	19,9
2013	40,6	39,9	41,4	32,6	20,1
2014	40,7	39,9	41,6	32,9	20,4
2015	41,1	40,3	41,9	33,3	21,7
2016	41,4	40,5	42,2	33,4	22,5
2017	41,9	41,3	42,6	32,5	24,0
2018	42,1	41,5	42,7	32,1	25,0
2019	42,2	41,6	42,8	31,2	25,1
2020	42,4	41,8	43,1	31,1	25,9



Abb. 23: Darstellung der Bevölkerungsstruktur (Statistik kommunal 2021, 2022)

Aus der Tabelle und der Grafik lässt sich der demografische Wandel Deutschlands auch für Auerbach erkennen: Ein steter Anstieg des Durchschnittsalters und damit eine alternde Bevölkerung trifft auch für die Gemeinde zu. Im Jahr 2020 lag das durchschnittliche Alter der Einwohner insgesamt bei 42,4 Jahren, im Jahr 2007 noch bei 39,2 Jahren, wobei Frauen im Schnitt älter werden als Männer.

#### 4.2.4 Ziele der Bevölkerungsentwicklung

In Bayern stieg die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten bis 2021 auf etwas über 13 Mio. Einwohner\*innen an. Dabei muss erwähnt werden, dass vor allem in urbanen Räumen und deren Einzugsgebieten (Metropolregionen) die Bevölkerung zunimmt, wogegen die Zahl der in ländlichen Gebieten wohnenden Bevölkerung in der Regel abnehmen. Auch für Auerbach ist ein leichter Rückgang bzw. eine Stagnation der Bevölkerungszahlen ablesbar.

Vor diesem Hintergrund bleibt es vorrangiges Ziel der Gemeinde, die Bevölkerungsentwicklung zukünftig zu stabilisieren und auf den weiter bestehenden Entwicklungsdruck mit entsprechend weiterentwickelten Angeboten zu reagieren (weitere Entwicklung als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, familien-, kinder-, und seniorenspezifische Angebote, Sicherung und Ausbau der lokalen und regionalen Versorgungsfunktionen, Berücksichtigung sich verändernder Wohnparameter etc.).

### 4.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

#### 4.3.1 Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte

##### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	344	368	375	354	366	380
davon männlich	225	244	243	237	238	245
weiblich	119	124	132	117	128	135
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	3	3	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	199	-	-	213	221	231
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	29	29	30	33	33	36
Unternehmensdienstleister	-	-	-	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	52	58	60	61	60	52
Beschäftigte am Wohnort	947	931	941	966	944	943

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit, 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Statistik kommunal 2021, 2022)

Insgesamt verdienten 2020 943 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort und 380 Beschäftigte am Arbeitsort ihren Lebensunterhalt. In den letzten Jahren seit 2015 stieg die Beschäftigtenzahl am Wohnort bis 2020 stetig an, mit leichten Schwankungen jedes Jahr.

Mit 28 Handwerksbetrieben je 1.000 Einwohner liegt das Gemeindegebiet Auerbach deutlich über dem Durchschnitt der Region (zum Vergleich: Landkreis Deggendorf 18, Regierungsbezirk Niederbayern 17)<sup>27</sup>

<sup>27)</sup> Angaben von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf; in der Stellungnahme vom 25.07.2019 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes

### 4.3.2 Bautätigkeit und Wohnungswesen

#### 17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2013

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2,4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	3	2	66,7	1	33,3	-	-	4	-	-	2	50,0	2	50,0
2014	8	8	100,0	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	100,0
2015	14	13	92,9	-	-	1	7,1	17	-	-	5	29,4	12	70,6
2016	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0
2017	7	5	71,4	2	28,6	-	-	9	1	11,1	-	-	8	88,9
2018	4	4	100,0	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	100,0
2019	4	2	50,0	-	-	2	50,0	11	-	-	-	-	11	100,0
2020	3	2	66,7	1	33,3	-	-	5	-	-	1	20,0	4	80,0

Abb. 25 Quelle: (Statistik kommunal 2021, 2022)

Anhand der Tabellen ist zu erkennen, dass die Zahl der neu gebauten Wohngebäude bzw. Baugenehmigungen von 2013 – 2020 zwischen 3 und 8 liegt, und nur im Jahr 2015 ein hoher Ausreißer mit 14 Gebäuden vorlag.

### 4.3.3 Fremdenverkehr

#### 27. Tourismus seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Beherbergungsbetriebe mit zehn<sup>1)</sup> oder mehr Gästebetten<sup>2)</sup></b>						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	2	2	2	2	2	2
Angebotene Gästebetten im Juni	-	-	-	-	-	-
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
davon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
davon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-
hiervon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
<b>Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden<sup>3,4)</sup></b>						
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-

Abb. 26: Tourismus seit 2015 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Im Juni 2015 waren in Bayern 12.142 Beherbergungsbetriebe geöffnet, 57 weniger als zum Vorjahresstand. Damit setzte sich auch 2015 der Rückgang der Zahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe fort. Die Zahl der angebotenen Gästebetten erhöhte sich dagegen gegenüber dem Vorjahr um 4 321 auf 550 052. Die Auslastung der angebotenen Gästebetten lag im Jahresdurchschnitt 2015 bei 42,5 %, und damit 1,1 Prozentpunkte über dem Vorjahresergebnis.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016), S.464

In Auerbach macht sich der Rückgang von Beherbergungsbetrieben nicht bemerkbar. Seit 2011 gibt es 2 Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten. Wie hoch die Auslastung der angebotenen Betten und die Übernachtungen von Gästen ist, ist aus der Grafik nicht ersichtlich. Auf der Homepage der Gemeinde Auerbach lassen sich weitere Übernachtungsmöglichkeiten abrufen.<sup>29</sup>

#### 4.4 LANDWIRTSCHAFT

Unter Landwirtschaft ist im Sinne des § 201 BauGB Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und berufsmäßige Binnenfischerei zu verstehen.

Im Flächennutzungsplan kann dabei eine spezifische Darstellung nach den einzelnen Zweigen der Landwirtschaft nicht in Betracht gezogen werden. Die Darstellung erfolgt für bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Landschaftsplan wird für landwirtschaftlich genutzte Flächen nur unterschieden zwischen Ackerflächen und Dauergrünland.

##### 4.4.1 Betriebsgrößenstruktur

**22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020**

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 <sup>1)</sup>	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	74	70	60	58	52
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	13	14	1	–	–
5 bis unter 10	17	16	20	17	15
10 bis unter 20	22	20	17	19	17
20 bis unter 50	18	14	16	16	13
50 oder mehr	4	6	6	6	7

<sup>1)</sup> Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Abb. 27: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist seit 2005 von 74 auf 52 (Jahr 2020) gesunken. Die meisten Betriebe haben eine Fläche zwischen 5 ha und unter 50 ha, nur wenige Betriebe (7) haben mehr als 50ha. Seit 2016 gibt es keinen Betrieb mehr mit weniger als 5ha. Dabei muss gesagt werden, dass seit 1999 die Anzahl der Betriebe unter 5ha landwirtschaftliche Fläche weniger geworden ist und die Anzahl der Betriebe mit mehr als 50ha zugenommen hat.

<sup>29</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)



#### 4.4.2 Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche

##### 20. Bodennutzung 2003, 2007, 2010 und 2016

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2003 <sup>1)</sup>	2007 <sup>1)</sup>	2010 <sup>1(2)</sup>	2016 <sup>1(3)</sup>
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	1 315	1 309	1 308	1 385
darunter Dauergrünland	751	.	732	793
darunter Wiesen und Weiden <sup>2)</sup>	712	723	710	782
Ackerland	561	567	.	591
darunter Getreide	203	247	271	220
darunter Weizen insgesamt	40	54	90	88
Roggen	.	-	-	.
Wintergerste	36	53	58	62
Sommergerste	19	20	14	7
Hulsenfrüchte	.	.	.	-
Hackfrüchte	-	-	-	.
darunter Kartoffeln	-	-	-	.
Gartengewächse	-	-	-	-
Handelsgewächse	.	.	.	.
darunter Winterraps	-	.	-	-
Pflanzen zur Grünente	327	299	279	360
darunter Silomais einschließlich Grünmais	247	261	237	291

<sup>1)</sup> Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein.

<sup>2)</sup> Ohne ertragsames Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

<sup>3)</sup> Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

Abb. 28: Bodennutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat sich von 2003 bis 2010 flächenmäßig nur geringfügig verändert. Von 2010 zu 2016 ist sie dagegen wieder etwas gestiegen, von 1.308 ha auf 1.385 ha.

#### 4.4.3 Tierhaltung

Der Viehbestand ist zwischen 1999 und 2007 mit Ausnahme der Rinderhaltung gesunken. Vor allem bei der Schafe- und Hühnerhaltung ist die Anzahl der Tiere enorm gesunken. Bei der Rinderhaltung ist die Anzahl im Jahr 1999 mit knapp 2.500 Tieren auf über 3.000 Tiere im Jahre 2016 angestiegen. Die Anzahl der Viehhalter hat sich mit ausgenommen der Pferdehaltung seit 1999 bei der Rinder-, Schweine-, Schafe- und Hühnerhaltung verringert.<sup>30</sup> Die Anzahl der Pferde bleibt seit 2007 relativ konstant im Gemeindegebiet.

Seit 2005 sind in Gemeindegebiet Auerbach wieder Auerochsen vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Rückzüchtung der ausgestorbenen Wildrinder, die offene Landschaften mit saftigen Wiesen, wie sie an der Hengersberger Ohe vorkommen, bevorzugen.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>31</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

**21. Viehhalter und Viehbestand 1999, 2007 und 2016**

Tierart	Viehhalter und Viehbestand <sup>1)</sup>								
	1999			2007			2016 <sup>2)</sup>		
	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter
Rinder	64	2 499	39	54	2 510	46	44	3 034	69
darunter Milchkühe	46	831	18	34	787	23	28	1 118	40
Schweine	11	378	34	6	-	-	3	-	-
darunter Zuchtsauen	1	-	-	2	-	-	1	-	-
andere Schweine	X	X	X	X	X	X	3	-	-
Schafe	7	655	94	4	168	42	1	-	-
Pferde <sup>3)</sup>	15	74	5	12	44	4	8	43	5
Hühner	29	425	15	23	245	11	15	-	-
darunter Legehennen (1/2 Jahr oder älter)	29	-	-	23	245	11	14	148	11
Masthühner-/Hähne	1	-	-	-	-	-	1	-	-

Abb. 29: Viehhalter und Viehbestand (Statistik kommunal 2021, 2022)

#### 4.5 FORSTWIRTSCHAFT

##### 4.5.1 Daten zur Forstwirtschaft

Das Gemeindegebiet Auerbach weist ca. 935 ha Waldfläche auf. Das entspricht knapp 39% der Gemeindegebietsfläche.<sup>32</sup> Die Waldflächen sind über das Gemeindegebiet von Auerbach verteilt und hängen größtenteils mehr oder weniger miteinander zusammen.

##### 4.5.2 Wälder mit besonderen Funktionen

Die Bayerische Forstverwaltung hat 18 Wald funktionspläne aufgestellt, die die vielfältigen Funktionen der Wälder Bayerns darstellen und bewerten. In den Wald funktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. Die Pläne nennen zudem Ziele und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Wald funktionsfunktionen erforderlich sind, und zeigen Wege zu ihrer Verwirklichung auf. Gesetzliche Grundlagen für die Wald funktionsplanung sind Artikel 5 und 6 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG).

Die Wald funktionspläne werden in Bayern als forstliche Fachplanung erstellt. Sie sind für staatliche Behörden und Kommunen ein wichtiges Hilfsmittel, um Maßnahmen in und an grenzend an Wäldern zu beurteilen. Denn diese haben bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (Art. 7 BayWaldG).<sup>33</sup>

Waldgebiete werden nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke)

<sup>32</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>33</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018)

Auf den Wald funktionsplan wird im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Im Rahmen des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden die Inhalte des Wald funktionsplanes (Zweckbestimmung Wald) nachrichtlich übernommen.

Im Gemeindegebiet Auerbach sind folgende Zweckbestimmungen zu finden:

- Schutzwald Bodenschutz
- Schutzwald Klima, lokal
- Schutzwald Lebensraum
- Schutzwald Sichtschutz

Bei weiterem Bedarf ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Deggen-dorf der Ansprechpartner.

---

#### 4.6 SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR

---

Die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden nach § 5 (2) Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Angebot und die Struktur der öffentlichen Einrichtungen dienen der Deckung der erforderlichen Grundversorgung der Bevölkerung. Die Aufgabe des Flächennutzungsplans im Bereich der sozialen Infra-struktur umfasst angesichts der demographischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in erster Linie die Standortsicherung der bestehenden Einrichtungen.

---

##### 4.6.1 Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen

---



---

###### 4.6.1.1 Städtische Verwaltung

---

Das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung befindet sich relativ zentral im Gemeindegebiet und im Ortsteil Auerbach, in der Hauptstraße 8. 1972 wurden im Rahmen der Gebietsreform die Gemeinden Auerbach, Engolling und ein Teil von Urlading zum Gemeindegebiet Auer-bach zusammengefasst.

Zu weiteren wichtigen Einrichtungen zählen unter anderem das Gemeindezentrum mit eigen-er Bücherei in Auerbach, die Feuerwehrgerätehäuser in Oberauerbach und Engolling, di-verse Vereinsheime und ein Bürgerzentrum in Loh, kirchliche Einrichtungen sowie Grundschule und Kindergarten.

Details zu diesen wichtigen Einrichtungen sind im Internet auf der Homepage unter [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de) einzusehen.

---

###### 4.6.1.2 Kindertagesstätten

---

**28. Kindertageseinrichtungen seit 2015**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2015	1	104	96	17	67	12	–	14
2016	1	104	88	11	66	11	–	12
2017	1	104	78	14	57	7	–	13
2018	1	104	91	13	65	13	–	14
2019	1	104	91	16	66	7	–	15
2020	1	104	107	18	75	14	–	15

Abb. 30: Kindertageseinrichtungen seit 2015 (Statistik kommunal 2020, 2021)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

In der Gemeinde Auerbach gibt es derzeit eine Kindertageseinrichtungen, Kindergarten St. Margaretha in der Hauptstraße 8. In einer älteren Ausgabe von Statistik kommunal ist zu sehen, dass die Anzahl der zu betreuenden Kinder von 2012 bis 2015 auf 96 abfiel. Von 2016 bis 2019 hielt sich die Anzahl bei etwa 80 – 90 Kindern, im Jahr 2020 stieg sie einmalig auf 107, um dann 2021 wieder auf 94 abzufallen.

Weiter gibt es im Ortsteil Loh ein Bürgerhaus, in dem sich u.a. Eltern-Kind-Gruppen verabreden.

Das Ziel der Gemeinde ist die bedarfsgerechte, möglichst wohnortnahe Versorgung der Kinder mit Betreuungsangeboten in Kindertagesstätten (Krippe, Kindergarten) und bei Tagesmüttern (Krippe, Kindergarten). Bisher konnte eine bedarfsgerechte Versorgung mit Betreuungsplätzen gesichert werden. Regelmäßige Kooperationstreffen der Grundschule Auerbach mit dem Kindergarten Auerbach dienen der engeren Verzahnung von Kindergarten und Schuleingangsstufe.

#### 4.6.1.3 Allgemeinbildende Schulen

**29. Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21**

Schulart	Schulen	davon		Voll- und teilszeitbeschäftigte Lehrkräfte	darunter männlich	Klassen	Schüler	und zwar	
		öffentlich	privat					männlich	Ausländer
Grund- sowie Mittel-/Hauptschulen	1	1	-	4	-	4	85	44	2
Förderzentren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen zur sonderpädagogischen Förderung	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wirtschaftsschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gymnasien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freie Waldorfschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulartunabhängige Orientierungsstufe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige allgemeinbildende Schulen <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulen des zweiten Bildungswegs <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Allgemeinbildende Schulen insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>85</b>	<b>44</b>	<b>2</b>

<sup>1)</sup> Ausländische und internationale Schulen.

<sup>2)</sup> Abendrealschulen, Abendgymnasien, Kollegs.

Abb. 31: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die Gemeinde Auerbach hat eine Grundschule in der Engollinger Str. 9 in 94530 Auerbach. Es werden die Klassen 1 bis 4 unterrichtet. Im Schuljahr 2020/21 gingen 85 Schüler in die Klassen 1 – 4.

Erklärtes Ziel ist der Fortbestand dieser Schule. Die mittelfristige Entwicklung der Schülerzahlen erfordert derzeit keine weiteren Neubauten. Der zukünftige Bedarf an Kinder- und Schuleinrichtungen orientiert sich an der Entwicklung der Kinder- und Schülerzahlen der nächsten Jahre.

#### 4.6.1.4 Kirchen / Kirchliche Einrichtungen

Folgende Pfarreien bzw. Seelsorgeeinrichtungen, die dem Bistum Passau zugeordnet sind, befinden sich Gemeindegebiet:

- Kirche St. Pankratius und Margaretha in Auerbach

- Filialkirche (Heilige Schutzengel) in Loh
- Kath. Frauenbund Auerbach
- Kath. Landjugendbewegung
- Kath. Kirchenchor

Zudem gibt es die Pfarrei Frohnstetten, in der die Orte Ober- und Untersteingrub, Diederting, Ober- und Untersteinhausen und Dicket gehören. Knapp 100 Gläubige sind der evangelischen Kirchengemeinde zuzurechnen, die von der Kirchengemeinde Hengersberg betreut werden.<sup>34</sup>

Ein zusätzlicher Flächenbedarf für religiöse Einrichtungen besteht derzeit nicht.

---

#### 4.6.1.5 Friedhöfe

---

Für Bestattungen steht im Gemeindegebiet die Friedhöfe in der Hauptstraße 10 in Auerbach und in der Hengersberger Straße 40-42 in Loh zur Verfügung. Der kirchliche Friedhof wird von der Gemeinde Auerbach verwaltet.<sup>35</sup>

Zu den allgemeinen Friedhofsangelegenheiten zählen beispielsweise die Organisation von Bestattungen, die Friedhofsunterhaltung, die Nutzungsverwaltung der Friedhofsanlagen (z. B. Krematorien) und die Grabmalvergabe.

Die vorhandenen Flächen sind anhand der zu erwartenden jährlichen Bestattungszahl ausreichend.

---

#### 4.6.1.6 Gesundheitswesen

---

##### **Ärzte**

In Auerbach gibt es eine Arztpraxis (Allgemeinarzt) in der Hauptstraße 15 in Auerbach.<sup>36</sup>

##### **Apotheken**

Auerbach hat keine Apotheken. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Hengersberg.

##### **Klinikum und Naturheilkunde:**

Das nächste gelegene Krankenhaus befindet sich in einem Umkreis von ca. 15 km, in Degendorf. Eine Reihe verschiedener Einrichtungen ergänzt die gesundheitliche Versorgung und soziale Betreuung der Bürgerinnen und Bürger. In Auerbach gibt es einen Naturerlebnispfad, einen Sinnespfad und eine Kneippanlage.

---

#### 4.6.1.7 Vereine und sonstige Verbände

---

Im öffentlichem Leben Auerbachs spielt eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden eine große Rolle. Neben den örtlichen Freiwilligen Feuerwehren in Auerbach und Engolling, Sportvereinen und Interessengemeinschaften findet in zahlreichen Dorfgemeinschaften ein reges Vereinsleben statt.

---

### 4.6.2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

---

---

#### 4.6.2.1 Sportanlagen

---

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Sport- und Freizeitanlagen, deren Lage aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen sind. Beispielsweise sind Sport-, Allwetter- und Tennisplätze, Sommerstockbahnen, Schützenanlagen, Pferdehof und andere Anlagen vorhanden.

---

<sup>34</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018)

<sup>35</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>36</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

---

#### 4.6.2.2 Spielplätze

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind mehrere Spielplätze vorhanden. Die Spielplätze sind im Gemeindebereich verteilt und im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechendem Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

Ein weiterer Bedarf an Spielplätzen und deren Lokalisierung ist bei der Entwicklung von Wohngebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

---

#### 4.6.2.3 Schwimmbäder

---

Die nächsten Schwimmbäder befinden sich in Hengersberg und Schöllnach.

---

#### 4.6.2.4 Parkanlagen

---

Im Gemeindegebiet befinden sich wenige ausgewiesene öffentliche Parkanlagen. Es sind zahlreiche Grünflächen in den Siedlungsgebieten vorhanden, die der Naherholung dienen, aber aufgrund von Größe und Anlage nicht als öffentliche Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Es werden die siedlungsnahen Wälder und unterschiedliche Gewässer wie beispielsweise die Hengersberger Ohe zur Naherholung genutzt.

Im Norden vom Hauptort Auerbach, direkt an der Hengersberger Ohe, befindet sich die Kneippanlage, die auch im FNP als öffentliche Grünfläche dargestellt wird.

---

### 4.7 VER- UND ENTSORGUNG

---

---

#### 4.7.1 Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE)

---

Für den gesamten Landkreis Deggendorf wurde im Auftrag des Landratsamtes Deggendorf ein Energiemasterplan erstellt. Ziel des Landkreises war es, die Energiewende auf kommunaler Ebene unter Berücksichtigung der Faktoren Nachhaltigkeit, Sozialverträglichkeit und Finanzierbarkeit umzusetzen und deshalb wurde dieser Handlungsleitfaden erstellt. Für jede Gemeinde im Landkreis wurde ein Steckbrief mit energetischen Kennzahlen und Potentialen erarbeitet.

Im Zuge einer erfolgreichen Umsetzung der Energiewende verfolgt die Landkreispolitik im Wesentlichen folgende Ziele: Energieeinsparung, Energieeffizienz in den eigenen Liegenschaften, Vernetzung zu den Kommunen und eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie die damit verbundene Erhöhung der regionalen Wertschöpfung.

Derzeit werden im Landkreis Deggendorf 1.671.538 MWh/a Strom 2.850.932 MWh/a Wärme verbraucht. Davon werden 20,3% des Stroms und 7,3% der Wärme regenerativ erzeugt.<sup>37</sup> Das Gemeindegebiet Auerbach hat einen Gesamtenergieverbrauch von 26.712MWh/a (Bezugsjahr 2012). Der Anteil am Gesamtenergieverbrauch beläuft sich für Strom auf 21% und Wärme 79%.

Der Anteil an erneuerbaren Energien beträgt 9.178MWh/a (34%), d.h. 78% der Strom- und 23% der Wärmeversorgung wird bereits mit erneuerbaren Energien gedeckt.<sup>38</sup>

---

##### 4.7.1.1 Strom

---

Im Gemeindegebiet Auerbach wurden im Bezugsjahr 2012 5.619 MWh/a an Strom verbraucht.<sup>39</sup> Die Versorgung des Gemeindegebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Bestehende 20-kV-Freileitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

---

<sup>37</sup> (LRA Deg, 2015)

<sup>38</sup> (LRA Deg, 2015)

<sup>39</sup> (LRA Deg, 2015)

Durch das bestehende Netz von 20 kV-Leitungen und den notwendigen Mast-, Kabel- oder Freileitungsstationen, welche auch problemlos erweitert und ergänzt werden können, ist die Versorgung auf lange Sicht als gesichert anzusehen.

#### **Leitungen**

Insgesamt durchläuft eine Mittelspannungsfreileitung (20 kV) das Gemeindegebiet. Hinsichtlich der Schutzabstände in der Nähe einer 20 kV-Leitung sollte bei Bau- oder Grabarbeiten sowie beim Aufstellen von Kränen die Bayernwerk AG kontaktiert werden.

Im Flächennutzungsplan werden keine Schutzabstände entlang vorhandener 20 kV-Leitungen dargestellt. Generell gilt, dass bei 20 KV-Leitungen beidseits eine 10m- breite Schutzzone zu beachten ist, in denen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bestehen.

---

#### **4.7.1.2 Gas**

Derzeit verläuft keine Gasleitung durch das Gemeindegebiet von Auerbach.

---

#### **4.7.1.3 Windkraft**

Derzeit wird in der Gemeinde Auerbach keine Energie durch Windkraftanlagen erzeugt. Die Gemeinde ist im Regionalplan komplett als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen definiert.<sup>40</sup>

---

#### **4.7.1.4 Wasserkraft**

Im Gemeindegebiet von Auerbach gibt es drei Wasserkraftwerke der Leistungsklasse bis 500kW. Zwei Standorte sind entlang der Hengersberger Ohe im Ortsteil Prechhausen und Rothmühle sowie einer entlang des Mapferdinger Baches zwischen Auerbach und Kaltenbrunn zu finden.

Im Gemeindegebiet Auerbach werden durch Wasserkraft 176 MWH/a eingespeist.<sup>41</sup>

---

#### **4.7.1.5 Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke**

Im Gemeindegebiet von Auerbach gibt es keine Biogasanlage und kein Bioheizkraftwerk.

Die rechtliche Seite sieht vor, dass Biogasanlagen im Außenbereich privilegiert sind, wenn die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB vollständig gegeben sind. Es muss u.a. ein räumlich-funktionaler und betriebswirtschaftlicher Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb bestehen, ebenso darf die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr nicht überschreiten.

---

#### **4.7.1.6 Solare Strahlungsenergie**

Im Gemeindegebiet Auerbach gibt es derzeit eine Freiflächenanlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarpark). Diese befindet sich im Ortsteil Schweinbach.

Außerdem finden sich zahlreiche kleine Anlagen auf Privathäusern bzw. landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich nur zulässig (privilegiert), wenn sie sich in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden befinden und dem Gebäude baulich untergeordnet sind.

---

<sup>40</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

<sup>41</sup> (LRA Deg, 2015)

---

#### **4.7.1.7 Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung**

---

Mit Geothermie (Erdwärme) wird die in der Erde gespeicherte Energie beschrieben, die vom Menschen entzogen und genutzt werden kann. Die Erdwärme kann sowohl direkt genutzt werden, wie z.B. mit einer Wärmepumpenheizung, als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung verwendet werden.

Im Gemeindegebiet von Auerbach im Ortsteil Loh („Heigl-Bugl“) befindet sich eine Einrichtung der Fern- bzw. Nahwärmeversorgung für einen Umkreis von ca. 2km. Es handelt sich um eine Hackschnitzelheizung (ca. 300kW) mit Pufferspeicher (10.000Liter). Es werden im Umkreis insgesamt 38 Haushalte versorgt.

---

#### **4.7.2 Telekommunikation**

---

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die für die neuen Bauflächen erforderlichen Kapazitäten sind im Rahmen der üblichen Netzerweiterungen problemlos möglich. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind dazu in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Gemeindegebiet befindet sich in Engolling eine Mobilfunkmastanlage.<sup>42</sup> Es ist mit der weiteren Verdichtung des Mobilfunknetzes zu rechnen. Diese werden jedoch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für die digitale Zukunft der Region und auch für den regionalen Handel und die Handwerksbetriebe ist ein funktionierendes Telekommunikationsnetz von Bedeutung. Der Ausbau von Glasfasernetzen, des Mobilfunknetzes und der Breitbandausbau sind dabei wichtige Punkte. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes und werden somit nicht weiter behandelt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

---

#### **4.7.3 Wasserversorgung**

---

Die Trinkwassertalsperre Frauenau im Landkreis Regen versorgt viele Gemeinden nördlich der Donau mit Trinkwasser. Die Talsperre hat ein Fassungsvermögen von 21,7 Millionen m<sup>3</sup> und deckt heute 80 % des benötigten Trinkwassers im Versorgungsgebiet des regionalen Trinkwasserversorgers, der Wasserversorgung Bayerischer Wald, ab. Das naturreine Fraunauer Wasser wird in der nahe gelegenen Trinkwasseranlage von natürlichen Schweb- und Schwimmstoffen gereinigt und in das 850 km lange Trinkwassernetz eingespeist, womit weite Teile Niederbayerns, und damit auch Auerbach, versorgt werden.<sup>43</sup>

Im Flächennutzungsplan sind die Leitungsverläufe der Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW) dargestellt.

---

#### **4.7.4 Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren**

---

In Auerbach sind 2 Feuerwehren stationiert:

- ☐ Freiwillige Feuerwehr Auerbach; Am Lehmhügel 3, 94530 Auerbach

---

<sup>42</sup> (Bundesnetzagentur, 2018)

<sup>43</sup> (Wasserversorgung Bayerischer Wald, 2018)



☞ **Freiwillige Feuerwehr Engolling; Dorfstraße, 94530 Auerbach**

Durch Unter- und Oberflurhydranten bzw. Oberflächengewässer ist der Brandschutz im Planungsbereich weitestgehend sichergestellt. Erweiterungsnotwendigkeiten im Bereich der genannten Feuerwehrgerätehäuser sind nicht bekannt. Die einzelnen Auflagen für den Brandschutz sind vom zuständigen Kreisbrandrat im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung oder Einzelbaugenehmigung festzulegen.

Darüber hinaus sind im gesamten Gemeindegebiet sämtliche Standorte von Feuerlöschteichen und Feuerlöschzisternen aktualisiert und in den Flächennutzungsplan eingezeichnet worden.

---

#### **4.7.5 Abwasserbeseitigung**

---

Die Gemeinde Auerbach betreibt zwei Kläranlagen. Die erste wurde 1986 zwischen Ober- und Auerbach in der Nähe der Hengersberger Ohe angelegt. Das Anlagensystem ist eine Abwasserteichanlage mit technischer Zwischenstufe und hat eine Ausbaugröße von einem Einwohnerwert von 2000. Die zweite Kläranlage wurde ebenfalls 1986 zwischen Loh und Schweinbach in der Nähe des Schweinbaches errichtet. Das Anlagensystem besteht aus einer Abwasserteichanlage mit technischer Zwischenstufe, wurde 2011 erweitert und hat eine Ausbaugröße von einem Einwohnerwert von 550.

Im gesamten Gemeindegebiet besteht die Möglichkeit, das Abwasser an den dafür vorgesehenen Kanal anzuschließen. Kleinere Weiler und Einzelanwesen sind im Gemeindegebiet vorhanden, die ihr Abwasser dezentral durch Kleinkläranlagen (Kammersysteme) reinigen.

Bei neuen Bebauungen oder Umnutzungen soll das Niederschlagswasser weitestgehend schadlos im Untergrund versickert werden, wobei eine großflächige Versickerung einer punktuellen Versickerung vorzuziehen ist.

Im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen sind entsprechende Entwässerungskonzepte zu erarbeiten, die die Ressource Grundwasser ausreichend schützen und die Grundwasserneubildung unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze (z.B. BayWG) fördern.

---

#### **4.7.6 Abfallbeseitigung**

---

Die Abfallbeseitigung für Auerbach und die umliegenden Ortschaften erfolgt über die ZAW Donau-Wald und die AWG Donau-Wald mbH in Außernzell. Ein Recyclinghof befindet sich im Gewerbegebiet von Auerbach, Am Lehmhügel.

Die Abfallentsorgung erfolgt getrennt nach: Restmüll, Papier und Bioabfall.

Diese Abfälle werden an den Haushalten/Betrieben gemäß dem Abfuhrkalender direkt abgeholt.

Auch die Abfall- und Wertstoffentsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Flächen ist aufgrund der o.g. Ausführungen als gesichert zu betrachten. Beachtet werden sollte jedoch in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen zusätzlich zum bestehenden Wertstoffhof geeignete Flächen für dezentrale Wertstoffcontainer (z.B. für Glas) im Gemeindegebiet vorgesehen werden.

---

#### **4.7.7 Altlastenverdachtsflächen**

---

Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das Kataster für bestimmte schädliche Bodenveränderungen und altlastverdächtiger Flächen. Dabei werden die Altlasten in folgende Teilbereiche eingeteilt:

- Altablagerungen

- Altstandorte
- stoffliche schädliche Bodenveränderungen
- Rüstungsaltpasten

Derzeit sind in Niederbayern 161 Altlasten und altlastverdächtige Flächen registriert. Für den Vollzug des Bodenschutzrechts sind die Landratsämter zuständig.

Altlastenverdachtsflächen sind im Gemeindegebiet Auerbach vorhanden, die Lage der beiden Flächen ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei Neuausweisung von Bauflächen wurden bei der Planung die Altlastverdachtsflächen berücksichtigt.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Für weitere Informationen ist das Landratsamt Deggendorf, Bodenschutz und Altlasten der Ansprechpartner.

---

## 4.8 IMMISSIONSSCHUTZ

---

### 4.8.1 rechtliche Vorgaben allgemein

---

Das umfangreiche Aufgabenfeld des Immissionsschutzes verdeutlicht am besten ein Auszug aus den Definitionen im *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)*:

„§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

(3) Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.

(4) Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. (...)“

Der Immissionsschutz hat nun zum Ziel, diese Faktoren auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung bilden die Geräusche (z.B. Verkehrslärm) das Hauptfeld des Immissionsschutzes, teils aber auch Luftverunreinigungen oder Licht (z.B. Flutlichtanlagen an Sportplätzen).

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 1998 und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegeben, wenn die auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche die Beurteilungspegel dieser Vorschriften einhalten. Bei der Pegelberechnung ist auch die Summenwirkung durch Geräusche anderer Anlagen mit einzubeziehen.

Die TA Lärm nennt folgende Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzen) für die verschiedenen Bauflächen:

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| - Kurgebiete, Krankenhäuser, und Pflegeanstalten | tags 45 dB (A)<br>nachts 35 dB (A) |
| - reine Wohngebiete                              | tags 50 dB (A)<br>nachts 35 dB (A) |
| - allgemeine Wohngebiete                         | tags 55 dB (A)<br>nachts 40 dB (A) |
| - Mischgebiete                                   | tags 60 dB (A)<br>nachts 45 dB (A) |
| - Gewerbegebiete                                 | tags 65 dB (A)<br>nachts 50 dB (A) |
| - Industriegebiete                               | 70 dB (A)                          |

Der Nachweis des Schallschutzes oder auch des Schutzes gegen anderweitige Immissionen mit den eventuell erforderlichen Lösungsmöglichkeiten ist, sofern erforderlich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzulegen.

Dennoch werden im Flächennutzungsplan Bereiche in den Siedlungsflächen entlang Bundes- und Kreisstraßen, die als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz dargestellt.

---

#### **4.8.2 Landwirtschaft**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen - aber auch bei der Genehmigung sonstiger Vorhaben - muss vor allem in den dörflich strukturierten Bereichen darauf geachtet werden, dass bei der Wohnbebauung ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betriebsanlagen eingehalten werden.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind entschädigungslos zu dulden.

---

#### **4.8.3 Gewerbe**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete soll auch die Möglichkeit einer Geräuschkontingentierung in Betracht gezogen werden.

---

#### **4.8.4 Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger**

---

An den Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif sowie beim Betrieb von Hochspannungsanlagen im Umspannwerk, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen den bestehenden Anlagen und geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die Grenzwerte nach der *Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz* (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) einzuhalten.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben im Umfeld der Umspannwerke ist darauf zu achten, dass nur solche Betriebe in Betracht kommen, die keine schädlichen Einflüsse auf die Energieversorgungsanlagen befürchten lassen.

---

## 4.9 ROHSTOFFGEWINNUNG

---

### 4.9.1 Abbaugelände und Lagerstätten

---

Östlich von Auerbach befindet sich ein Abbaugelände für Granit. Derzeit wird der Abbau von Granit betrieben. Weitere Abbaugelände sind nicht bekannt.

Im Regionalplan wird auf eine Rohstofflagerfläche für Spezialton und Aluminium für den Raum Hengersberg und Schöllnach-Eging-Iggensbach in den Landkreisen Deggendorf und Passau verwiesen. So wird auch ein Teil im südlichen Gemeindegebiet von dieser Rohstofflagerstätte tangiert. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 4.9.2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

---

Zur Sicherung der Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden auf der Ebene des Regionalplans Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs festgelegt.

Still liegende Steinbrüche werden dann als Vorrangfläche berücksichtigt, wenn ein erneuter Abbau von Granit im Planungszeitraum absehbar, wirtschaftlich sinnvoll und ökologisch verträglich ist. Dies gilt auch für etliche kleinere Steinbrüche unterhalb der regionalplanerischen Vorgabe von 10 ha Fläche. Unter dem Gesichtspunkt besonderer geologischer Gegebenheiten (unterschiedliche Qualitäten und Farbe des Materials) bleiben diese als Vorrangfläche erhalten, um der wechselnden Nachfrage des Marktes nach verschiedenfarbigen Graniten zu entsprechen.

Anzahl, Umfang und Lage der ausgewiesenen Vorranggebiete werden sowohl den wirtschaftlichen Belangen der Granitindustrie, als auch den Ansprüchen von Natur und Landschaft gerecht.

Innerhalb des Gemeindegebiets ist das o.g. Abbaugelände als *Vorranggebiet für Granit (GR 17 Auerbach)* festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird zwischen bestehendem und geplantem Granitabbaugelände unterschieden.

---

## 4.10 DENKMALE

---

### 4.10.1 Baudenkmale

---

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege enthält 24 Baudenkmale im Gemeindegebiet Auerbach. Wie die Bodendenkmale, werden auch die Baudenkmale im Flächennutzungsplan dargestellt. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale im Gemeindegebiet ist im *Kapitel 10.4 Anhang* enthalten.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmale/Ensembles unmittelbar oder in ihrer Nähe betroffen sind, zu beteiligen.

Das Baudenkmal *D-2-71-113-24 Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2.Hälfte 18.Jh* wurde im Zuge der Straßenplanung und Ausbaus der B533 vom ursprünglichen Standort ca.

260m nach Südwesten in die Nähe der Ortseinfahrt Alperting zwischen B533 und Gemeindeverbindungsstraße versetzt bzw. neu aufgebaut. Bei der Übernahme der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Daten wurde dies anscheinend noch nicht berücksichtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens zur Straßenplanung B533 beteiligt und es wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

---

#### 4.10.2 Bodendenkmale

---

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf vom Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege enthält 2 Bodendenkmale im Gemeindegebiet Auerbach. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht. In *Kapitel 10.5 Anhang* befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Diese Denkmale sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmale vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmale und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

---

### 5. VERKEHR

---

---

#### 5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ

---

---

##### 5.1.1 Bundesstraßen

---

Die Bundesstraße B533 ist Hauptverkehrsweg im Gemeindegebiet Auerbach und weist daher die stärkste Verkehrsbelastung auf. Sie durchquert das Gemeindegebiet diagonal von Südwesten (Alperting) über (Ober-)Auerbach nach Nordosten (Vorderherberg).

Die Entfernung zur Autobahn A3 Regensburg – Passau, welche sich südwestlich der Gemeindegrenze befindet, beträgt ca. 5 km.

Die Anschlussstelle zur A 92 Deggendorf – München ist ca. 15 km von Auerbach entfernt. Deggendorf ist auch das nächste Oberzentrum und liegt ebenfalls ca. 15km entfernt.

---

##### 5.1.2 Staats- und Kreisstraßen

---

Staatsstraßen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Folgende Kreisstraßen sind die Hauptverkehrswege im Gemeindegebiet und weisen eine relative starke Verkehrsbelastung auf:

- K DEG 25      Schaufling – Auerbach (B 533)
- K DEG 45      Einmündung in K 10 – Abzweigung von K 25 bei Oberauerbach
- K DEG 9        Auerbach (B533) – Abzweigung K 7 in Grattersdorf
- K DEG 14      Auerbach (B533) – Einmündung in K 7 in Loh
- K DEG 7        Einmündung (in Hengersberg) – Einmündung K 17 bei Konrading
- K DEG 41      Abzweigung von K25 bei Prechhausen – Einmündung in St2133

---

### **5.1.3 Ausbauvorhaben Verkehr**

---

Innerhalb des Gemeindegebiets von Auerbach sind die einzelnen Orte und Weiler durch ein Netz von klassifizierten Gemeindeverbindungs- und Gemeindestraßen erschlossen, welches den vorhandenen Verkehrsbedürfnissen entspricht und als ausreichend zu betrachten ist.<sup>44</sup>

Nach dem Bedarfsplan von 2016 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist im Flächennutzungsplan die Bundesstraße B533 als Ortsumgehungsstraße von Ober- und Auerbach dargestellt<sup>45</sup>.

Innerhalb der neu dargestellten Siedlungsgebiete werden Lage und Umfang der Erschließungs- und Wohnstraßen erst in den Bebauungsplänen festgelegt bzw. im Rahmen der darauffolgenden Erschließungsplanung konkretisiert.

Die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrswegenetzes, und somit auch die regelmäßige Sanierung bestehender Straßen, ist vor allem auch für die Wirtschaft (Handel, Handwerk) von Bedeutung. Dabei ist nicht nur der überregionale Warenverkehr zu berücksichtigen, sondern allen voran auch der regionale, lokal Verkehr. Ein hoher Anteil des Wirtschaftsverkehrs wird lokal abgewickelt, die Güter werden in einem überschaubaren Rahmen transportiert. Dabei wird die Straße Verkehrsträger Nummer eins bleiben, ein Ausweichen auf den Schienenverkehr ist in dem vorliegenden ländlichen Raum nicht möglich.

---

## **5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**

---

Ein Busliniennetz der RBO Regionalbus Ostbayern GmbH erschließen das Gemeindegebiet Auerbach mit den Nachbargemeinden und über den Landkreis hinaus.<sup>46</sup>

Buslinie 4163	Frohnstetten – Schaufling – Auerbach - Schöllnach
Buslinie 8228	Schöllnach – Grattersdorf – Auerbach – Hengersberg
Buslinie 8230	Osterhofen – Winzer – Hengersberg – Deggendorf

Auch private Busunternehmer erschließen das Gemeindegebiet von Auerbach:

Buslinie 6149	Deggendorf – Auerbach – Grafenau
Buslinie 4120	Deggendorf – Auerbach – Grafenau

Für zukünftige infrastrukturelle Planungen ist zu beachten, dass eine gute ÖPNV-Anbindung unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum und auch für den Bereich der beruflichen Bildung von großer Bedeutung ist. Insbesondere für Auszubildende ohne Fahrerlaubnis soll sichergestellt werden, dass sie ihre Ausbildungsstätten und Schulen angemessen erreichen können. Der ÖPNV wird maßgeblich auf kommunaler Ebene sowie Landkreisebene geprägt, er ist daher raumübergreifend und bedarfsorientiert zu betrachten, so dass keine unnötigen Parallelstrukturen oder nachteilige Schnittstellenbrüche entstehen.

---

## **5.3 SCHIENENVERKEHR**

---

Das Gemeindegebiet Auerbach ist nicht durch ein Schienennetz erschlossen. Der nächstgelegene Knoten-Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich in Plattling, ca. 25 km entfernt.

---

<sup>44</sup> (Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), 2018), Abfrage am 22.11.2018

<sup>45</sup> (StBaPa, 2013)

<sup>46</sup> (RBO, 2018)

#### 5.4 FLUGVERKEHR

Im Gemeindegebiet gibt es keinen Flughafen. Die zentralen Verkehrsflughäfen München und Nürnberg sind ca. 150 bzw. 180 Kilometer von Auerbach entfernt.

### 6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM

Auf Grund der historischen Entwicklung und der Gebietsreform von 1972 sind drei deutliche Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet Auerbach zu erkennen. Der eine Schwerpunkt besteht aus dem Hauptort Auerbach, den inzwischen fast an Auerbach angrenzenden zweiten Schwerpunkt Oberauerbach und den dritten Siedlungsschwerpunkt Engolling (vor der Gebietsreform der Hauptort der kleinen Gemeinde Engolling). Betrachtet man die historischen Karten bis zurück zum Jahr 1900 sind alle 3 Ortschaften bereits vorhanden. Bis 1950 haben sich alle 3 Ortschaften zu einem Siedlungsschwerpunkt entwickelt. Bis zur heutigen Zeit hat sich Auerbach als städtebaulich wahrnehmbarer Hauptort (mit Kirche und Friedhof, Schule etc.) herauskristallisiert. Oberauerbach und Engolling sind weiterhin zwei weitere gewichtige Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde.

Eine Besonderheit stellt die Ortschaft Loh dar, die entlang der DEG 7 aus 4 einzelnen Siedlungsflächen besteht, die nicht unmittelbar miteinander verbunden sind. Daneben gibt es im dörflichen Umland eine Vielzahl kleinerer Ortschaften und Weiler, die eingebettet im Hügelland des Vorderen Bayerischen Wald liegen.

Als grundsätzliche Planungsziele wurden bei der Neuaufstellung herausgearbeitet:

- Bauliche Entwicklung in den Weilern und kleinen Ortsteilen im Außenbereich nur in Ausnahmefällen
- Moderate bauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten dörflichen umliegenden Ortsteile nur in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung oder sehr kleinflächigen Baulandreserven am Ortsrand
- Rücknahme größerer Baulandreserven bei den kleineren Ortschaften am Ortsrand
- Bauliche Entwicklung im Hauptort Auerbach und Oberauerbach in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung. Keine wesentliche Neudarstellung von Bauflächen auf Grund der fehlenden geeigneten bebaubaren Flächen in Auerbach (Naturschutz, Topographie, Wasserwirtschaft) und in Oberauerbach (fehlende Verfügbarkeit für die Gemeinde)
- Siedlungsschwerpunkt für Wohnbauflächen für den Bedarf in den nächsten Jahren in dem neben Auerbach mit Oberauerbach zweiten Siedlungsschwerpunkt Engolling im Bereich der für die Gemeinde verfügbaren Flächen.  
Loh wird mittelfristig nicht als Siedlungsschwerpunkt gesehen. Zwar wäre eine Entwicklung in Loh städtebaulich denkbar. Jedoch stehen der Gemeinde, auch nach persönlichen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern, keine Flächen zur Verfügung. Somit kann in absehbarer Zeit keine Entwicklung von Wohnbaufläche statt finden. Eine Darstellung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan macht daher keinen Sinn.

Bei der Überprüfung, welche Flächen aus der Darstellung herausgenommen werden oder neu hinzugenommen werden, wurde jede Fläche begutachtet und geprüft, ob eine Bebauung durch die Grundstückseigentümer in den kommenden 5-10 Jahren geplant ist, oder die Flächen der Gemeinde zur Verfügung stehen werden. Alle Flächen, bei denen keine Bebauung in den nächsten Jahren sichergestellt ist, werden konsequent nicht dargestellt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**6.1 BAUTÄTIGKEIT**

**6.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand**

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohngebäu- den	Ø Wohnfläche je Wohnung
2016	684	905	119,7
2017	693	916	119,9
2018	698	921	120,0
2019	700	923	120,3
2020	705	928	120,7

Abb. 32: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2016-2020; eigene Tabelle nach (Statistik kommunal 2021, 2022)

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	davon mit ... Wohnung(en)					
		1		2		3 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2012	-	-	-	-	-	-	-
2013	10	9	90,0	1	10,0	-	-
2014	4	2	50,0	2	50,0	-	-
2015	3	3	100,0	-	-	-	-
2016	12	11	91,7	-	-	1	8,3
2017	9	7	77,8	2	22,2	-	-
2018	5	5	100,0	-	-	-	-
2019	2	2	100,0	-	-	-	-
2020	3	2	66,7	1	33,3	-	-

Abb. 33: Errichtung neuer Wohngebäude, eigene Tabelle nach nach (Statistik kommunal 2021, 2022)

Seit einigen Jahren steigt die Zahl der Wohngebäude, genauso wie die Zahl der Wohnungen kontinuierlich an.

Bei einer Einwohnerzahl im Jahr 2020 von 2.113 errechnet sich eine durchschnittliche Einwohnerzahl von 3,0 Einwohner pro bestehende Wohngebäude und eine durchschnittliche Belegung von 2,28 Einwohnern pro Wohnung.



## 6.1.2 Wohnungsgröße

### 16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2017

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude <sup>1)</sup>	693	100,0	698	100,0	700	100,0	705	100,0
darunter mit 1 Wohnung	509	73,4	514	73,6	516	73,7	521	73,9
2 Wohnungen	154	22,2	154	22,1	154	22,0	154	21,8
3 oder mehr Wohnungen	30	4,3	30	4,3	30	4,3	30	4,3
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohngebäuden	916	100,0	921	100,0	923	100,0	928	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	308	33,6	308	33,4	308	33,4	308	33,2
3 oder mehr Wohnungen	99	10,8	99	10,7	99	10,7	99	10,7
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden	933	100,0	938	100,0	941	100,0	946	100,0
davon								
1 Raum	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
2 Räumen	33	3,5	33	3,5	33	3,5	33	3,5
3 Räumen	78	8,4	78	8,3	78	8,3	78	8,2
4 Räumen	141	15,1	141	15,0	141	15,0	141	14,9
5 Räumen	226	24,2	227	24,2	227	24,1	227	24,0
6 Räumen	178	19,1	180	19,2	181	19,2	182	19,2
7 oder mehr Räumen	271	29,0	273	29,1	275	29,2	279	29,5
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m <sup>2</sup>	111 831	X	112 600	X	113 163	X	114 150	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	119,9	X	120,0	X	120,3	X	120,7	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 357	X	5 388	X	5 408	X	5 446	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,7	X	5,7	X	5,7	X	5,8	X

Abb. 34: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden (Statistik kommunal 2021, 2022)

Hieraus erschließt sich, dass der Anteil an Wohnungen mit einem Raumangebot von 1 oder 2 Räumen im Zeitraum von 2017-2020 nur knapp über 4% des Gesamtbestandes ausmacht. Den Hauptteil mit einem Anteil von ca. 70% beanspruchen die Wohnungen mit 5, 6 und mehreren Räumen. Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung beträgt im Gemeindegebiet gleichbleibend 5,7.

Die relativ hohe durchschnittliche Anzahl an Räumen spiegelt die Möglichkeiten wider, im ländlichen Raum aufgrund vergleichsweise günstiger Grundstücks- und Erschließungskosten größere Gebäude errichten zu können bzw. mit günstigeren Mietpreisen eine größere Wohnung mieten zu können.

Aufgrund des demografischen Wandels ist auch weiterhin damit zu rechnen, dass der Wohnungsleerstand in ländlichen Gemeinden zunehmen wird. Dies betrifft vor allem die Ortskerne. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird hingegen weiter steigen (2004: 14,4 Mio. EFH und 2014: 15,5 Mio. EFH in Deutschland.<sup>47)</sup>). Deshalb ist eine zielgerichtete Ortskernverdichtung notwendig, für die alle baustrukturellen Möglichkeiten detailliert auf den Prüfstand zu nehmen sind.

## 6.2 BESTEHENDES BAURECHT

### 6.2.1 Bebauungspläne

Derzeit existieren im Gemeindegebiet von Auerbach 14 rechtskräftige Bebauungspläne, z.T. mit mehrfachen Änderungen oder Ergänzungen.

<sup>47</sup> (Bundesstiftung Baukultur, 2016), S. 38

#### **AUERBACH und OBERAUERBACH**

- BP Gewerbehöfe
- BP Gewerbehöfe 1.Erweiterung
- BP Gewerbehöfe 2.Erweiterung
- BP Buchenhain
- BP Oberauerbach I
- BP Oberauerbach II
- BP Pfarrersfeld
- BP Wallnerwiese (Ahornstraße)

#### **ENGOLLING**

- BP Engolling Süd
- BP Alter Weg

#### **LOH und SCHWEINBACH**

- BP Heigl-Bugl
- BP Solarpark Schweinbach

#### **PRECHHAUSEN**

- BP Pferdehof Prechhausen

#### **Sonstiges:**

- BP zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen Am Schachtenwiesbach

Der Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

---

### **6.2.2 Satzungen**

---

Im Gemeindegebiet von Auerbach sind folgende rechtskräftige Satzungen vorhanden:

- Ortsabrundungssatzung Oberauerbach West
- Außenbereichssatzung Berging
- Einbeziehungssatzung Berginger Straße
- Ortsabrundungssatzung Engolling (Diepoltstettener Str.)
- Ortsabrundungssatzung Engolling (Auerbacher Str.)
- Außenbereichs-/Klarstellungssatzung Schweinbach
- Ortsabrundungssatzung Loh-Birkenöd
- Ortsabrundungssatzung Loh-West
- Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte
- Ortsabrundungssatzung Loh-Ost
- Außenbereichssatzung Vorderreit
- Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Mapferding
- Einbeziehungssatzung Mapferding II
- Einbeziehungssatzung Obersteinhausen
- Lückenfüllungssatzung Hötzelsberg
- Lückenfüllungssatzung Wainding
- Entwicklungssatzung Untersteinhausen
- Außenbereichssatzung Hundsberg

Der Geltungsbereich der einzelnen Satzungen ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

### 6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen)

Neben den Flächen der Bebauungspläne und Satzungen gibt es zahlreichen Innenbereichsflächen im Gemeindebereich von Auerbach, die gemäß §34 BauGB bebaut sind oder bebaut werden können bzw. Flächen, die im FNP als bestehende W-/M-Fläche dargestellt sind. Diese Innenbereichsflächen ohne baurechtliche Regelung durch Satzungen belegen einen Großteil der Siedlungsfläche.

### 6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FNP

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gibt es mehrere geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen werden. Aufgrund des übergeordneten Zieles (LEP und BauGB) mit Grund und Boden sparsam umzugehen und im Hinblick auf eine nachhaltige, flächensparende städtebauliche Entwicklung werden die folgend aufgeführten Flächen aus der Flächendarstellung zurückgenommen und im neuen FNP nicht mehr als Bauflächen dargestellt (nicht aufgeführt sind geringfügige Anpassungen an die aktuellen, digital vorliegenden Flurstückgrenzen sowie Umwandlungen in andere Bauflächendarstellungen, wie z.B. von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen).

Die Rücknahme-Flächen sind in den *Anlagen 1-8* dargestellt, sowie unter *Kapitel 9.4.2* genauer beschrieben.

Ortsteil	Bauflächenrücknahme			
	Lage der Rücknahme	Wohnbau- fläche W (in m <sup>2</sup> )	Misch- fläche M (in m <sup>2</sup> )	Gewerbe- fläche G (in m <sup>2</sup> )
Oberauerbach	Nordwestl., südwestl., östl.	409	7.360	0
Kaltenbrunn	mittig	7.964	0	0
Loh	Westl. Loh-Mitte, südwestl. Heigl-Bugl	2.462	0	0
Schweinbach	Nördlich	0	5.136	0
Obersteinhausen	Nordöstlich + südwestlich	0	4.152	0
Hinterherberg	Nördlich + nordöstlich	0	3.454	0
<b>Gesamt</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10.835</b> <b>1,08 ha</b>	<b>20.102</b> <b>2,01 ha</b>	<b>0</b>

Die Gemeinde Auerbach schreibt damit rund 1,08 ha Wohnbauflächen, 2,01 ha Mischflächen und keine Gewerbeflächen als Flächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan zurück.

### 6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN

Für die Ermittlung von Baulandreserven wurden alle Flächen in Siedlungsbereichen der Ortschaften auf Nachverdichtungspotenziale überprüft. Eingeschlossen sind dabei folgende Flächen:

- Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne oder Satzungen
- Flächen mit Darstellungen im bislang wirksamen FNP
- Flächen, für die rechtskräftige Satzungen nach §34 BauGB oder §35 BauGB bestehen

Angerechnet als Baulandreserve werden nur die unbebauten Bereiche in Wohnbauflächen und Mischflächen, die derzeit landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt werden bzw. nach einer ehemaligen Nutzung nun brach liegen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Flächen, die einer erkennbaren Nutzung wie private/ landwirtschaftliche/ gewerbliche Hoffläche, Gartenland, Baumpflanzung, Park o.ä. unterliegen, werden nicht als Baulandreserve angesehen.

Ortsteile im Außenbereich (Splittersiedlungen) werden nicht mit aufgeführt, sofern keine Satzung vorhanden ist.

Für die Ermittlung der Anzahl der potentiellen Bauparzellen wird eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> brutto (inkl. öffentlicher Erschließung, Grünflächen, etc.) angenommen, dies entspricht den Erfahrungswerten aus Wohnbaugebieten im ländlichen Raum.

Die Baulandreserven sind in den *Anlagen 1-8* dargestellt.

Ortsteil	Baulandreserven				Gewerbe G
	Wohnbaufläche W (in m <sup>2</sup> )	Pot. Bauparzellen W (Ø Größe brutto 800m <sup>2</sup> )	Mischfläche M (in m <sup>2</sup> )	Pot. Bauparzellen M (Ø Größe brutto 800 m <sup>2</sup> )	
Auerbach	3.708	4,6	1.685	2,1	
Oberauerbach	7.152	8,9	4.491	5,6	944
Kaltenbrunn	329	0,4	0	0	
Engolling	25.803	32,3	0	0	
Loh	13.572	17,0	1.347	1,7	
Schweinbach	0	0	2.030	2,5	
Obersteinhausen	0	0	4.539	5,7	
Untersteinhausen	0	0	0	0	
Hötzelsberg	925	1,1	0	0	
Mapferding	0	0	3.763	4,7	
Prechhausen	0	0	0	0	
Hinterherberg	0	0	0	0	
Vorderreit	478	0,6	0	0	
	Wohnbaufläche W	Pot. Bauparzellen W	Mischfläche M	Pot. Bauparzellen M	Gewerbe G
<b>Gesamt</b>	<b>51.967 (~ 5,2 ha)</b>	<b>65</b>	<b>17.855 (~ 1,8 ha)</b>	<b>22</b>	<b>944 (~ 1,0ha)</b>

Die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten bzw. über rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen möglichen Nachverdichtungspotenziale belaufen sich somit auf eine Fläche von ca. 7,0 ha (= 5,2 ha + 1,8 ha). Bei Gewerbeflächen sind es knapp 1,0 ha. Bei den Mischgebieten können allerdings nur 70% der Flächen für Wohnbauland angerechnet werden.

Übersicht Baulandreserven

W 5,2ha + M (1,8 ha x 0,7)

- ca. 6,5 ha Nachverdichtungsflächen
- ca. 81 potentielle Bauparzellen

bei 60% tatsächlicher Verfügbarkeit

- ca. 3,9 ha Baulandreserven
- ca. 48 Bauparzellen

Berücksichtigt man, dass für einen Großteil der Flächen die Verfügbarkeit für eine Bebauung eingeschränkt ist, und schätzt entsprechend den Erfahrungen der Gemeinde Auerbach nur 60% als tatsächlich innerhalb der Planungsperiode des Flächennutzungsplanes (ca. 15 Jahre) verfügbar ein, so sind ca. 3,9 ha Baulandreserven für die Wohnnutzung vorhanden. Berechnet man für ein Wohngrundstück 800 m<sup>2</sup> inkl. öffentlicher Erschließung und sonstigen Nebenflächen (Grün, Spielplatz, etc.), so lassen sich die 3,9 ha Baulandreserven in 48 Bauparzellen umrechnen.

---

## **6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN**

---

Für die Darstellung neuer Bauflächen ist eine realistische Bedarfsermittlung als Grundlage heranzuziehen. Sie erstreckt sich über den Zeitraum einer Flächennutzungsplanperiode, wobei bestehende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan auf ihren Bedarf hin zu überprüfen sind.

Der Bauflächenbedarf setzt sich zusammen aus:

1. Ersatzbedarf (abzubrechende oder umzunutzende Wohnungen)
2. Auflockerungsbedarf (bei abnehmender Belegungsdichte der Wohnungen)
3. Entwicklungsbedarf (prognostizierte Einwohnerentwicklung)

---

### **6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust**

---

Ein Ersatzbedarf ergibt sich, wenn aufgrund von größeren Gebäudeabbrüchen oder Umnutzungen Wohnraum verloren geht. Bei einem Gebäudeverlust ist in der Regel ein Ersatzbau mit einer entsprechenden Innenverdichtung möglich, so dass die Bilanz positiv ausfällt. In der Gemeinde Auerbach sind keine Gebiete vorhanden, auf denen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes mit einem größeren Substanzverlust an Wohnraum zu rechnen ist, somit wird kein Ersatzbedarf berücksichtigt.

### 6.5.2 Auflockerungsbedarf

Die Entwicklung der Belegungsdichte der Gebäude/Wohnungen (Ø Einwohner pro Wohneinheit) in den Jahren 2007 - 2020 bedingt einen Auflockerungsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).<sup>48</sup>

Jahr (Stand 31.12.)	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Gemeindegebiet	Belegungs- dichte	Auflocke- rung
2007	872	2.150	2,47	
				0,19
2020	928	2.113	2,28	

Im Folgenden wird der Auflockerungsbedarf für die nächsten 12 Jahre (2020 bis 2032) anhand der Entwicklung der Vergleichsjahre (2007 bis 2020 = 13 Jahre) errechnet. So hat sich in den 13 Jahren die Belegungsdichte der Wohnungen im Gemeindegebiet von Auerbach um den Faktor 0,19 aufgelockert.

Geht man davon aus, dass sich dieser Trend in gleichem Maße fortsetzt – und davon ist aufgrund des demografischen Wandels und auch der damit einhergehenden Zunahme von Singlehaushalten auszugehen – kann die zukünftige Belegungsdichte anhand der in der Tabelle gezeigten Zahlen berechnet werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik<sup>49</sup> ermittelt für das Jahr 2032 eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Auerbach von ca. 2.190 Einwohnern.

**Auflockerungsfaktor**

$(0,19/13 \text{ Jahre}) * 12 \text{ Jahre (2020 – 2032)} = 0,18 \text{ bis zum Jahr 2032}$

**Daraus errechnet sich die Belegungsdichte:**

$(2,28 - 0,18) = 2,10 \text{ Einwohner / Wohneinheit im Jahr 2032}$

Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf an  $(2.190/2,10)$  1.043 Wohneinheiten in 2032.

$1.043 \text{ (Bedarf in 2032)} - 928 \text{ (Bestand in 2020)} = 115 \text{ Wohnungen/-einheiten}$

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Auerbach ergibt somit einen **zusätzlichen Bedarf von 115 Wohneinheiten**.

### 6.5.3 Entwicklungsbedarf

Durch den prognostizierten leichten Bevölkerungsanstieg (in 2032 Bevölkerungsstand von ca. 2.190 Einwohner => Anstieg um ca. 3,6% im Vergleich zu 2020) ergibt sich eine positive Entwicklung bezogen auf den Bedarf an Wohnungen. Bezieht man zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nun auch die errechneten Baulandreserven mit in die Planung ein, so ist ein Bedarf für wesentliche Neuausweisungen von Bauflächen nicht abzuleiten.

Durch den nachweisbaren Auflockerungsbedarf (*siehe Kapitel 6.5.2*) jedoch ergeben sich Zahlenwerte, die eine Neuausweisung von Wohnbauflächen für die nächsten 13 Jahre notwendig machen. Auch vor dem Hintergrund einer Überalterung der Gesellschaft bleiben ältere Personen auch länger in ihrem Gebäude oder ihrer Wohnung, die meist mehr Räume aufweisen als noch benötigt werden. So können jüngere Personen bzw. junge Familien nicht auf diesen Bestand zurückgreifen und sind somit gezwungen, nach einem Gebäude oder einer Wohnung weiterzusuchen oder ggf. neu zu bauen.

<sup>48</sup> Daten zu Anzahl Wohnungen und Einwohnerzahl aus: (GENESIS Datenbank, 2021)

<sup>49</sup> (GENESIS Datenbank, 2021) + (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach, 2021)

Die Gemeinde Auerbach richtet ihr Augenmerk auch darauf, dass in allen Ortsteilen, die ein gewisses städtebauliches Gewicht aufweisen und somit auch im neuen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ein angemessenes Potenzial an Bauland vorhanden ist, um die örtliche Nachfrage decken zu können. Dadurch soll in den Ortsteilen eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur gefördert werden, die vermeidet, dass im Zuge des zu erwartenden demografischen Wandels größere Defizite entstehen.

Des Weiteren sollen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch städtebaulich-ortsgestalterische Gesichtspunkte einfließen, um sicherzustellen, dass bauliche Fehlentwicklungen vermieden oder ggf. auch korrigiert werden.

Für die Baulandentwicklung der Gemeinde Auerbach bedeutet dieses konkret, dass im „dörflichen Umland“ (ländlich geprägte Ortschaften) durch die bestehenden Baulandreserven, die neu geplanten kleineren Lückenschlüsse und Ortsabrundungen sowie die mögliche Nachverdichtung durch Umnutzung leer stehender Bausubstanz ausreichende Versorgung mit Bauland besteht. Größere Baulandreserven am Ortsrand dieser kleineren Ortschaften werden sogar rückgeschrieben (Obersteinhausen, Hinterherberg, Schweinbach)

In den kleinen Ortschaften im Außenbereich (Splittersiedlungen) soll weiterhin nur in Ausnahmefällen eine neue Bebauung über den § 35 BauGB möglich sein.

#### **6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen**

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Auerbach (*Kapitel 6.5.2*) ergibt einen **zusätzlichen Bedarf von 115 Wohneinheiten**.

Die bestehenden Wohneinheiten verteilen sich prozentual wie folgt auf die verschiedenen Wohnformen<sup>50</sup>:

Wohngebäude, davon mit	Verteilung in Prozent (im Jahr 2020)
1 Wohnung	73,9
2 Wohnungen	21,8
3+ Wohnungen	4,3
(gesamt)	(100)

#### **6.5.5 Bauflächenbedarf**

Es errechnet sich folgender Bedarf an Wohnbauparzellen:

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	115 x 0,739	85,0	85
2 Wohnungen	115 x 0,218	25,1	13
3 Wohnungen	115 x 0,043	4,9	2,0
<b>Bedarf gesamt</b>			<b>100</b>

Der Bedarf von 115 Wohneinheiten in den nächsten Jahren ergibt einen Bedarf an **100 Bauparzellen**.

<sup>50</sup> (GENESIS Datenbank, 2021)

### 6.5.6 Neuplanung Bauflächen

Neu dargestellt werden für Wohnen:

PLANUNG WOHNBAUFLÄCHEN			
ORTSNAME	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	FLÄCHE in ha	ANZAHL BAUPLÄTZE
Auerbach	729	0,07	1
Oberauerbach			
Kaltenbrunn			
Engolling	18.326	1,8	23
Loh	1.090	0,1	1
Schweinbach			
Obersteinhausen			
Untersteinhausen			
Hötzelsberg			
Mapferding			
Prechhausen			
Hinterherberg			
Vorderreit			
<b>gesamt</b>	<b>20.145</b>	<b>~ 2,0</b>	<b>25</b>

Es werden keine gemischten Bauflächen (Mischgebiet oder Dorfgebiet) neu im Flächennutzungsplan dargestellt.

Insgesamt werden **25 neuen Wohnbauparzellen** im Flächennutzungsplan neu dargestellt.

### 6.6 Zusammenfassung Bauflächen Wohnen

Zusammenfassung Bedarf und Planung (Darstellung im FNP) der Anzahl an Wohnbauparzellen:

	Wohnbauparzellen (~ 800 m <sup>2</sup> brutto)
Bedarf	100
Baulandreserven	48
Planung	25
Differenz	27
Rücknahme	31

Für das gesamte Gemeindegebiet von Auerbach besteht aufgrund des statistisch ermittelten Auflockerungsbedarfs ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen.

Aufgrund des demografischen Wandels werden in Zukunft zwar mehr kleinere Wohneinheiten als bisher benötigt, diese kleineren (Single-) Wohneinheiten benötigen aber unterm Strich auch mehr Raum, da eine alters- und behindertengerechte Bauweise mehr Wohnfläche in Anspruch nimmt (ca. Faktor 1,1 zu herkömmlichen Wohnungen) und zudem die ansonsten gemeinsam genutzten Räume (Küche, Bad, Wohnzimmer) bei Singlehaushalten pro Person anfallen.



Die bei den Baulandreserven angesetzten 60% Verfügbarkeit der Flächen entsprechen den Erfahrungen der Gemeinde Auerbach aus den letzten 20 Jahren Bauleitplanung und deren Umsetzung. Dass im Gemeindegebiet zahlreiche im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen trotz Bemühen der Gemeinde nicht umgesetzt werden konnten, zeigt klar, dass die Flächenverfügbarkeit tatsächlich nicht vorhanden ist.

Um bei der zukünftigen Ortsentwicklung eine Zersiedelung zu verhindern, erfolgen die Neudarstellungen immer im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten und als Lückenschluss innerhalb bebauter Gebiete.

Die Gemeinde muss daher auch in Zukunft verstärkt versuchen, auf die derzeit nicht verfügbaren Flächen doch zugreifen zu können. Dabei wird die Gemeinde Auerbach flexibel und kurzfristig handeln müssen, sofern sich Möglichkeiten auftun. Eine andere städtebauliche Möglichkeit zur Stärkung der Gemeinde und zur Verhinderung einer Abwanderung wird nicht gesehen.

**Fazit** Die Gemeinde Auerbach kann etwa die Hälfte des errechneten Bedarfs an Wohnbauflächen über bestehende Baulandreserven abdecken. Über neu geplante Wohnbauflächen werden 23% abgedeckt. Es verbleibt ein Restbedarf an von knapp 30% an Wohnbauflächen.

Dagegen wird sogar fast ein Drittel des Bedarfs aus der Darstellung genommen, da die Flächen auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen.

---

## **6.7 NACHVERDICHTUNG**

---

### **6.7.1 Definition**

---

Unter Nachverdichtung im städtebaulichen Sinne versteht man die bauliche Nutzung freier Potentiale innerhalb bereits bestehender Bebauung. Dazu zählen beispielsweise:

- Baulückenschließungen
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Bebauung rückwärtiger Gärten
- Ausschöpfung der Vorgaben der Bebauungspläne
- Nachnutzung ehemals militärischer Flächen/Kasernen (Konversion)

---

### **6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung**

---

Die Vorteile der Nachverdichtung liegen insbesondere im Bereich der Infrastruktur, denn diese ist in bebauten Gebieten zumeist vollständig vorhanden. Durch die Nachverdichtung können die fixen Kosten der Infrastruktur auf mehr Nutzer verteilt werden, so dass es unter dem Strich für den Einzelnen günstiger wird. Zudem werden bei innerstädtischen Nachverdichtungen oftmals kleine, schmale Grundstücke herangezogen, die zuvor unattraktiv waren und dann günstiger erworben werden können.

Unter dem sozialen Aspekt der Nachverdichtung ist der Vorteil von gewachsenen Quartieren zu nennen. Hier sind soziale und kulturelle Angebote bereits vorhanden, es gibt meist kurze Wege und eine durchmischte Bevölkerungsstruktur.

Nicht zuletzt sind auch die ökologischen Gründe ausschlaggebend zur Förderung der Nachverdichtung. Lässt sich eine Nachverdichtung in größerem Umfang realisieren, so kann die Ausweisung neuer Baugebiete und damit die Zersiedelung der Landschaft verringert werden. Damit kann die Nachverdichtung als aktiver Beitrag zum Klimaschutz und zur Verkehrsverringeringung angesehen werden.

---

### **6.7.3 Chance für den Denkmalschutz**

---

Im Gemeindegebiet von Auerbach sind einzelne Baudenkmale vorhanden. Die Erhaltung der noch vorhandenen Baudenkmale ist daher ein wichtiges Ziel im Rahmen der Bauleitplanung. Nur durch eine sinnvolle (Um-) Nutzung alter und auch denkmalgeschützter Gebäude kann deren Erhalt für das Ortsbild und die Bewahrung der Historie finanziell erst möglich werden.

---

### **6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Auerbach**

---

Im Jahr 2020 wurde für die ILE Sonnenwald, zu der auch Auerbach gehört, ein Vitalitätscheck erstellt, in dem unter anderem die leerstehenden Gebäude, sowie die Baulandreserven überprüft wurden.

Generell bieten sich für den Gemeindebereich von Auerbach vorrangig folgende Nachverdichtungspotentiale an:

- Baulückenschließungen nur in geringem Umfang innerhalb der Wohnbauflächen
- Bebauung rückwärtiger Gärten, falls eine Erschließung hergestellt werden kann
- Ausschöpfung der Vorgaben des Bebauungsplans (Vergrößerung bestehender Bauten)
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Nutzungsänderungen bzw. -wiederaufnahme bestehender Gebäude nach Leerstand
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, insbesondere leerstehender landwirtschaftliche Bausubstanz

---

## **6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN**

---

Der vorliegende Flächennutzungsplan soll mit der dargestellten Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet Auerbach den in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführten Kriterien in ausreichendem Maße Rechnung tragen. So sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sowohl auf Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch aufgrund ihrer möglichen Verfügbarkeit ausgewählt worden.

Die dargestellten Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, die in den nächsten Jahren nicht verfügbar sind und für die kein Baurecht über den § 34 (1) BauGB gegeben ist, werden bei der Neuaufstellung im Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt (= Rücknahmeflächen, siehe Anlagen 1-8). Insgesamt werden so ca. 3,1 ha bisher dargestellte Baufläche (1,1 ha Wohnbaufläche und 2,0 ha Mischbaufläche) zurückgeschrieben.

Als weiterhin vorhandene Baulücken (Innenbereichsflächen, Flächen mit verbindlichem Baurecht durch Satzung und wenige dargestellte unbebaute Bauflächen im FNP im Außenbereich, bei denen in nächster Zeit eine bauliche Entwicklung geplant ist) wurden gemäß den Berechnungen unter *Kapitel 6.4* ca. 6,5 ha Baulandreserven ermittelt. Diese Bauflächen befinden sich überwiegend in privater Hand. Die Gemeinde hat kein Zugriff auf diese Flächen. Trotz allem wird ein Teil des Bedarfs an den notwendigen Wohnbauflächen über diese bereits dargestellten Bauflächen abgedeckt werden können. Unter der sehr konservativen Annahme, dass davon 60% in den nächsten Jahren bebaut wird und damit ein Teil der Nachfrage befriedigt wird, kann durch diese Nachverdichtung ca. 3,9 ha der Baulücken geschlossen werden. Es besteht jedoch trotzdem noch ein weiterer Bedarf an ca. 52 Wohnbauparzellen (Bedarf + BLR) in den nächsten Jahren. Für die dafür notwendige zusätzlichen Wohnbauflächen ist es oberste Prämisse der Gemeinde nur solche Flächen neu darzustellen, für die entweder eine konkrete Bauabsicht besteht, oder die im Eigentum der Gemeinde sind. So soll verhindert werden, dass dringend benötigtes Bauland, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist, nicht entwickelt werden kann, weil die Gemeinde keine Verfügungsgewalt über diese Flächen hat.

### 6.8.1 Siedlungen im Außenbereich

Die im bisherigen Flächennutzungsplan nicht dargestellten Ortschaften und Weiler (Außenbereiche) sollen auch weiterhin als Außenbereiche dargestellt werden. Die Überprüfung der kleineren Siedlungen

- Hitting
- Diederting
- Utting
- Wainding
- Hinterreit
- Vorderreit
- Vorderherberg
- Reiperding
- Hötzelsberg
- Ernsting

ergab, dass die Darstellung als Siedlung im Außenbereich nach wie vor richtig ist. Bei Hötzelsberg ist eine weitere Siedlungsentwicklung auf Grund der Nähe zum Steinbruch städtebaulich nicht gewünscht, damit wird die Darstellung als Siedlung im Außenbereich im Flächennutzungsplan nicht geändert.

Die Ortsteile Untersteinhausen, Mapferding und Prechhausen waren im alten Flächennutzungsplan als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan sollen alle drei Siedlungen dargestellt werden.

### 6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen

In der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung der Siedlungsflächen in Form der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen):

Wohnbauflächen            W    nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Im Falle von gemischten Bauflächen wird eine Unterscheidung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) vorgenommen:

Dorfgebiet                    MD   nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Dörfliches Wohngebiet    MDW nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

Mischgebiet                    MI    nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Darüber hinaus werden zu den Siedlungsflächen hier auch die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die (öffentlichen) Grünflächen gezählt und beschrieben.

(Die Beschreibung der gewerblichen Bauflächen und der Sonderbauflächen erfolgt gesondert im *Kapitel 0*)

#### 6.8.2.1 Auerbach

Auerbach war und ist aus der historischen Entwicklung heraus der Hauptort im Gemeindegebiet. Hier ist die Kirche mit Friedhof, das Rathaus, die Schule, der Kindergarten mit Kinderkrippe, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gasthäuser und einzelne kleinere Betriebe vorhanden. Entsprechend den Gegebenheiten vor Ort wird die Darstellung der Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan überarbeitet. Bis auf kleine Bereiche im Süden von Auerbach stimmen die Darstellungen im alten FNP mit dem vorgefundenen Bestand und somit mit der neuen Darstellung überein. Im Süden sind kleinere Bereiche, die im alten FNP als MD dargestellt werden, tatsächlich nur noch mit der Nutzung Wohnen belegt. Somit wird im neuen FNP die Darstellung als Wohnbaufläche korrigiert. Eine größere Siedlungsentwicklung ist im

Hauptort auf Grund der topographischen Lage in dem engen Taldohl begrenzt und durch die steil ansteigenden Hänge nicht möglich. Auch nach Westen ist eine Entwicklung auf Grund der Begrenzung durch die Hengersberger Ohe mit dem geschützten Talraum nicht umsetzbar. So ist Auerbach nach allen Seiten für eine weitere Entwicklung eingeschränkt. Hier kann eine Siedlungsentwicklung hauptsächlich noch über Baulückenschließung und Nachverdichtung erfolgen. Baulücken sind am Hauptort nur sehr wenige vorhanden (4 Baugrundstücke für Wohnen und 1 Baugrundstück für andere Nutzungen, siehe Tabelle unter Punkt 6.4). So wird lediglich zur Abrundung im Norden von Auerbach Richtung Berging 1 Bauparzelle als Planung neu dargestellt. Eine weitere Entwicklung von Auerbach Richtung Berging ist auf Grund der topographischen Lage (steile Hanglage) und aus städtebaulichen Gründen nicht bzw. nur in sehr geringem Maße erwünscht.

#### 6.8.2.2 Oberauerbach

Der Ortsteil von Oberauerbach liegt westlich vom Hauptort Auerbach nur durch das Tal der Hengersberger Ohe getrennt. Der älteste Ortsteil von Oberauerbach besteht aus den Hofstellen im nördlichen Bereich von Oberauerbach (heute noch als Dorfgebiet im FNP dargestellt). Von diesem Bereich aus entwickelte sich Oberauerbach nach Süden und Osten. Letztendlich ist die dargestellte MD-Fläche im alten Flächennutzungsplan der bis ca. 1980 entwickelte Ortsteil. Ein Teil dieser als MD Fläche dargestellte Bereich besteht heute ausschließlich aus Wohngebäuden, hier ist weder ein landwirtschaftlicher Betrieb noch Gewerbe oder andere Nutzungen im Bestand mehr vorhanden. Deshalb wird dieser Bereich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. In dem nördlichen historischen Bereich sind noch aktive Hofstellen vorhanden, hier entspricht die Darstellung als gemischte Baufläche noch den tatsächlichen Gegebenheiten. Das Gleiche gilt für den zweiten Bereich, östlich der ersten Mischbaufläche. Auch hier sind noch andere Nutzungen (Hofstelle, Gewerbe) als Wohnen vorhanden. Eine große Teilfläche im Westen von Oberauerbach weist jedoch im Bestand nur noch Wohngebäude auf, hier wird die Darstellung von MD im alten Flächennutzungsplan in eine Wohnbaufläche dem Bestand entsprechend korrigiert.

Angrenzend an die Wohnbaufläche befindet sich ein beschränktes Gewerbegebiet, in dem die Raiffeisenbank mit Landhandel ihren Sitz hat.

Südlich davon, direkt angrenzend, soll ein Mehrfamilienhaus (Ärztelhaus mit Wohnungen) errichtet werden. Für dieses Vorhaben wird parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der bestehende, rechtsgültige FNP durch Deckblatt Nr. 15, sowie der Bebauungsplan Pfarrerefeld durch Deckblatt Nr. 4, geändert. Die Fläche soll im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden. In der vorliegenden Neuaufstellung des FNP wird die Fläche als „Bestand Wohnbaufläche“ dargestellt, da davon ausgegangen wird, dass die Änderung durch das Deckblatt Nr. 15 früher fertig gestellt ist.

Eine weitere Besonderheit für den Siedlungsschwerpunkt Oberauerbach ist die Entwicklung und damit Konzentration der Gewerbeflächen der Gemeinde Auerbach im Süden von Oberauerbach. Hier entstand in den letzten 10-15 Jahren ein zusammenhängendes größeres Gewerbegebiet, das heute nur noch eine kleine Baulücke aufweist.

Oberauerbach selber wird durch den Auerbach in zwei Teile getrennt. Die für die Frischluftschneise wichtigen un bebauten Grünflächen entlang des Bachs wurden im bisher rechtsgültigen FNP als Grünfläche dargestellt. Diese Grünflächen sollten weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Da inzwischen ein integrierter Landschaftsplan erstellt wurde, hat sich die Darstellung der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche geändert. Es wird die tatsächliche Nutzung (hier: Grünland) dargestellt. Darüber liegt eine Schraffur, die die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche markiert.

Im Osten sind im Talbereich der Ohe ein Teil der Sportanlagen der Gemeinde Auerbach vorhanden. Diese werden wie im alten FNP als Grünfläche mit den entsprechenden Plansymbolen dargestellt. Die im alten FNP dargestellte Gemeinfläche im Anschluss an die

Sportanlagen wird im neuen Flächennutzungsplan zurückgeschrieben. Eine Erweiterung von Anlagen des Gemeinbedarfs ist in nächster Zeit an dieser Stelle nicht geplant und wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im FFH-Gebiet zurückgenommen.

---

#### 6.8.2.3 Kaltenbrunn

---

Kaltenbrunn ist ein direkt an den Hauptort Auerbach anschließende Siedlung im Südosten von Auerbach. Im alten FNP ist Kaltenbrunn als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung wird im neuen Flächennutzungsplan übernommen. Aber auf Grund der Lage an der B533, der schwierigen topographischen Verhältnisse und des engen Taldobels werden alle am Rande der Ortschaft liegenden freien Bauflächen zurückgeschrieben. Hier ist keine weitere Entwicklung gewünscht. Lediglich in der Baulücke ist eine Nachverdichtung denkbar.

---

#### 6.8.2.4 Engolling

---

Der Ortskern von Engolling war im alten Flächennutzungsplan als MD dargestellt. Heute befindet sich westlich der Kreisstraße DEG 14 ausschließlich Wohnnutzung. Deshalb wird dieser Bereich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich der Straße befindet sich in diesem Bereich neben einem Wohngebäude noch eine Hofstelle und eine Gastwirtschaft. Deshalb wird hier die Darstellung als Dorfgebiet beibehalten. Ansonsten hat hier um diesen historischen Ortsbereich nach Norden und Süden in den letzten Jahrzehnten eine Siedlungsentwicklung mit Wohnbauflächen stattgefunden. Im Nordwesten ist bereits im alten FNP ein Betrieb mit Wohngebäude im Außenbereich vorhanden, der sich bis direkt an den Ortsrand in den letzten Jahren entwickelt hat. Deshalb wird diese Bestandfläche im neuen FNP als Mischgebiet dargestellt.

In den großflächigen Siedlungsflächen sind einige Baulücken vorhanden. Zum Teil liegen diese mittig in den Siedlungsflächen, so dass eine Rückschreibung nicht sinnvoll ist, da es für diese Flächen entweder eine Satzung gibt, gemäß §34 (1) BauGB Baurecht besteht, oder es wird von den Eigentümern eine Bebauung in absehbarer Zeit gewünscht. Alle randlichen Baulücken liegen entweder innerhalb eines Bebauungsplanes, oder eine Bebauung ist in den nächsten 1-3 Jahren geplant.

Die im Vorentwurf geplante Erweiterung der Wohnbauflächen im Südosten (Zierberg) wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen konnte die Gemeinde zwei Flächen erwerben (im Norden und Südosten), um hier dringend benötigte Erweiterungen der Wohnbauflächen umzusetzen.

---

#### 6.8.2.5 Loh

---

Der Ort Loh ist entlang der DEG 7 aufgeteilt in 4 Ortsteile. Die 2 westlichen sind bereits im bestehenden FNP als Wohnbauflächen dargestellt und werden so übernommen. Hier sind noch einige Baulücken vorhanden, die als Bedarf für die örtlichen Bauwilligen ausreichen. Weitere Darstellungen sind städtebaulich nicht geplant.

Der Ortsteil mit der Kirche und dem Bürgerhaus wurde im alten FNP entlang der Straße als Mischgebiet und erst im hinteren Bereich nach Norden als Wohnbaugebiet dargestellt. Auf Grund der ausschließlichen Nutzung im Bestand für Wohnzwecke und der fehlenden Durchmischung wird dieser Ortsteil im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandenen Baulücken in diesem Ortsteil reichen zur Deckung des örtlichen Bedarfs aus. Eine unbebaute Baufläche am Rand wird zurückgeschrieben. Im östlichsten Ortsteil ist in einem Bereich entlang der Straße tatsächlich noch eine Durchmischung (Metzgerei, Gasthof) vorhanden, die restlichen Flächen weisen ausschließlich Wohnnutzung auf, Landwirtschaft ist nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grund wird die Darstellung des gesamten Ortsteils als Dorfgebiet im alten FNP geändert und nur ein kleiner Bereich entlang der Straße als Mischgebiet und die restliche Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Auch hier reichen die wenigen Baulücken für die Deckung des örtlichen Bedarfs aus.

---

#### 6.8.2.6 Schweinbach

---

Schweinbach ist ebenso als Dorfgebiet im alten Flächennutzungsplan dargestellt. Es gibt keinen aktiven Landwirt mehr, dafür einen aktiven Forstbetrieb, eine Gastwirtschaft/Veranstaltungsstätte und mehrere Wohnhäuser. Die Darstellung als gemischte Baufläche bleibt aufgrund dieser Durchmischung erhalten, jedoch wird der Ort jetzt als Mischgebiet dargestellt. Eine größere städtebauliche Entwicklung wird hier jedoch nicht mehr gewünscht, vor allem nicht nach Norden in Richtung Engolling.

---

#### 6.8.2.7 Obersteinhausen

---

Obersteinhausen ist als Dorfgebiet dargestellt. Hier handelt es sich um eine Siedlung mit einem aktiven Landwirt und mehreren Wohnhäusern (Einfamilienhäuser bzw. nur zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Bauernhäuser). Diese Siedlung weist eine wenn auch kleine gewachsene Struktur auf und hat durch die Anzahl an Gebäuden ein gewisses städtebauliches Gewicht. Deshalb ist es hier richtig diese Siedlung weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen. Auf Grund der noch aktiven Landwirtschaft ist die Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan richtig. Nachdem diese Ortschaft absehbar keine weitere Gewichtung in der Siedlungsentwicklung erfahren soll, ist es Ziel in den Randbereichen die bis jetzt dargestellten Bauflächen, die entweder nicht zur Bebauung geeignet, nicht erschlossen sind oder nicht zur Verfügung stehen zurückzuschreiben. Es sind keine neuen Bauflächen geplant. Die bestehenden Baulandreserven im Bereich der Mischnutzung wurden aufgenommen und in den Berechnungen berücksichtigt.

---

#### 6.8.2.8 Untersteinhausen

---

Untersteinhausen war im alten FNP als Außenbereichsfläche dargestellt. Es ist vorrangig Wohnnutzung zu finden, sowie ein Vollerwerbslandwirt.

Im Laufe des Verfahrens hat sich die Entwicklungssituation vor Ort verändert. Im Nordwesten soll ein Ersatzbau für ein bestehendes sanierungsbedürftiges Gebäude entstehen. Im südöstlichen Bereich ist auf einer „Baulücke“, die zwischen zwei bebauten Grundstücken liegt, ein Wohnneubau geplant.

Während des Verfahrens der Neuaufstellung des FNPs wurde eine Entwicklungssatzung für Untersteinhausen erstellt, die den gesamten Ort eng umfasst. Parallel dazu wurde ein Deckblatt zum noch rechtsgültigen FNP erstellt, in dem der Ort als Dorfgebiet dargestellt wird. Die Darstellung als Dorfgebiet begründet sich auf dem vorhandenen Vollerwerbslandwirt (mit zum jetzigen Zeitpunkt ca. 70 Mastrinder).

Somit wird in der Neuaufstellung des FNP Untersteinhausen als bestehendes Dorfgebiet dargestellt.

---

#### 6.8.2.9 Hötzelsberg

---

Für Hötzelsberg ist eine Lückenfüllungssatzung vorhanden. Diese Satzung bleibt weiterhin bestehen. Trotz der Satzung entschied der Gemeinderat die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu ändern und Hötzelsberg nach wie vor als Siedlung im Außenbereich zu belassen.

---

#### 6.8.2.10 Mapferding

---

Mapferding war im alten FNP als Außenbereich dargestellt. Es sind für Mapferding verschiedene Satzungen vorhanden (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen).

Aufgrund der Satzungen und der inzwischen doch recht deutlichen Ausprägung als Siedlungsschwerpunkt, soll der Ort im neuen FNP als Baufläche dargestellt werden. Es liegt vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Außerdem gibt es zwei Pferdehaltungen, die im Nebenerwerb betrieben werden. Die Ortschaft wird im FNP künftig als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

---

#### 6.8.2.11 Prechhausen

---

Prechhausen war ursprünglich im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche dargestellt. Im Norden wurde vor einigen Jahren ein Sondergebiet für einen Pferdehof dargestellt. Mit dieser Darstellung und der tatsächlichen Umsetzung dieser Hofanlage in Zusammenhang mit den Wohngebäuden, dem vorhandenen Sägewerk und dem ein oder anderen Kleinbetrieb der Landwirtschaft wurde entschieden, dass diese Ortschaft inzwischen so viel städtebauliches Gewicht hat, dass sie im neuen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt wird. Dabei wird die bestehende Bebauung in der Darstellung ganz eng umfasst, da eine Weiterentwicklung der Ortschaft nicht geplant ist.

---

#### 6.8.2.12 Hinterherberg

---

Hinterherberg ist als Dorfgebiet dargestellt. Die Überprüfung des Bestandes ergab, dass diese Darstellungen noch immer der realen Nutzung entsprechen. Es befinden sich neben mehreren Wohngebäuden mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- bzw. Nebenerwerb in der Ortschaft. Eine Durchmischung ist also ablesbar. Die Darstellung bleibt im Wesentlichen als Mischbaufläche im neuen Flächennutzungsplan unverändert. Es ergibt sich jedoch eine großflächigere Rückschreibefläche im Norden der Ortschaft. In diesem Bereich ist keine weitere Entwicklung gewünscht.

---

#### 6.8.2.13 Vorderreit

---

Für Vorderreit ist eine Außenbereichssatzung vorhanden. Diese Satzung bleibt weiterhin bestehen. Trotz der Satzung entschied der Gemeinderat die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu ändern und Vorderreit nach wie vor als Siedlung im Außenbereich zu belassen.

---

### 6.9 HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

---

Mit dem Ziel die (junge) Bevölkerung im Gemeindegebiet zu halten oder anzuwerben, ist neben dem erforderlichen Arbeitsplatzangebot auch ein attraktives Wohnumfeld und eine schöne Landschaft wichtig. Diese „weichen Standortfaktoren“ wecken und stärken die Heimatverbundenheit. Deshalb muss auch im Rahmen der Bauleitplanung mit dem Faktor Landschaft und Ortsbildgestaltung sensibel umgegangen werden.

Die negativen Auswirkungen neuer Bebauungen auf das Landschafts- und Ortsbild lassen sich durch folgende Maßnahmen minimieren:

- Erhaltung vorhandener Bestände an Bäumen und Sträuchern, Hecken, Feldgehölzen, Biotopen und anderen Landschaftselementen
- Erhalt von Magerstandorten zur Erhaltung der Artenvielfalt u. optischen Bereicherung
- Schaffung neuer und verbindender Grünstrukturen
- Ausreichende Eingrünung der Ortsränder und Baugebiete soweit möglich auf öffentlichen Flächen
- vielfältige Durchgrünung
- Verwendung von überwiegend heimischen Gehölzen
- Vorpflanzung von Einfriedungen und Stützmauern
- harmonische Geländegestaltung
- sichtbare Stützmauern als Trockenmauern aus Natursteinen errichten

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

- landschaftsgebundenes Bauen
- Aufstellung von Gestaltungssatzungen
- Vermeidung von Bodenversiegelungen
- Förderung der Regenwassernutzung
- Verwendung ausschließlich von insektenunschädlichen Lampen



## 7. PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN

### 7.1 BAUFLÄCHENBEDARF GEWERBE

#### 7.1.1 Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen

Die gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Auerbach konzentrieren sich auf den Ortsteil Oberauerbach. Zusätzlich finden sich kleinere Gewerbebetriebe im Hauptort Auerbach und in Engolling. Die kleineren Betriebe in Auerbach und Engolling befinden sich auf dargestellten gemischten Bauflächen. Sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten bestehen weder im Hauptort Auerbach noch in Engolling.

Dargestellte gewerbliche Bauflächen gibt es im Gemeindegebiet Auerbach lediglich in Oberauerbach. Hier handelt es sich einmal um die Gewerbefläche Raiffeisenbank und die in den letzten Jahren entwickelte Gewerbeansiedlung im Süden von Oberauerbach. Bis auf eine kleine Baulücke gibt es keine freien Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Auerbach. Nachdem eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen städtebaulich sinnvoll nur im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Süden und Südwesten bzw. Südosten von Oberauerbach möglich wäre, hier aber keine Flächen zur Verfügung stehen, werden keine neuen Darstellungen von gewerblichen Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan geplant, obwohl die ein oder andere Nachfrage sowohl eingesessener als auch neuer Betriebe nach größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen mit der überregionalen Anbindung (B533) zur A 3 nach gewerblichen Bauflächen besteht. Lediglich eine kleine Fläche (0,12 ha) wird im Norden der bestehenden Darstellung der gewerblichen Bauflächen neu dargestellt, um einem bestehenden Betrieb die notwendige Erweiterung zu ermöglichen.

Nachdem eine größere Entwicklung von Gewerbe nur sinnvoll ist, wenn die Gemeinde über geeignete Flächen verfügt und dies nicht der Fall ist, wird von einer Darstellung abgesehen. Sollte sich in naher Zukunft an der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen etwas ändern, kann die Gemeinde über ein Deckblattverfahren immer noch das notwendige Angebot städtebaulich sinnvoll in die Wege leiten.

**Fazit:** Aus dieser Analyse der vorhandenen gewerblichen Bauflächen geht hervor, dass die Gemeinde Auerbach nicht über Flächen für die Ansiedlung von Betrieben mit einem Bedarf an einer guten infrastrukturellen Anbindung und gleichzeitig einem Bedarf an größeren zusammenhängenden Betriebsflächen verfügt.

Obwohl es im Interesse der Gemeinde Auerbach wäre, sowohl für die in der Gemeinde ansässigen Betriebe Erweiterungsflächen im Gemeindegebiet, als auch für neue ansiedlungswillige Betriebe eine Perspektive bieten zu können, wird von einer Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in größerem Umfang im Flächennutzungsplan auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit von städtebaulich geeigneten Flächen abgesehen.

So sind jeweils Gewerbeflächen in folgendem Umfang dargestellt:

- Oberauerbach: 7,8 ha (davon ca. 1.000m<sup>2</sup> Baulandreserve)
- Oberauerbach Planung: 0,12 ha

---

### **7.1.2 Auswahl möglicher Gewerbestandorte**

---

Auf Grund der Zielsetzung der Gemeinde Auerbach wäre die Darstellung von neuen Flächen im unmittelbaren Anschluss an die überörtliche Infrastruktur sinnvoll und notwendig.

Für zukünftige Gewerbestandorte gelten folgende Kriterien:

- möglichst vorhandene, gute überörtliche Erschließung
- keine Beeinträchtigung von ausgewiesenen Schutzgebieten
- keine unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebieten

Derzeit sind bis auf die kleine Erweiterungsfläche keine geeigneten Flächen verfügbar. Daher muss die Gemeinde Auerbach die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in die Zukunft verschieben.

---

### **7.1.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen**

---

Die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, dass im Gemeindebereich von Auerbach rund 7,8 ha gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wovon derzeit bis auf eine kleine Baulücke alle Flächen bebaut sind. Als Neudarstellung wird lediglich eine kleine Planungsfläche von ca. 0,12 ha als Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Betrieb neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Mit dem Ziel die Wirtschaft zu stärken, würde die Gemeinde Auerbach dem Bedarf an gewerblichen infrastrukturell gut angebundenen Gewerbeflächen gerne entsprechen. Leider stehen dafür derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die Gemeinde Auerbach ist aber dennoch bestrebt, möglichst kurzfristig ausreichend gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre sicherzustellen. Sobald geeignete Flächen verfügbar werden, wird die Gemeinde Auerbach den Flächennutzungsplan durch Deckblätter entsprechend ändern.

---

## **7.2 BAUFLÄCHENBEDARF SONDERBAUFLÄCHEN**

---

---

### **7.2.1 Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen**

---

In Auerbach sind zudem zwei Sonderbauflächen dargestellt.

Eine befindet sich im Ortsteil Prechhausen, nördlich im Gemeindegebiet in der Nähe der Hengersberger Ohe. Diese Sonderbaufläche wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet für die Ausweisung eines Pferdehofes festgesetzt. Die Flächen umfassen eine Gesamtgröße von ca. 8,4 ha. Erweiterungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die andere Fläche befindet sich im südlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Schweinbach. Der hier bestehende Solarpark wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Diese Sonderbaufläche umfasst etwa 3,3 ha.

---

### **7.2.2 Bedarf sonstiger Sonderbauflächen**

---

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind in der Gemeinde Auerbach nicht vorhanden und auch derzeit nicht vorgesehen.

---

### **7.2.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Sonderbauflächen**

---

Derzeit besteht kein Bedarf an weiteren Sonderbauflächen.

---

## **7.3 FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL**

---

Baurechtlich sind Handwerk und Handel am ehesten dem Gewerbe zuzuordnen. Allerdings soll an dieser Stelle insbesondere auf die kleineren (nicht störenden) Handwerksbetriebe und den (Klein-/Einzel-) Handel eingegangen werden, die nicht zwangsläufig auf die Darstellung von gewerblichen Bauflächen angewiesen sind. Diese Betriebe sind klassischerweise in den gemischten Bauflächen vertreten, aber auch in Wohnbauflächen zulässig und vorhanden.

---

### **7.3.1 Ausgangslage**

---

Durch ihre klein- und mittelbetriebliche Struktur sind Handwerker stärker als andere Branchen flächendeckend in allen Siedlungsstrukturen vertreten. Die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen erschweren sich jedoch zunehmend, wo früher das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten selbstverständlich war, wird dieses heute oft nicht mehr akzeptiert. Zudem werden durch die (durchaus gewollte) Nachverdichtung mit Wohngebäuden innerhalb der Ortslagen die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe eingeschränkt.

Durchmischte Siedlungsstrukturen sind nicht nur kulturell und sozial attraktiv, sie erweisen sich auch aufgrund ihrer Energie- und Ressourcenschonung als zukunftsfähiger Planungsansatz. Zur Lebendigkeit von Ortszentren und zur Versorgung ländlicher Räume tragen insbesondere Lebensmittelhandwerke sowie Handwerke für den persönlichen Bedarf maßgeblich bei.

---

### **7.3.2 Bedarf**

---

Eine zahlenmäßige Bedarfsermittlung der Bauflächen für Handwerk und (Einzel-) Handel kann an dieser Stelle aufgrund fehlender Zahlen nicht erfolgen, zudem vermischen sich mögliche Angaben mit den Ermittlungen zu den Wohnbau- und Mischflächen sowie zu den gewerblichen Bauflächen.

Generell lässt sich jedoch festhalten, dass unter handwerksgeeigneten Flächen insbesondere kleinteilige Gewerbeflächen zu verstehen sind. Deshalb ist vor dem Hintergrund möglicher Flächenbedarfe aus dem Handwerk die zukünftige Gewerbeflächenparzellierung auch dahingehend zu prüfen.

Neben der Neuansiedlung oder Umsiedlung eines Betriebs in ein neues Gewerbegebiet spielt die Expansion am vorhandenen Standort eine wichtige Rolle. Betriebsinhaber, gerade aus dem Bereich des Handwerks und auch des Einzelhandels, haben häufig aus betrieblichen Gründen das Erfordernis auf dem Betriebsgrundstück zu wohnen. Zudem sind Betriebsexpansionen oft nur direkt an bestehenden Betriebsstandorten umzusetzen. Demzufolge sollten bei der Ausweisung von Bauland die Bedürfnisse von evtl. vorhandenen Betrieben abgefragt und berücksichtigt werden.

Um den bestehenden Betrieben, die nicht in Gewerbegebieten liegen, für die Zukunft Planungssicherheit und Bestandssicherheit zu geben, sowie die Möglichkeit für Erweiterungen zu schaffen, werden diese Bereiche als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Oder, sofern dies nicht möglich ist, als Außenbereich belassen.

---

### **7.3.3 Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel**

---

Einzelhandelsgroßprojekte können eine wichtige Ergänzung bestehender Zentrumsanlagen sein. Klassisch eigentümergeführtes Ladenhandwerk findet dort jedoch nur in seltenen Fällen einen geeigneten Standort. Aus diesem Grund sind größere Einzelhandelsvorhaben unter

dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung und den Erhalt der örtlichen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur sowie auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen demographischen Herausforderungen zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang ist mittels geeigneter Maßnahmen auch einer Gefährdung kleinteiliger Gewerbestrukturen entsprechend der landesplanerischen Vorgabe entgegenzuwirken. Besondere Berücksichtigung sollte auch die landesplanerische Zielvorgabe finden, dass die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen hat. Ziel muss es sein, in Zukunft Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden, so dass eine Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erfolgt und gleichzeitig motorisierter Individualverkehr möglichst reduziert wird.

Somit darf die Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten den Erhalt flächendeckender mittelständischer Strukturen sowie lebendiger Ortskerne nicht gefährden. Nur wenn die Kaufkraft in den Ortszentren gehalten wird, können dort auch Aufgaben wie Ortssanierung und Denkmalschutz finanziert werden.

---

#### **7.3.4 Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel**

---

Die Gemeinde Auerbach hat sich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Bestandssicherung von gemischten Bauflächen, vor allem in den Ortskernen, entschieden. Damit soll die seit jeher klassische Mischung von Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum soweit noch vorhanden beibehalten und gefördert werden.

Für Handwerk und Handel insbesondere im Klein- und Mittelbetrieb stehen somit in Auerbach ausreichend Flächen in gemischten Bauflächen zur Verfügung. Nicht störende Handwerksbetriebe und Läden zur Nahversorgung sind zudem auch in Wohngebieten möglich.

Aus Sicht der Gemeinde Auerbach steht damit der Expansion von vorhandenen Handwerksbetrieben sowie der Neuansiedlung von Handwerk und Handel durch Reaktivierung von Leerstand, Baulückenfüllung und Nachverdichtung für die nächsten 5 bis 10 Jahren ausreichend Fläche in städtebaulich sinnvollen Lagen zur Verfügung.

## 8. PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT

### 8.1 LANDWIRTSCHAFT

Von besonderer Bedeutung ist auch für das Gemeindegebiet Auerbach eine wettbewerbsfähige und nachhaltige Landwirtschaft. Dabei spielen umweltgerechte, soziale und marktorientierte Aspekte eine wichtige Rolle:

#### **Verbraucherschutz, Lebensmittelqualität und nachhaltiger Konsum**

- Geprüfte Qualität (Herkunft, Erzeugung, Kontrolle);
- „Aus der Region - für die Region“;
- Fördern der Regionalvermarktung (u.a. Direktvermarktung, Bauernmärkte, Hoffeste).

#### **Erhalt und Bewirtschaftung natürlicher Ressourcen**

- Einhaltung der guten fachlichen Praxis zur weiteren Reduzierung der Nährstoffausträge aus der Landwirtschaft;
- Förderung des ökologischen Landbaus;
- Artgerechte Tierhaltung.

#### **Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe durch Multifunktionalität**

- Transferzahlung der öffentlichen Hand für Umweltleistungen der Landwirte;
- Ausbau von Einkommensalternativen (z.B. im Tourismus);
- Einstieg in die Energiewirtschaft (regenerative Energien).

### 8.2 FORSTWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach sind keine neuen Planungen zu den forstwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

### 8.3 WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbachs werden folgende neuen Planungsaussagen zur Wasserwirtschaft, zu Gewässern und zum Hochwasserschutz getroffen:

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz werden aus dem Regionalplan Donau-Wald in den FNP von Auerbach übernommen. Diese sind entlang der Hengersberger Ohe von Prechhausen bis zur südlichen Gemeindegrenze zu finden.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurden die ganze aktuellen Daten zu Hochwassergefahrenflächen (für ein Regenereignis HQ 100), sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bereit gestellt. Die beiden Inhalte sind im Gemeindegebiet Auerbach flächengleich, weshalb lediglich eine Fläche dargestellt wird.

Das Überschwemmungsgebiet befindet sich vorrangig entlang der Hengersberger Ohe, beginnend etwa ab Prechhausen, bis zur südlichen Gemeindegebietsgrenze.

### 8.4 ROHSTOFFGEWINNUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen zur Rohstoffgewinnung getroffen. Es werden sowohl die Vorgaben aus der Regionalplanung bezüglich der Vorranggebiete für die Bodenschätze in den neuen FNP übernommen und Rohstofflagerflächen für Spezialton und Aluminium als auch die geplante Erweiterung des Steinbruchs wieder dargestellt.

---

## **8.5 ERNEUERBARE ENERGIEN**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zur Nutzung regenerativer Energien formuliert. Das gesamte Gemeindegebiet ist nach Aussagen des Regionalplanes als Ausschlussgebiet für Windenergie dargestellt.

---

## **8.6 TOURISMUS**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zum Tourismus formuliert.

---

## **8.7 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET**

---

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auch der Umgriff des bestehenden Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Dabei wurde in erster Linie bestehende Bebauung bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Daneben gibt es Flächen, die für den Steinbruch und die Siedlungserweiterung herausgenommen wurden sowie welche, die das Landschaftsschutzgebiet erweitern. Somit wurden etwa 28 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen und das Landschaftsschutzgebiet wird durch knapp 1ha erweitert.

Das Gemeindegebiet von Auerbach ist ca. 2.400 ha groß, davon sind knapp 2.000 ha (ca. 82 % der Fläche) im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt wurden gut 27 ha, also ca. 1,4% aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

---

## **8.8 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**

---

---

### **8.8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

---

Die Eingriffsregelung hat vorrangig zum Ziel, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung wird dem bereits von Anfang an durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist der Ausgleichsbedarf, der sich im Anschluss bei der verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Die vorbereitende Bauleitplanung besitzt somit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine besondere Bedeutung.

Bauleitpläne stellen in der Regel Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG dar, da sie die Funktionen von Natur und Landschaft beeinträchtigen. Da nicht alle Beeinträchtigungen zu vermeiden sind, werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dabei sollen vorrangig die durch den Eingriff gestörten Funktionen wiederhergestellt werden.

Bei den verschiedenen Formen der Siedlungsentwicklung (Wohnbebauung, Gewerbegebiete, etc.) einschl. des notwendigen Straßen- und Wegebbaus ist generell mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds

- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Bodenversiegelung, damit Verlust der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung der klimaausgleichenden Funktion von Vegetation und/oder Beeinträchtigung des Luftaustauschs
- Verlust und/oder Störung der Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten

**Bauflächen**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist bereits überschlägig die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Dies geschieht anhand des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Unberücksichtigt bleiben Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 oder § 35 BauGB vorhanden ist, sowie Flächen, die bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt waren. Ebenso werden Bauflächen mit geänderter Darstellung, die keine neuen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft haben, nicht einbezogen.

Im Folgenden wird eine Übersicht des Bedarfs an Ausgleichsflächen für die im Flächennutzungsplan aufgrund der Fortschreibung möglichen neuen Bauflächen gezeigt, die Herleitung dieser Zahlen über die Einzelflächen ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen (*Kapitel 9.7.2*).

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen:	ca. 0,41 – 1,01 ha
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen:	ca. 0,68 – 1,52 ha

Bei der aktuellen Darstellung des FNP von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Auerbach ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem **Kompensationsbedarf von etwa 0,41 - 101 ha** zu rechnen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier dem Kompensationsbedarf nur theoretisch gegenzurechnen, da es sich bei den Flächenrücknahmen lediglich um Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan handelt, für die noch keine konkrete Kompensation erbracht wurde.

---

**8.8.2 Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich**

---

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sollen dergestalt durchgeführt werden, dass bevorzugt bestehende Biotope besser geschützt und miteinander verbunden werden. Der Biotopverbund dient der nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume, Lebensgemeinschaften und Wechselbeziehungen untereinander.

---

**8.8.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche**

---

Im Rahmen der Bestandsaufnahme in den Siedlungsflächen sind keine gravierenden bzw. großräumigen Mängel bei der Durchgrünung der Siedlungsbereiche aufgefallen. An dieser Stelle sollen aber dennoch für neue Siedlungsbereiche und für Sanierungsvorhaben in bestehenden Siedlungen Vorschläge für eine Optimierung der Durchgrünung geliefert werden.

**Durchgrünung von Wohnbauflächen**

Die Durchgrünung von Wohngebieten führt zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes und des Kleinklimas und damit auch zur Anhebung der Wohnqualität. Besonders die Straßen haben oft einen rein funktionalen Erschließungszweck. Über einen Grünordnungsplan könnten

Maßnahmen zur Wohnumfeld-Verbesserung insbesondere gezielt in den Straßenräumen geplant werden, mit den hauptsächlichen Zielen:

- Verkehrsberuhigung
- Entsiegelung
- Durchgrünung
- Abwechslungsreiche Gestaltung
- Spielstraßen-Charakter

#### Durchgrünung von gewerblichen Bauflächen

Wegen der generell schwierigen optischen Einbindung ortsuntypischer Gewerbebauten in die Landschaft soll auf eine besonders gute Durchgrünung der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen hingewirkt werden. Dabei sollte auf folgendes geachtet werden:

- ca. 10 % der gewerblichen Fläche sollte intensiv durchgrünt werden.
- Pkw-Stellplätze sollten wasserdurchlässig (Rasenfugensteine, Schotterrassen, etc.) gestaltet werden.
- Auf Flachdächern sollte Dachbegrünung zur Verminderung der Aufheizung, der Flächenversiegelung sowie zur optischen Einbindung vorgesehen werden.
- Anfallendes Dachflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert oder in naturnahen Rückhaltebecken gepuffert werden.
- Bei Pflanzungen sollte vorwiegend auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden.

#### Grünordnungsplan

Zur Durchführung einer geordneten Bauleitplanung soll bei der Erstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich ein Grünordnungsplan integriert werden, der besondere Aussagen macht zu:

- Bestandssicherung der bedeutsamen Grünstrukturen und geschützten Flächen
- Sicherung stadtklimatisch wichtiger Bereiche
- Eingriffsminimierung
- Gestaltungskonzept zur Grünstruktur
- Aussagen zur Schaffung von Flächen für Freizeit, Spiel und Erholung
- Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung.

---

#### 8.8.2.2 Ortsrandeingrünung

---

Im Rahmen von geplanten Siedlungserweiterungen sollen die neu entstehenden Ortsränder orts- und landschaftsbildtypisch eingegrünt werden. Dazu sollte sich die Gemeinde Auerbach der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans/Grünordnungsplans bedienen und die Ortsrandeingrünung damit in der Satzung z.B. mittels Pflanzgeboten verbindlich festsetzen.

Die Ortsrandeingrünung sollte in einer der folgenden Formen angelegt werden:

- mehrreihigen Baum-Strauch-Pflanzungen,
- Baumreihen, Alleen oder
- Streuobstwiesen.
- alternativ ist bei geeigneten Flächen eine natürliche Sukzessionsentwicklung denkbar.

Die Bepflanzung soll

- aus heimischen Gehölzen bestehen,
- die Breite von 5 m nicht unterschreiten (exklusive Einhaltung von Abstandsflächen)

Ebenso sollten noch nicht eingegrünte, bestehende Siedlungen sowie freistehende bauliche Anlagen im Außenbereich gemäß diesen Vorschlägen eingegrünt werden.

Auch bestehende standortfremde Bepflanzungen an den Ortsrändern sollten sukzessive in standortheimische Bepflanzungen umgewandelt werden.



Diese Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung besitzen auch eine Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds erfüllen diese Maßnahmen bei Beachtung bestimmter naturschutzfachlicher Vorgaben (Verwendung heimischer Gehölze, genügende Flächengröße, extensive Pflegemaßnahmen) auch die Funktion der Anreicherung des Naturhaushalts.

---

### **8.8.3 Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

Durch die Neuaufstellung des Landschaftsplanes sollen auch Planungsaussagen und Zielvorstellungen zu naturschutzfachlichen Bereichen formuliert werden. Besonders stehen hier natürlich Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im Fokus.

Als generelle Ziele in der Landschaftsplanung können folgende Punkte genannt werden:

- Erhalt und qualitative Aufwertung der wertvollen Lebensraumstrukturen
- Sicherung und Verbesserung des Biotopverbundes
- Ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Umbau nadelholzreicher Waldstücke bzw. möglichst extensive landwirtschaftliche Nutzung)
- Erhalt der Offenlandschaft
- Wiedervernässung von Flächen
- Verzicht auf Bebauung und Aufforstung

Nachfolgend sollen diese Punkte konkretisiert werden.

Alle aufgeführten Punkte sind keine Maßnahmen, die sofort umgesetzt werden müssen. Sie sind jedoch besonders geeignet für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

#### **8.8.3.1 Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern**

---

Das Gemeindegebiet Auerbach weist bereits eine recht hohe Dichte an noch relativ naturnah verlaufenden Fließgewässern mit angrenzenden Auenflächen (z.B. Nasswiesen, nassen Staudenfluren), sowie Uferbegleitgehölzen auf. Die Gehölze bestehen sowohl aus einzelnen Bäumen entlang der Bäche und Gräben, als auch aus Sträuchern und flächigen Baum-Strauch-Gehölzen.

Ein dringend erforderlicher Bedarf an Aufwertung und Renaturierung ist daher nur bedingt vorhanden.

Die bestehenden Uferstrandstreifen und Gehölze sollten dauerhaft erhalten bleiben und, sofern notwendig, ausgebaut werden.

Vor allem der Schweinbach weist in der Gewässerstrukturgüte eine starke Veränderung auf. Hier ist, neben den Aufbau von Gewässerbegleitgehölzen, vor allem eine Renaturierung des Gewässerverlaufes wichtig.

Zur Aufwertung oder Renaturierung anthropogen veränderten Fließgewässer dienen die folgend aufgeführten Maßnahmen:

- Schaffung von Uferschutzstreifen bzw. Verbindungsflächen und -elementen zum Biotopverbund sowie als Pufferzone zum Schutz vor Stoffeinträgen (Breite beidseitig mindestens 5 - 10 m als Extensivgrünland, Streuwiesen, Hochstaudenflur, Röhricht, Sukzessionsfläche)  
und/oder ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Erhalt, Pflege und Wiederherstellung von Feuchtbiotopen, Umbau aueuntypischer Wälder).  
Entsprechende gesetzliche Vorgaben zu Uferstrandstreifen sind einzuhalten.

- Erhalt bzw. Ausbildung von Ufergehölzsäumen durch Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen oder natürlicher Sukzession;
- in Siedlungsgebieten möglichst naturnahe Gestaltung der Uferbereiche als ortsbildprägendes Element.
- (Wieder-) Herstellung der biologischen Durchgängigkeit (verrohrte Bachstrecken öffnen, Umbau von Abstürzen in Sohlrampen, Anlage von Umgehungsgerinnen)
- und/oder Wiederherstellung der natürlichen Laufentwicklung (Rückbau bestehender Ufer- und Sohlverbauungen, Förderung der eigendynamischen Entwicklung)

Diese Maßnahmen an und entlang der Fließgewässer besitzen eine besondere Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Anreicherung des Naturhaushalts erfüllen diese Maßnahmen auch die Funktion der Aufwertung des Landschaftsbilds.

Für wesentliche Umgestaltungen an Gewässern sind die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten, ggf. wird eine Planfeststellung/-genehmigung erforderlich. Bei der Planung wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden empfohlen.

---

#### 8.8.3.2 Gehölze, Wälder und Waldränder

---

In Auerbach herrscht bereits eine relativ hohe Dichte an Wäldern, flächigen und linearen Gehölzstrukturen, sowie Einzelbäumen. Sowohl entlang von Fließgewässern, als auch in der freien Landschaft sind immer wieder unterschiedlichste Gehölzstrukturen zu finden.

Auffällig ist jedoch, dass es kaum echte Waldränder mit einem Strauchmantel und Krautsaum gibt. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht.

Hier ist durchaus Potential einer Aufwertung zu sehen.

Im Planwerk sind die Bereiche der Wälder markiert, in denen die Herstellung eines Waldrandes besonders sinnvoll ist. Daraus ergibt sich kein Zwang, dort einen Waldrand herzustellen. Vielmehr soll die Darstellung bei der Wahl von z.B. Ausgleichsflächen und den Entwicklungsmaßnahmen helfen. In diesen Bereichen soll bevorzugt die Entwicklung von Waldrändern vorangetrieben werden, statt andere Maßnahmen und Lebensraumtypen zu fokussieren.

---

#### 8.8.3.3 Extensivierung

---

Da das Gemeindegebiet Auerbach eine hohe Dichte an ertragsarmen Böden aufweist (*siehe Kapitel 3.9*), sollte die Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland und Ackerland) besonders im Fokus stehen.

Die intensive Landnutzung in der Landwirtschaft bringt viele Probleme mit, angefangen vom Artenschutz (z.B. Insektensterben), über Verschlechterung des Bodens und damit zusammenhängender Erosion durch Wind, bis hin zur Verschlechterung des Grundwassers (z.B. durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft).

Der Schutz extensiver Flächen ist im Bayerischen Naturschutzgesetz inzwischen gesetzlich verankert. Dies zeigt, wie wichtig dem Naturschutz der Erhalt dieser Flächen ist.

Bei der Wahl von Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmen sollte die Extensivierung von bestehenden Grünland- und Ackerflächen für Auerbach daher eine hohe Priorität haben.

Im Planwerk ist flächig dargestellt, in welchen Bereichen eine Extensivierung von Flächen aufgrund der relativ geringen Ertragsfähigkeit des Bodens besonders sinnvoll ist.

---

#### 8.8.3.4 Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten

---

Vorhandene Biotopstrukturen sollen langfristig gesichert werden, benachbarte Nutzungen sollen Rücksicht nehmen, idealerweise extensiviert werden und den notwendigen Abstand zu den Biotopen einhalten.

Ganz allgemein können dafür folgende Maßnahmen genannt werden:

Für den vorhandenen **Gehölzbestand** wird empfohlen:

- durch Einhalten von angemessenen Abständen die Wurzelfähigkeit der Bäume nicht zu beeinträchtigen - Traufbereich einhalten.
- vorhandene Feldhecken im Bedarfsfall zu pflegen, z.B. auf den Stock zu setzen, wenn es sich um ausschlagfähige Sträucher handelt.
- Krautsäume zu erhalten bzw. zu entwickeln.
- Pflegeschnitte der Streuobstbäume durchzuführen.

Alle Maßnahmen an Gehölzen sollen möglichst in der vegetationsfreien Zeit außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Für vorhandene **Trockenbiotope** wird empfohlen:

- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

Für die vorhandenen **Feuchtbiotope** wird empfohlen:

- Schaffung von Pufferstreifen zur Verhinderung von Stoffeinträgen
- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

An dieser Stelle können nur pauschale Angaben zum Erhalt und zur Pflege von Biotopen gemacht werden. Aufgrund der Verschiedenartigkeit und der unterschiedlichen Ansprüche der Biotope muss im Einzelfall auf die Angaben in den jeweiligen Blättern der amtlichen Biotopkartierung zurückgegriffen werden und bei Bedarf ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt werden.

Auerbach hat einige sehr hochwertige Flächen, vor allem im Bereich der Fließgewässer. Hier sind viele Feuchtwiesen und Auenflächen zu finden.

Ein wichtiger Aspekt für den Erhalt dieser wichtigen Lebensräume ist das Freihalten der Flächen von Bebauung. Dazu werden im Planwerk alle Flächen dargestellt, die zwingend von Bebauung freizuhalten sind. Eine Bebauung in den markierten Bereichen ist ausdrücklich nicht erwünscht und gewollt.

Für Ausgleichsflächen und Aufwertungsmaßnahmen hingegen, sind diese Bereiche sehr gut geeignet.

---

#### 8.8.3.5 Ausgleichsflächen

---

Für die Wahl von Ausgleichsflächen, sowie Ökokonto-Flächen, sind bevorzugt Flächen zu wählen, die im Planwerk als „Extensivierung“ und „Freihaltung von Bebauung“ gekennzeichnet sind, sowie entlang der Fließgewässer (Renaturierung, Aufbau Gewässerbegleitgehölze). Sie können jedoch auch an anderer Stelle geplant werden.

---

## **8.8.4 Ökoflächenkataster / Ökokonto**

---

### **8.8.4.1 Allgemeines**

---

Das Instrument des Ökokontos dient der vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, es können damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Es beinhaltet Konzepte zur Bevorratung von Flächen sowie zur Durchführung von naturschutzfachlichen Maßnahmen. Die Vorteile des Ökokontos liegen u.a. in der Beschleunigung von baurechtlichen Verfahren sowie in der Erhöhung der Planungssicherheit der Kommunen.

Die im Ökokonto geführten Flächen sind freiwillige Vorleistungen (der Kommunen) ohne rechtliche Bindung. So lange eine Fläche nicht als Ausgleichsfläche "verbucht" ist, kann sie auch noch anderweitig verwendet werden. Wird eine Fläche des Ökokontos im Falle eines Eingriffs benötigt, wird sie dann zu einer Ausgleichs- oder Ersatzfläche umgewidmet.

Es wird unterschieden zwischen Ökokonten nach Naturschutzrecht, die für alle Bauvorhaben, außer der Bauleitplanung, verwendet werden können. Und Ökokonten nach Baurecht, die für alle Vorhaben der Bauleitplanung genutzt werden.

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

§ 16 BNatSchG besagt, dass eine Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen, wenn

- die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 BNatSchG (Verursacherpflichten bei Eingriffen) erfüllt sind,
- sie ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt wurden,
- dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden,
- sie Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 (Landschaftsprogrammen, Landschaftsrahmenplänen sowie Landschafts- und Grünordnungsplänen) nicht widersprechen,
- eine Dokumentation des Ausgangszustands der Flächen vorliegt.

Ökokonten nach Naturschutzrecht werden nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung geführt.

#### **Baugesetzbuch**

§ 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB: "Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden."

Ökokonten nach BauGB werden von den Kontoinhabern an das LFU gemeldet, um dann in das Ökoflächenkataster aufgenommen zu werden. Die Ökokonten sind für den Ausgleich von Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

Ökokonten nach BNatSchG müssen gemäß Art. 9 Abs. 2 BayNatSchG von den Unteren Naturschutzbehörden gemeldet werden: "Die Untere Naturschutzbehörde übermittelt in den Fällen des Art. 7 und des § 16 Abs. 1 BNatSchG die erforderlichen Angaben". Sie können für den Ausgleich verschiedener Eingriffsvorhaben herangezogen werden.<sup>51</sup>

Weitere Informationen zum Thema Ökokonto sind u.a. im Internet unter [www.lfu.bayern/natur/oekokonto](http://www.lfu.bayern/natur/oekokonto) zu finden.

---

<sup>51</sup> (LFU, 2022)

---

#### 8.8.4.2 Ökokonto der Gemeinde Auerbach

---

Die Gemeinde Auerbach führt derzeit das Ökokonto „Ohewiesen“ zur Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nördlich der Ortsteile Ober- und Auerbach entlang der Hengersberger Ohe. Es umfasst ca. 3,8 ha, davon stehen noch knapp 1,0 ha zur Verfügung.

---

### 8.9 GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG

---

Im alten FNP wurden alle Flächen entlang der Haupt-Fließgewässer (Hengersberger Ohe, Auerbach, Mapferdinger Bach) als Grünflächen dargestellt, um eine Bebauung dieser Bereiche auszuschließen.

Da im neuen FNP der Landschaftsplan integriert ist, wurde sich dafür entschieden, dass die Darstellung der tatsächlichen Biotoptypen, die gerade entlang der Bäche zum Teil besonders hochwertig ist, wichtiger ist. Über eine zusätzliche Schraffur werden die Bereiche angezeigt, die von Bebauung freizuhalten sind (*siehe Kapitel 8.8.3.4*). Diese entsprechen zum Teil den Grünflächen des alten FNP.

Ansonsten findet die Darstellung von Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. der BauNVO statt. Folgende Zweckbestimmungen sind in Auerbach zu finden: Sportplatz, Tennisplatz, Allwetterplatz, Bolzplatz, Stockbahn, Spielplatz, Friedhof.

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1 EINLEITUNG

#### 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach werden zahlreiche Ziele und Maßnahmen für das Gemeindegebiet erarbeitet (*siehe auch Planungsziele unter Kapitel 0 und 8*). An dieser Stelle werden jedoch nur diejenigen Neuplanungen betrachtet, bei denen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (negative und positive) zu erwarten sind.

Dazu gehören in diesem Fall:

- die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Auerbach durch neue Wohnbauflächen
- die Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan

Für diese neuen/geänderten Darstellungen sind nun überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln und der Umweltbericht zu erstellen. Obwohl der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) keine direkten Umweltauswirkungen hervorruft, bildet er die Vorlage für die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) und deren Umsetzung, aus der sich dann die tatsächlichen Umweltauswirkungen ergeben.

#### 9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, die die Belange der Umwelt berühren, wie z.B. das Baugesetzbuch (hier insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den Hinweisen auf alle zu berücksichtigenden Belange), die Naturschutzgesetzgebung, das Immissionsschutzrecht, die Gesetzgebung zu Wald, Boden, Wasser und Abfall. Daneben sind auch die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) zu beachten.

Eine ausführliche inhaltliche Darlegung aller zu beachtenden Gesetze und Pläne im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind dem *Kapitel 2* Planungsgrundlagen zu entnehmen. An dieser Stelle werden nur die wesentlichen umweltrelevanten Ziele aus den Fachgesetzen und Fachplänen herausgearbeitet und wiedergegeben.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich zusammenfassend folgende umweltrelevante Erfordernisse für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung (*vgl. auch Kapitel 2.2*):

- Ausweisung von Bauflächen entsprechend einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (LEP 3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- Vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (LEP 3.3 (G))

- Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten  
(LEP 3.3 (Z))
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeiten  
(LEP 1.2.6 (G))
- Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.  
(RP BI 1.1)
- 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.  
(RP BII 1.3)
- Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.  
(RP BII 2.2)

Des Weiteren ist für das Gemeindegebiet von Auerbach aufgrund der Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG etc.) insbesondere die Naturschutzgesetzgebung maßgeblich, es sind u.a. die entsprechenden Verordnungen zu den Schutzgebieten zu beachten. Ausführliche Darlegungen hierzu finden sich unter *Kapitel 2.4*.

---

## 9.2 BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION

---

### 9.2.1 Schutzgut Boden

---

#### Naturräumliche Gliederung und Ausgangsgestein

Die Region *Donau-Wald* lässt sich aus geologischer Sicht grob in drei Teile unterteilen. Nördlich der Donau befindet sich der Bayerische Wald, der als Teil des Ostbayerischen Grenzgebirges überwiegend aus Graniten und metamorphen Gneisen der Böhmisches Masse aufgebaut ist. Der Bayerische Wald wird entlang einer von Nordwest nach Südost (herzynisch) verlaufenden Störungszone, dem so genannten "Pfahl", durchzogen. Die Ausläufer des Bayerischen Waldes reichen mit dem Neuburger Wald bis südlich der Donau.

Ansonsten ist dieser dem Ostbayerischen Hügelland zuzurechnende Teilraum, aus tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut (Tertiäres Hügelland). Hier dominieren Kiese, Sande und Mergel. Die nach Osten abfallenden Hänge des tertiären Hügellandes und der Talraum der Donau sind - insbesondere im Dungau - durch würmeiszeitliche Lößaufwehungen überdeckt. Die unmittelbaren Talbereiche von Donau, Isar, Inn und anderer Flüsse bestehen aus jüngsten alluvialen Talsedimenten über quartären Terrassenschottern (GLA 1981).<sup>52</sup>

#### Bodentypen

Die Böden sind gekennzeichnet durch sehr hohe Gehalte an organischer Substanz bis in große Tiefen. Sie verfügen daher auch über eine hohe Austauschkapazität. Die Basensättigung ist allerdings unter Wald sehr gering, d. h. meist im Bereich weniger Prozente. Der Austauscher ist vor allem mit Protonen und Aluminiumionen belegt. Die nicht-hydromorphen Böden sind zumindest in den oberen Horizonten sehr locker und gut wasserdurchlässig.

---

<sup>52</sup> (LfU, 2018)

Hangab dünnt der Blockschutt aus. Die Hänge sind überzogen mit Fließerden. An Erhebungen, die über 1000 m erreichen, kann in diesem Bereich "Firneisgrundschutt", also eine stark verfestigte, aber poröse Decke aus wenig verlagertem Material auftreten. Die vorherrschenden Böden sind Braunerden und Lockerbraunerden.

Mit zunehmender Ausprägung der Fließerde hangwärts treten staunasse Pseudogleye auf. Andauernde Nässe führt zur Bildung von Hanggleyen bis hin zu Moorbildungen. Die Humusformen der Waldböden reichen vom feinhumusreichen Moder bis zum Rohhumus.

Die Böden der Hochlagen des Vorderen Bayerischen Waldes gleichen denen des Hinteren Bayerischen Waldes. Die Podsolierung ist im Allgemeinen schwächer ausgeprägt. In tieferen Lagen sind Braunerden die vorherrschende Bodenform, sofern kein Wasserüberschuss auftritt.<sup>53</sup>

### **Gemeindegebiet Auerbach**

Die Gemeinde Auerbach liegt naturräumlich am südwestlichen Vorwald des Bayerischen Waldes. Das 350 bis 400m hohe Tertiärhügelland im südlichen Gemeindegebiet ist vorwiegend lößbedeckt. In ebenen und muldigen Lagen sind schwach pseudovergleyte Parabraunerden entwickelt. Die höheren Teile, vor allem die Zwischentalrücken mit sandig kiesigen Böden sind häufig bewaldet.

Das teils bewaldete, teils landwirtschaftlich genutzte Hügel- und Kuppenland im nördlichen Gemeindegebiet in einer Höhenlage zwischen 400 bis 600m über tiefgründig verwittertem Gneis und Granit, steigt in verschiedenen Verebnungsniveaus zum Rand des Vorderer Bayerischen Waldes an. Dieser Bereich ist von vielen wasserreichen Bächen durchflossen und im Oberlauf der Bäche lebhaft zertalt. Der Gneis und Granit des Untergrundes liefern im Bereich der Kuppen und Hänge grusige, lehmige bis stark lehmige Sandböden. In den zentralen Bachtälern sind die Böden gleyartig verändert.<sup>54</sup>

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, demnach sind erhebliche Schädigungen des Bodens irreversibel. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Wasser).

Das Schutzgut Boden weist also eine hohe Empfindlichkeit gegenüber jeglichen Versiegelungen auf, sämtliche Bodenfunktionen werden dadurch negativ beeinflusst. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf den Boden auswirken, Versiegelungen sollen vermieden werden, eine intensive landwirtschaftliche Bodennutzung wird allerdings ggf. fortbestehen. Da die Planungen von neuen Siedlungsflächen auf ca. 5,0ha und die Rücknahmen auf ca. 4,0ha berechnet werden, ist mit einer ungefähren Neu-Versiegelung von ca. 1,0 ha zu rechnen.

---

## **9.2.2 Schutzgut Wasser**

---

### **Fließgewässer**

Ein erhöhtes Risiko für Nitratauswaschungen bzw. erhöhte Nitratkonzentrationen unter Waldflächen weisen insbesondere die mittleren Lagen des Bayerischen Waldes und die Wälder im Staubereich der Anstiege auf. Auch die Tallagen im Donauraum und im Hügelland weisen aufgrund der häufig geringen Grundwasserflurabstände ein erhöhtes Risiko auf.

Gewässerabschnitte mit z. T. problematischer Gewässergüte (Klassen II-III und schlechter) sind nahezu alle kleineren Gewässer im Hügelland, die Unterläufe der Flüsse aus dem Bayerischen Wald.

---

<sup>53</sup> (LfU, 1997)

<sup>54</sup> (Gemeinde Auerbach, 1990)



Von **Gewässerversauerung** besonders betroffen sind die Oberläufe der Flüsse und Bäche im Bereich des Grenzkamms nach Böhmen sowie in den Kammlagen des Vorwaldes.

### Auen

Der Begriff der Auen lässt sich definieren als die natürlicherweise von der Gewässerdynamik (Überschwemmung und Grundwasser) geprägten Gebiete der Fließgewässer. Die Grenze einer Aue ist in der Natur oft nur schwer zu erkennen, sie markiert den potenziellen Einflussbereich des Wassers (Überschwemmung, hohe Grundwasserstände).

Im Bereich des Bayerischen Waldes ist häufig eine nur geringe Beeinträchtigung der Auedynamik gegeben. Ausnahmen bilden Teile des Regentals und Abschnitte in den Unterläufen von Kinsach, Hengersberger Ohe, Gaissa und Ilz.<sup>55</sup>

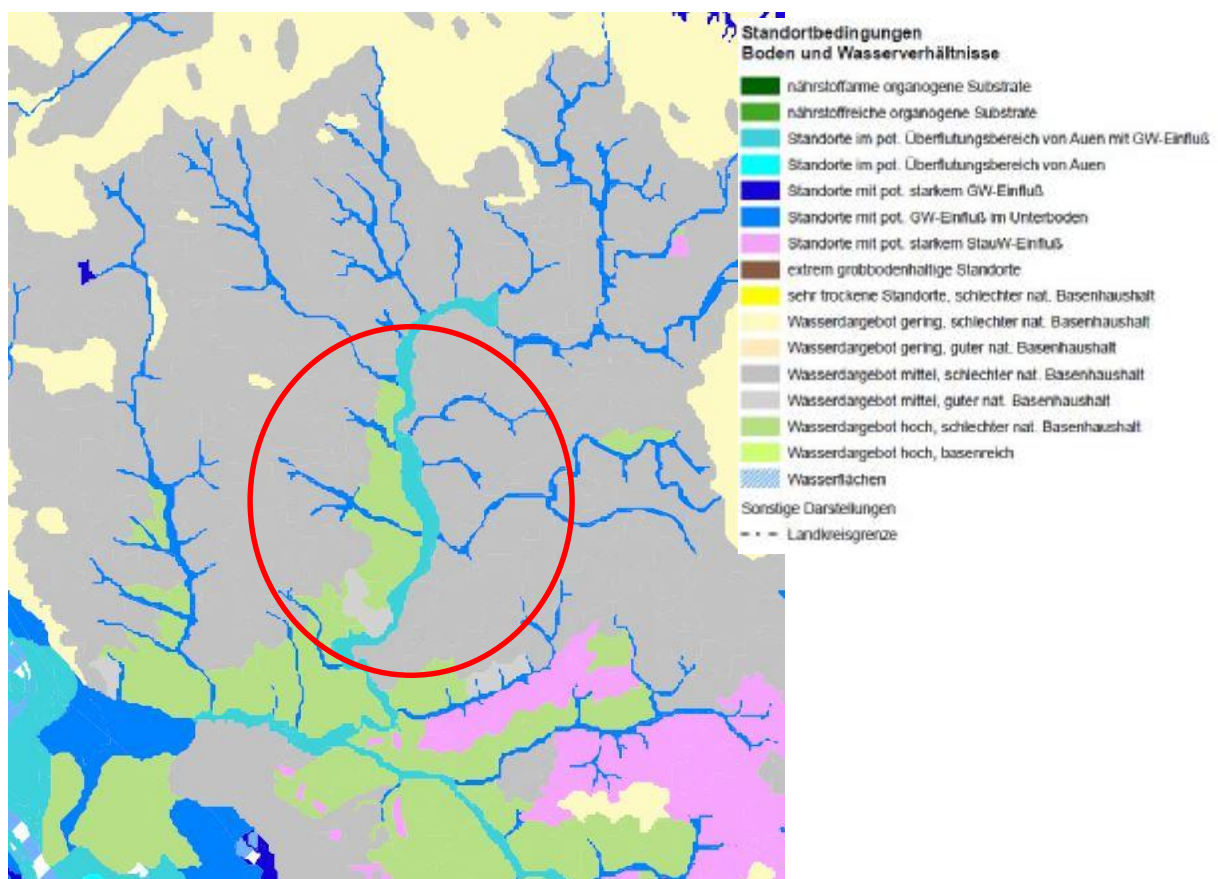


Abb. 35: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume, Standortbedingungen – Boden und Wasserverhältnisse des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (roter Kreis), 2011

Im Gemeindegebiet Auerbach sind nach der Abb. 35 Standorte im potentiellen Überflutungsbereich von Auen mit Grundwassereinfluss entlang der Hengersberger Ohe (hellblaue Flächen) und Standorte mit potentiellen Grundwassereinfluss im Unterboden entlang von Bächen und Kanälen zur Hengersberger Ohe (dunkelblauen Flächen) vorhanden. Der überwiegende Anteil des Gemeindegebietes weist Flächen mit einem mittleren und schlechtem natürlichen Basenhaushalt (dunkelgraue Flächen) und westlich der Hengersberger Ohe Flächen mit hohem Wasserdargebot, aber schlechtem natürlichen Basenhaushalt (dunkelgrüne Flächen) auf. Ein geringer Teil der Flächen im Süden des Gemeindegebietes, westlich der

<sup>55</sup> (LfU, 2018) S.49 ff

Hengersberger Ohe besitzen ein mittleres Wasserdargebot mit gutem natürlichen Basenhaushalt.

**Überschwemmungsgebiete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete**  
Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das Gemeindegebiet Auerbach wurde 2020 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet entspricht den Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100-Hochwasserereignis. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von Prechhausen entlang der Hengersberger Ohe bis nach Südwesten, um im Bereich der Bundesstraße das Gemeindegebiet zu verlassen.

Es orientiert sich eng am Verlauf der Hengersberger Ohe und nur im geringen Umfang entlang des Mapferdinger Baches. (vgl. Kap. 2.3.2.1 und 2.3.2.2)

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne Wasser oder mit stark verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich, somit ist das Schutzgut Wasser für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Boden).

Das Schutzgut Wasser weist je nach Versiegelungsgrad eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelungen auf, insbesondere in den Auenbereichen wird das Grundwasser durch Versiegelungen negativ beeinflusst, generell wird die Grundwasserneubildungsrate gesenkt. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Wasser auswirken, Versiegelungen werden vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit dann auch ein erhöhter Nährstoffeintrag in das Grundwasser und die angrenzenden Gewässer.

---

#### **9.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

---

Da die Wärmeausgleichsfunktion und die Frischluftproduktionsfunktion durch die Nutzungen in der Fläche bestimmt sind, bilden sie sich entsprechend der Flächennutzungsverteilung in der Region ab. Während südlich der Donau die großen Offenlandbereiche eine hohe und sehr hohe Wärmeausgleichsfunktion aufweisen, dominieren nördlich der Donau die großflächigen Wälder die Frischluftproduktionsfunktion.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass klimatische Fragen in der Region Donau-Wald aufgrund der lockeren Besiedlungsstruktur eine eher untergeordnete Rolle spielen. Dies gilt auch für das Gemeindegebiet Auerbach. Für das Gemeindegebiet gibt es keine potentiellen Belastungsräume, Kaltluftproduktionsflächen und Frischluftentstehungsgebiete dominieren das Gemeindegebiet (Abb. 36).

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

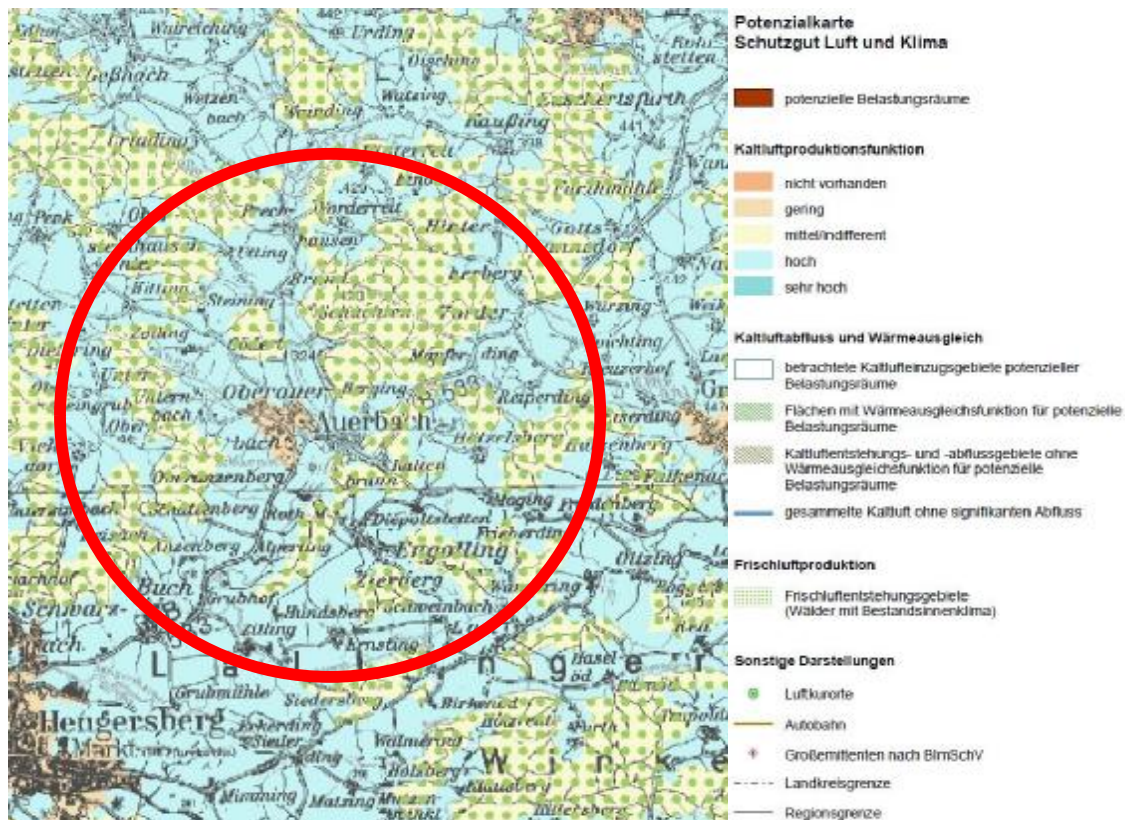


Abb. 36: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Luft und Klima des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

**Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne (gute) Luft ist kein Leben möglich, somit ist auch das Schutzgut Klima/Luft für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Wasser und Boden).

Das Schutzgut Klima/Luft weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinräumigen Versiegelungen auf, da es von der Sache her eher großräumig zu betrachten ist. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich die Darstellungen von neuen Siedlungs- und Gewerbeflächen zu nennen, die aber hauptsächlich einen Einfluss auf das Kleinklima ausüben können. Generell können Bebauungen zur Erhöhung der Lufttemperatur, Verringerung der relativen Luftfeuchte und zur Veränderung von Windfeldern negativ beitragen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf Klima und Luft auswirken, Versiegelungen werden vermieden.

Durch Pflanzungen und Extensivierungen können Frischluft- und Kaltluftentstehung begünstigt werden. Bei Pflanzungen sollten Barrierewirkungen innerhalb von Luftleitbahnen vermieden werden.

**9.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)**

Die Region Donau-Wald weist insgesamt einen sehr hohen Anteil an Räumen mit hoher und sehr hoher aktueller Lebensraumfunktion auf. Neben dem Nationalpark Bayerischer Wald sind hier weitere, oft großflächige Bergwälder zu nennen, die häufig mit Quellbereichen und Mooren, Blockmeeren und Bachläufen verzahnt sind. Besonders hervorzuheben ist die Vielzahl von Bach- und Flusstälern im Bayerischen Wald, die in Bezug auf ihre Bedeutung für

die biologische Vielfalt der Region Donau-Wald von zentraler und herausragender Bedeutung sind und wichtige Verbindungsstrukturen zwischen den Hochlagen des Bayerischen Waldes und dem Donaauraum darstellen.

Daneben ist der große Anteil der mit "überwiegend mittel" bewerteten Gebiete im Bayerischen Wald bemerkenswert. Hierbei handelt es sich häufig um extensiv genutzte Grünlandbereiche mit einzelnen kartierten Biotopen sowie um Wälder, deren naturschutzfachlicher Wert aufgrund fehlender Kartierungsdaten (Biotopkartierung) in weiten Teilen unterschätzt sein dürfte.<sup>56</sup>

Im Gemeindegebiet Auerbach sind nach der Abb. 37 die aktuelle Lebensraumfunktion für Arten überwiegend gering bis sehr hoch verteilt. Vor allem entlang der Hengersberger Ohe und einigen Zubringern sind überwiegend hohe bis sehr hohe Bereiche vorhanden. Auch ein Standort für besonders schützenswerte Arten (Vogelarten) ist vorhanden.

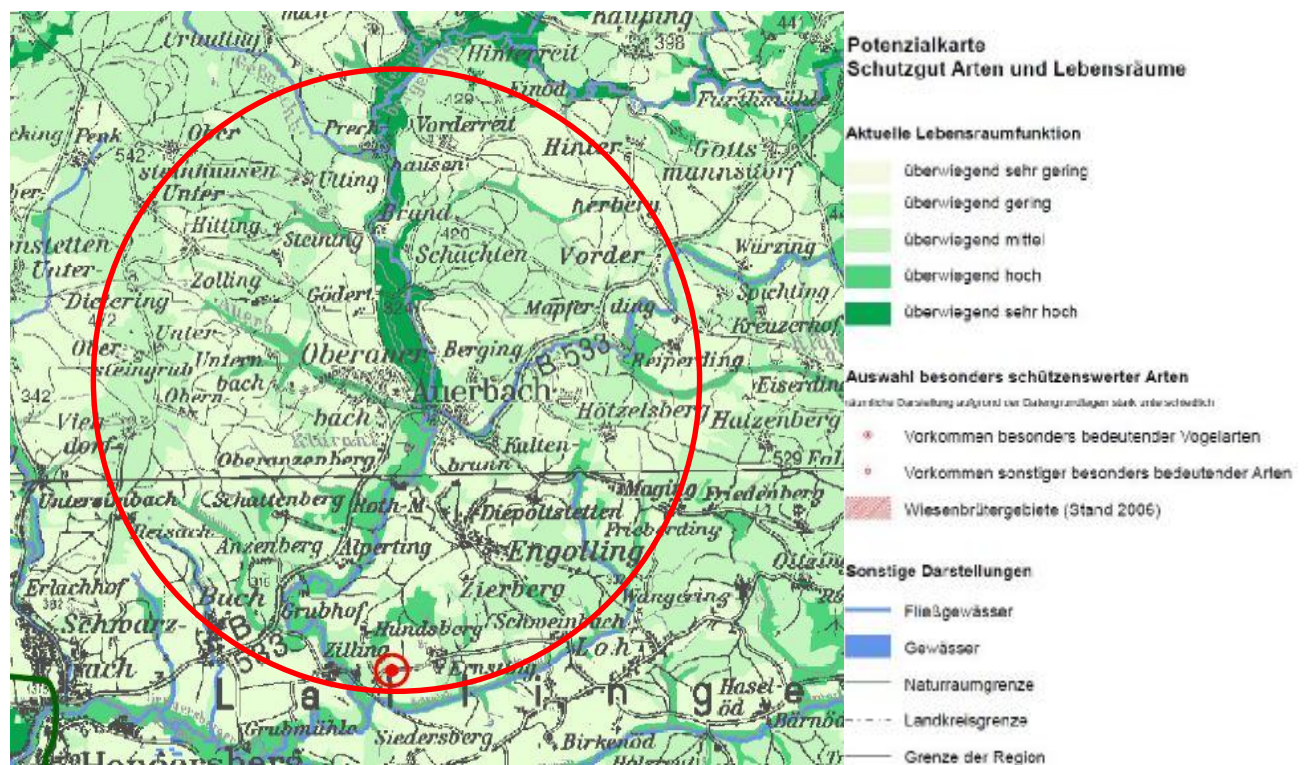


Abb. 37: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

### Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen

Das Schutzgut Arten und Lebensräume steht in enger Wechselbeziehung zu den anderen Schutzgütern. Je nach Planung und Standort liegt die Empfindlichkeit zwischen niedrig bis sehr hoch, dies ist also im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu prüfen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Schutzgut auswirken, die Zerstörung von Lebensraum wird vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit bleiben dann geringe Lebensraumqualitäten erhalten.

<sup>56</sup> (LFU, 2018), S. 73-74

## 9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben

Die Region Donau-Wald verfügt insgesamt über ein sehr hohes landschaftliches Potenzial, wobei mit dem Mittelgebirgsanstieg nördlich der Donau-Niederung eine deutliche Zweiteilung der Region zu erkennen ist. Das Landschaftsbild im nördlichen Teil wird fast ausnahmslos mit "hoch" und "sehr hoch" bewertet.

Aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen bestehen nördlich der Donau ein stark bewegtes Relief, eine hohe Vielfalt an Lebensräumen, ein Reichtum an Fließgewässern und große zusammenhängende Waldflächen. In vielen Bereichen sind extensive Nutzungsweisen und Elemente der historischen Kulturlandschaft erhalten, die der Landschaft ihre besondere Eigenart und Identität verleihen. In jedem Landschaftsbildraum existieren besonders prägende Landschaftselemente, wie Heckenstrukturen, Blockhalden, Lesesteinriegel, Rodungsinseln, Engtäler oder Streuobstflächen. Die meisten Landschaftsbildeinheiten weisen hier eine hohe landschaftliche Eigenart auf. Für das Gemeindegebiet von Auerbach wird die landschaftliche Eigenart als hoch eingewertet (Abb. 38).

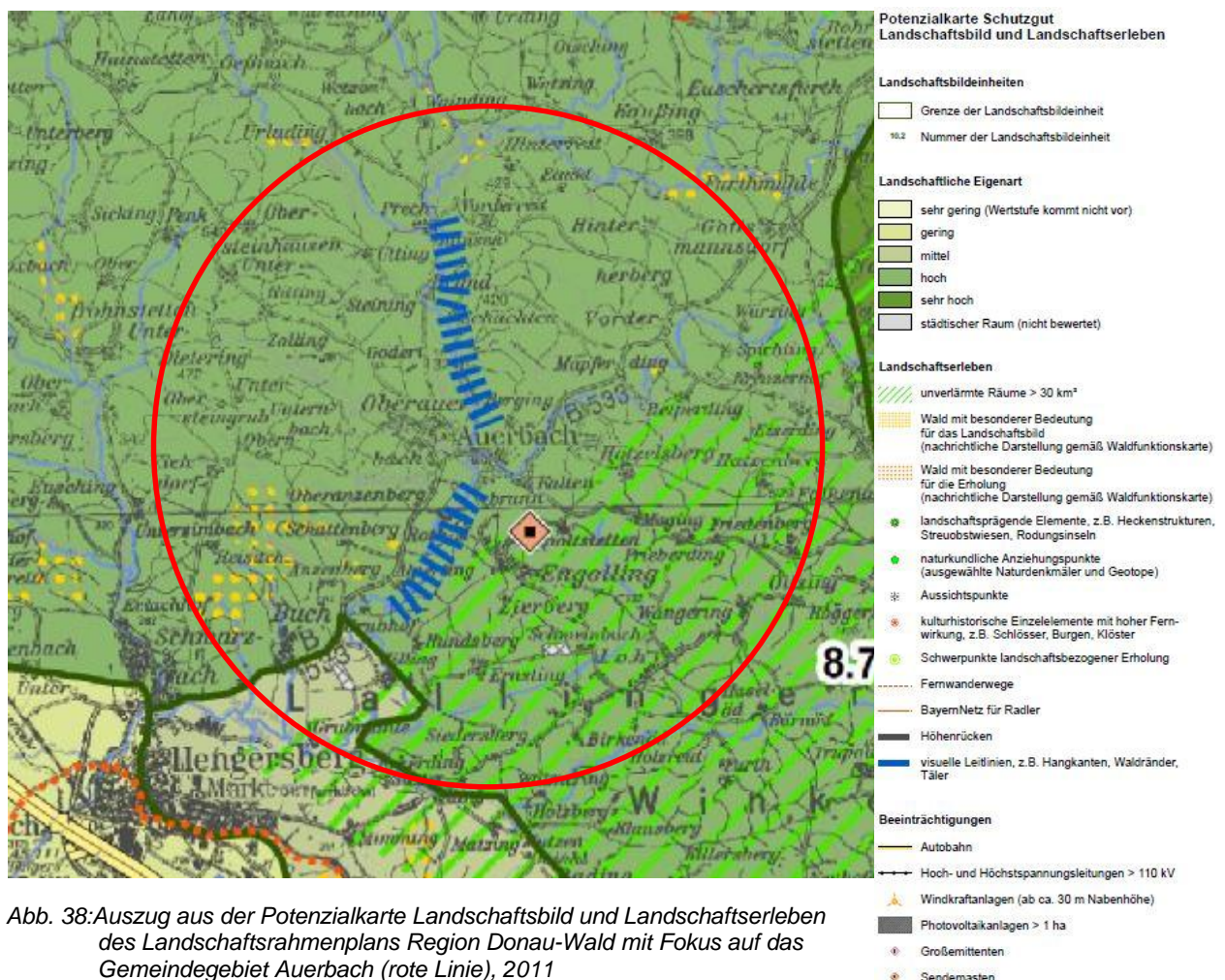


Abb. 38: Auszug aus der Potenzialkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

Die Region Donau-Wald hat überwiegend eine hohe Erholungswirksamkeit. Der Bereich nördlich der Donau eignet sich jedoch deutlich besser für die naturbezogene ruhige Erholung als der andere Teil der Region. Die hohe Erholungswirksamkeit basiert zum einen auf der in weiten Teilen hohen bis sehr hohen landschaftliche Eigenart (s. o.) und zum anderen auf der Vielzahl großer unverlärmter Bereiche. Der Korridor entlang der Hengersberger Ohe ist hin-

sichtlich des Landschaftserlebens eine wichtige visuelle Achse sowie der unverlärmt Bereich im südöstlichen Gemeindegebiet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ein Sendemast und eine Photovoltaikanlagen größer als 1ha.<sup>57</sup>

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Die Landschaft steht in engem Zusammenhang mit den prägenden Vegetationsstrukturen und Landnutzungen. Bestimmte Biotoptypen prägen dabei bestimmte Landschaftsbildräume. Der Begriff der Landschaft ist gleichzusetzen mit dem Landschaftsbild und beschreibt damit (von der Sache her subjektiv beeinflusst) einen sinnlich wahrnehmbaren Ausschnitt der Landschaft. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit. Damit einher geht die Erholungswirksamkeit einer Landschaft.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes hängt demnach u.a. mit der Schönheit und der Seltenheit zusammen. Agrarlandschaften werden eher als weniger empfindlich eingestuft, während z.B. kleinteilig strukturierte Hangbereiche mit Heckenstrukturen als empfindlicher angesehen werden können. Bei der Beurteilung sind auch Sichtbeziehungen zu berücksichtigen, so können z.B. kleine Bebauungen in Talbereichen auch wenig einsehbar sein und damit das Landschaftsbild insgesamt wenig beeinflussen, während Bebauungen in weit einsehbarer flacher Landschaft das Bild nachhaltig verändern können. Wechselwirkungen des Landschaftsbildes mit anderen Schutzgütern sind eher nicht gegeben, bestenfalls mit dem Menschen, der das Landschaftsbild beurteilt und durch dessen Schönheit beeinflusst wird.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen, die ggf. negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursachen werden.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben auswirken. Ursprüngliche geplante Bebauungen werden nicht entstehen, das bestehende Bild wird erhalten.

---

#### **9.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

---

Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldsituation sowie die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Faktor Immissionen besitzt wesentlichen Einfluss auf die Gesundheit des Menschen.

##### **Wohn- und Wohnumfeldsituation**

Bei der Wohn- und Wohnumfeldsituation ist neben der Architektur, der Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentlichen Flächen insbesondere die Durchgrünung der Siedlungsbereiche und die Eingrünung der Ortsränder ein Faktor des Wohlempfindens und der Identifikation mit dem Heimatort.

##### **Erholung und Freizeit**

Vor allem die Nahbereiche der größeren bzw. touristisch bedeutsamen Siedlungen weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Planungen/Vorhaben und damit eine hohe Schutzbedürftigkeit auf. Erwähnenswert ist auch der überregionale Fernwanderweg (Gunthersteig), der sowohl für die Naherholung als auch wiederum für die touristische Erholung eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch hat. Bei den Beeinträchtigungen lässt sich kein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt feststellen.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> (LFU, 2018), S. 88-90

<sup>58</sup> (LFU, 2018), S. 116/118

### **Immissionen**

Unter Immissionen, die sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, sind z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen zu verstehen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist hier insbesondere der Lärm und die Luftverunreinigung durch Straßenverkehr oder durch emittierendes Gewerbe zu nennen. So sind die Immissionen entlang der Bundesstraße 533 als am höchsten im Gemeindegebiet einzustufen.

Auch die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) wirken auf den Menschen ein. Zwar sind die auf den Feldern von einer ordnungsgemäß geführten Landwirtschaft ausgehenden Emissionen zu dulden, aber in Zusammenhang mit der Darstellung neuer Bauflächen ist auf entsprechend notwendige Abstände zu aktiv landwirtschaftlichen Hofstellen zu achten. Dies ist vor allem in den Ortschaften des dörflichen Umlandes von Belang.

Differenzierte immissionsschutzrechtliche Untersuchungen und ggf. notwendige Festsetzungen werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, wenn die tatsächliche Nutzung der Planungsflächen festgesetzt wird und beurteilt werden kann.

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch ist insbesondere zu beachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen bereits vorhanden sind, und welche Auswirkungen durch die neuen Darstellungen der Planung zu erwarten sind. Demnach kann der Mensch abhängig von der Planung von gering bis hoch empfindlich eingestuft werden. Der Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, da er mit ihnen lebt bzw. seine Existenz von ihnen abhängt.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich neutral bis positiv auf den Menschen auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Flächen der Naherholung bleiben erhalten.

---

### **9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

---

Unter Kulturgüter sind vor allem Baudenkmale und Bodendenkmale/archäologische Fundstellen zu verstehen, unter Sachgüter alle anderen Gegenstände und Bauten, die hauptsächlich für den Menschen einen Wert besitzen. Sie zeichnen sich durch ihren historischen Zeugniswert, ihren Erhaltungszustand und ihre charakteristische Eigenart aus. Es handelt sich somit um Güter, an denen Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte ablesbar sind und geben Zeugnis über frühere Lebensweisen und die kulturgeschichtliche Entwicklung einer Region.

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf enthält eine Vielzahl von Baudenkmalen/ Ensembles im Bereich des Planungsgebietes. Im Gemeindegebiet von Auerbach sind 24 Baudenkmale vorhanden. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale Auerbachs ist im *Kapitel 10.4* enthalten.

Das Baudenkmal *D-2-71-113-24 Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2.Hälfte 18.Jh* wurde im Zuge der Straßenplanung und Ausbaus der B533 vom ursprünglichen Standort ca. 260m nach Südwesten in die Nähe der Ortseinfahrt Alperting zwischen B533 und Gemeindeverbindungsstraße versetzt bzw. neu aufgebaut. Bei der Übernahme der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Daten wurde dies anscheinend noch nicht berücksichtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens zur Straßenplanung B533 beteiligt und es wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

Auch konnten im Gemeindegebiet Auerbach einige oberirdisch sichtbare bzw. nicht mehr sichtbare Bodendenkmale nachgewiesen werden. Es sind demnach insgesamt 2 bekannte Bodendenkmale im Gemeindegebiet vorhanden. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

In Anhang 10.5 befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Sämtliche Eingriffe, die diese Denkmale beeinflussen können, sind dem zuständigen Amt zu melden und ggf. genehmigungsbedürftig.

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Kulturgüter sind üblicherweise unwiederbringlich und bei ihrer Entfernung dauerhaft verschwunden, in diesem Sinne sind sie bei einer kompletten Entfernung als hoch empfindlich einzustufen. Bei einem Erhalt der Kulturgüter und der Betrachtung innerhalb von Sichtbeziehungen sind andere Maßstäbe anzusetzen. Bei Sachgütern handelt es sich in der Regel um wiederbeschaffbare Werte, die demzufolge geringer empfindlich sind und eher einen Geldwert besitzen. Wechselbeziehungen gibt es hauptsächlich mit dem Menschen, der diese Güter besitzt, nutzt oder sich an ihnen erfreut.

Bei den Planungen einer Siedlungserweiterung südöstlich von Engolling in Zierberg ist in einem Teilbereich das Bodendenkmal D-2-7244-001 vorhanden. Diesbezüglich kann nicht abgeschätzt werden, ob und in welcher Weise dieses Bodendenkmal beeinträchtigt wird. Wie bereits erwähnt, werden sämtlich Eingriffe dem zuständigen Denkmalamt gemeldet und sind ggf. genehmigungsbedürftig. Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen positiv auf dieses Schutzgut auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Kultur- und Sachgüter können nicht beeinträchtigt werden.

---

## **9.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

---

Betrachtet werden an dieser Stelle nur mögliche negative Beeinträchtigungen durch die neuen Darstellungen von Siedlungsflächen. Die Planungen der Flächenrücknahme bleiben an dieser Stelle unberücksichtigt, da von ihnen nur positive Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

---

### **9.3.1 Europäische Schutzgebiete Natura-2000**

---

Natura 2000 ist ein europäisches Schutzgebietsnetz, es besteht aus den europäischen Vogelschutzgebieten (englisch: Special Protection Area - SPA) gemäß der Vogelschutzrichtlinie und den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete), siehe hierzu auch *Kapitel 2.4.4*.

Im Gemeindegebiet Auerbach befinden sich das FFH-Gebiet *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen* (7144-373). Dieses FFH-Gebiet reicht ab der Gemeindegebietsgrenze entlang der Hengersberger Ohe von Norden nach Süden bis zur Bundesstraße 533 in Auerbach. Ein EU-Vogelschutzgebiet ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich nicht in räumlichem Bezug zu dem FFH-Gebiet. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

### **9.3.2 Nationale Schutzgebiete**

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht



sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biosphärenreservate, Nationalparks oder Naturschutzgebiete. Alle vorhandenen werden im Folgenden betrachtet.

### 9.3.2.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“

Das Landschaftsschutzgebiet *Bayerischer Wald* (ID: LSG-00547.01) erstreckt sich auf Teile des Gemeindegebietes Auerbach. Insgesamt hat es eine Größe von 233.000 Hektar.<sup>59</sup> Schutzzweck ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern. Des Weiteren soll der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt geschützt werden sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Es sollen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes bewahrt werden und eingetretene Schäden müssen behoben, bzw. ausgeglichen werden.<sup>60</sup>

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für ausgewählte Siedlungsbereiche mit deren Verflechtungsbereichen wurde auch der Umgriff des bestehenden Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Dabei wurden in erster Linie bestehende Bebauung bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Daneben gibt es Flächen, die für den Steinbruch und die Siedlungserweiterung herausgenommen wurden, sowie welche, die das Landschaftsschutzgebiet erweitern. Somit wurden etwa 28 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen und das Landschaftsschutzgebiet wurde durch knapp 1ha erweitert.

Das Gemeindegebiet von Auerbach ist ca. 2.400ha groß, davon sind 2.000 ha (ca. 82% der Fläche) im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt wurden knapp 27 ha (28ha Herausnahme abzüglich 1ha Erweiterung), also ca. 1,1% aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Für diese Flächen wurde eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Der Änderungsantrag wurde im Frühjahr 2024 im behandelt.

Durch die Herausnahme der Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) werden die Ziele, die bezüglich dieses rechtsverbindlich festgesetzten Gebietes im Gemeindegebiet Auerbach formuliert sind, nicht beeinträchtigt.

Ziele der Inschutzstellung

1. Für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

Da effektiv nur 0,12 % der Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes (= 1,1 % innerhalb des Gemeindegebietes) zur Herausnahme beantragt wurden, werden die oben genannten Ziele nicht beeinträchtigt. Bei dem Großteil der beantragten Herausnahme besteht bereits Baurecht in Form von Satzungen oder der Lage innerhalb von Bebauung. Nur ein kleiner Teil soll aufgrund von tatsächlich neu geplanter Baufläche herausgenommen werden.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

<sup>59</sup> (Regierung von Niederbayern, 2018) - Landschaftsschutzgebiete

<sup>60</sup> (Regierung von Niederbayern, 2006), S.15

---

### 9.3.2.2 Naturpark „Bayerischer Wald“

---

Der Naturpark Bayerischer Wald schließt das gesamte Gemeindegebiet Auerbach ein. Naturparks sind Regionen, in denen sich Mensch und Natur erholen können. Trägerorganisation des Naturparks Bayerischer Wald ist der Naturpark Bayerischer Wald e. V. mit Sitz in Zwiessel. Er besteht seit 1967 und ist damit einer der ältesten Naturparks in Bayern. Er bewahrt und entwickelt Landschaft und Natur und unterstützt einen naturverträglichen Tourismus. Ziel ist es, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern und zu entwickeln Angebote zur Umweltbildung und zur Öffentlichkeitsarbeit zu schaffen. Damit trägt man dazu bei, die Ansprüche der Menschen an ihre Lebens- und Wirtschaftsräume mit den Anforderungen von Landschafts- und Naturschutz in Einklang zu bringen.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich in räumlichem Bezug zum Naturpark. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

### 9.3.3 Naturdenkmale

---

Im Gemeindegebiet Auerbach befinden sich keine Naturdenkmale. Somit sind solche durch Neuplanungen nicht beeinträchtigt.

---

### 9.3.4 Biotopkartierung

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind zahlreiche wertvolle Lebensräume in der amtlichen bayrischen Biotopkartierung erfasst worden (vgl. Kapitel 2.4.3), sie werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

---

## 9.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

---

### 9.4.1 Siedlungsentwicklung

---

Nachfolgend werden die Standorte beschrieben und bewertet, auf denen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung neue Bauflächen der Siedlungsentwicklung (hier Wohnbau- und gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen) dargestellt werden.

Es erfolgt zu jedem Ort zuerst eine kurze, allgemeine Beschreibung der Bestandssituation. In der Tabelle wird dann eine genauere Beschreibung nach den Schutzgütern (Wasser, Boden, Natur, Landschaft) und der Fläche vorgenommen, sowie die Bewertung der Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgutes durch die vorliegende Planung anhand einer dreistufigen Skalierung (geringe / mittlere / hohe Beeinträchtigung). Eine Erläuterung hierzu findet sich unter Kapitel 9.9.1 Methodisches Vorgehen.

---

#### 9.4.1.1 Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche

---

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Auerbach und erweitert die bestehend Bebauung nach Norden. An die geplante Fläche angrenzend befindet sich eine bestehende Bebauung und im nördlichen und westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche ist ca. 730m<sup>2</sup> groß und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Eine zusätzliche Ortsrandeingrünung nach Westen oder Norden hin ist nicht notwendig, da sich in geringer Entfernung ohnehin Gehölze befinden.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

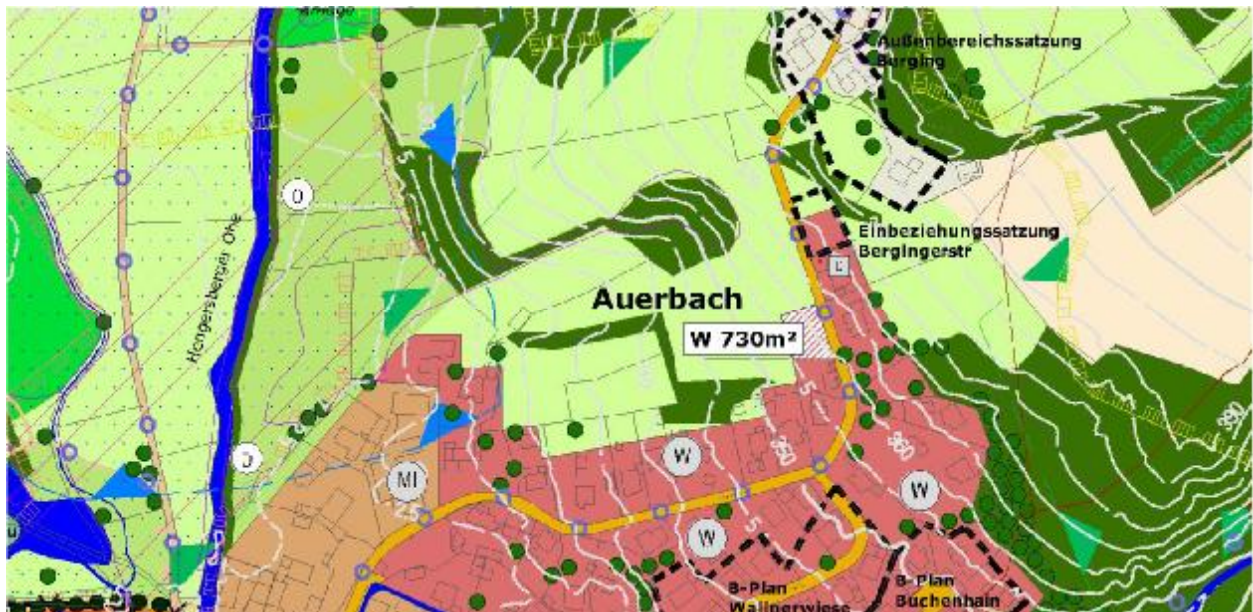


Abb. 39: Ausschnitt FNP+LP: Planung einer Wohnbaufläche in Auerbach, unmaßstäblich

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) - geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbaufläche mit geringem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Wasser	X			- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand - geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft	X			- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad
SG Arten und Lebensräume	X			- intensiv genutztes Grünland
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten
Schutzgut Mensch	X			- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte nicht beeinträchtigt
Fläche		X		- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist - Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> geringer Flächenverbrauch

### Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich

aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

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

#### 9.4.1.2 Südliches Oberauerbach – gewerbliche Bauflächen

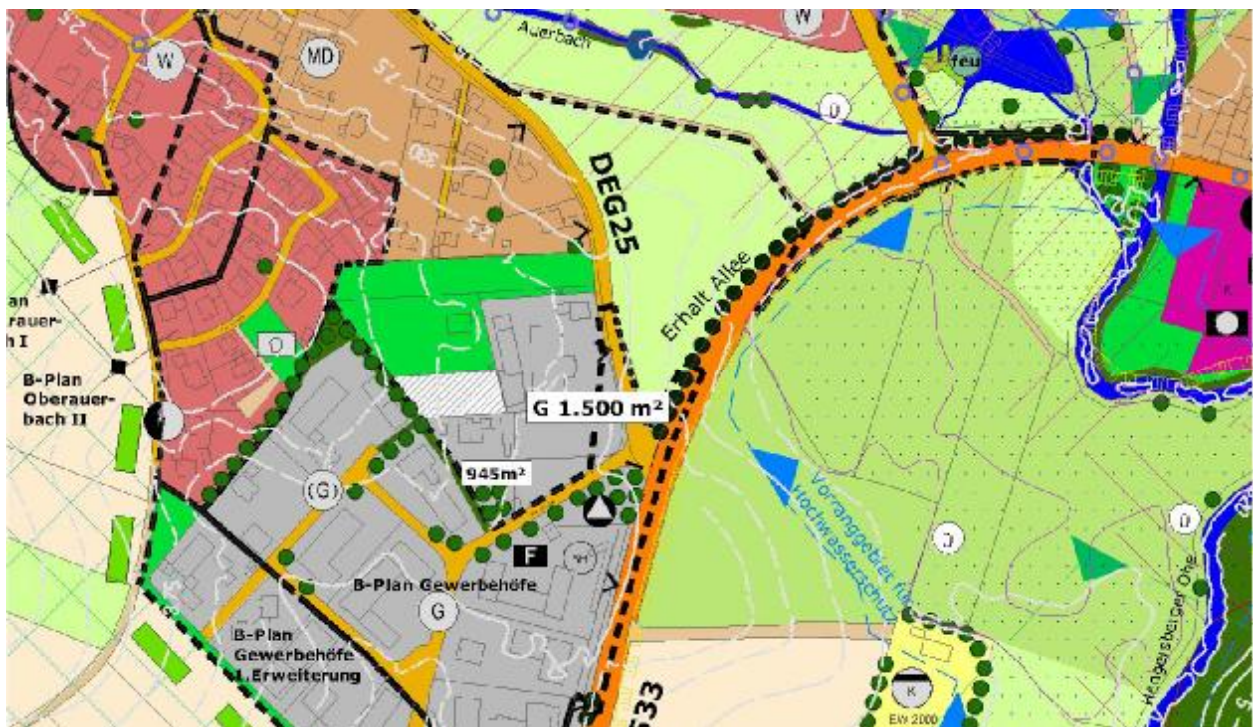


Abb. 40: Ausschnitt FNP+LP: Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Oberauerbach, unmaßstäblich

Die geplante Erweiterung befindet sich südlich von Oberauerbach im bestehenden Gewerbegebiet Gewerbehöfe (Abb. Abb. 40). Die Fläche wird von bestehenden Gewerbegebietsflächen und im Norden von einer im FNP dargestellten Freifläche umgeben. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt und hat eine Größe von ca. 1.500m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Gewerbefläche mit mittlerem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

				- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft		X		- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad
SG Arten und Lebensräume	X			- landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Mensch	X			- vorbelastete Fläche durch benachbarte Gewerbegebietsflächen - geringe Beeinträchtigung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte Flächen werden nicht beeinträchtigt
Fläche		X		- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> mittlerer Flächenverbrauch

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

**9.4.1.3 Engolling – Zierberg - Wohnbaufläche**

- entfällt -

**9.4.1.4 Engolling – Wohnbauflächen**

Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes war eine große Wohnbaufläche in Engolling-Zierberg (südöstlich) geplant. Diese Planung wird nicht weiter verfolgt. Statt dessen sind in Engollings selbst, angrenzend an die bestehenden Wohnbauflächen, einige Planungen vorgesehen.

Im Norden des Bebauungsplanes „Alter Weg“ soll ein neues Wohngebiet entstehen. Dafür werden ca. 11.500 m<sup>2</sup> westlich und 900m<sup>2</sup> östlich der Gemeindeverbindungsstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt. Die kleinere Fläche östlich der Straße grenzt direkt an ein bestehendes Wohnhaus an. Hier befindet sich alter Baumbestand, der zwingend zu erhalten ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist also darauf zu achten, dass die bestehenden Bäume auf keinen Fall entfernt werden.

Im Südosten von Engolling befindet sich eine weitere Planungsfläche, nördlich der Kreisstraße Richtung Loh. Diese derzeit als Grünland genutzte Fläche steigt zur bestehenden Bebauung recht steil an. Von Nordosten nach Südwesten verläuft die Wasserleitung für die Wasserversorgung Bayerischer Wald. Der Verlauf der Wasserleitung stellt auch die Grenze der ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Wohnbaufläche dar. Die Gehölze im Südosten sind zwingend zu erhalten.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

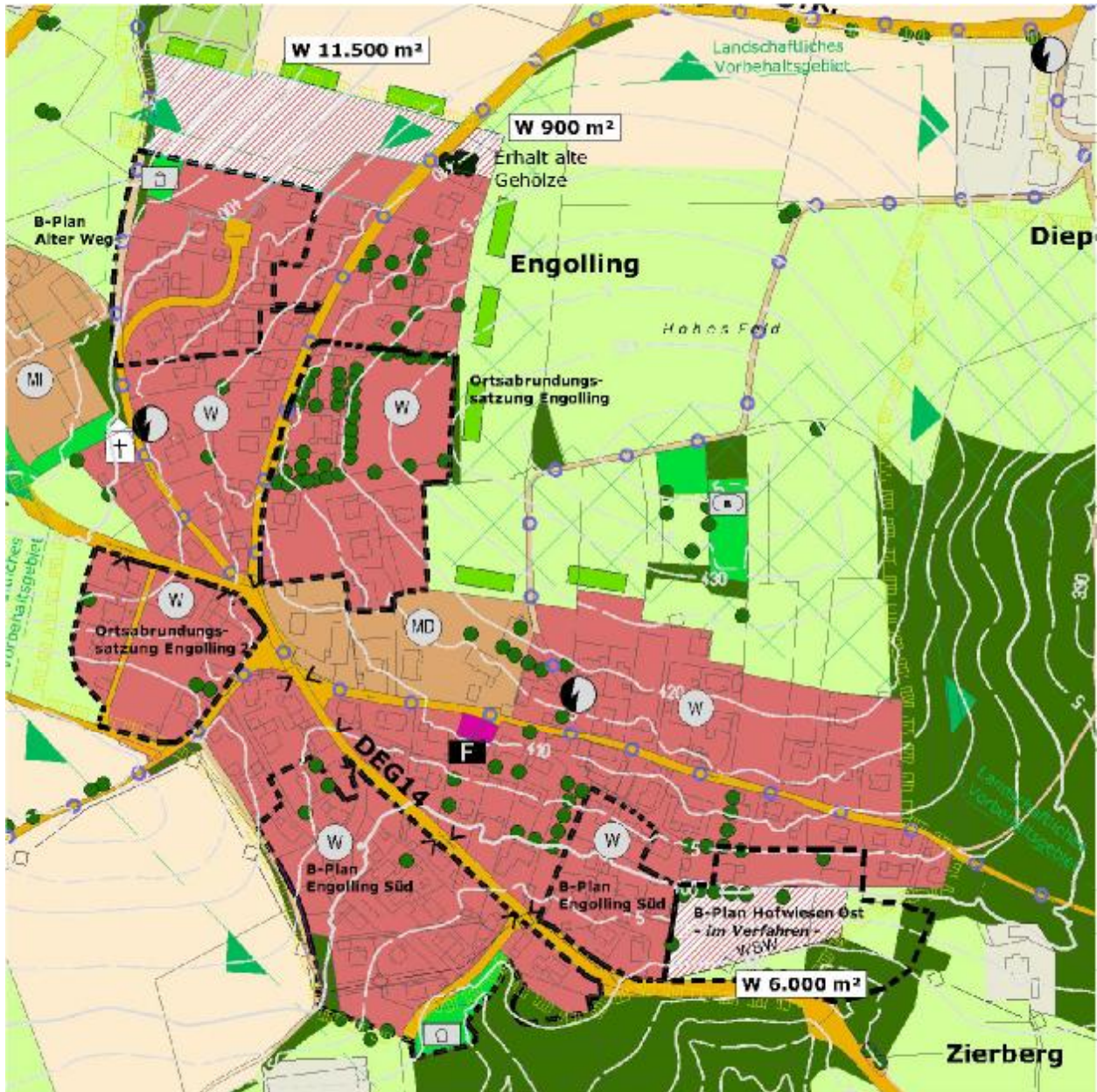


Abb. 41 Ausschnitt FNP-LP: Planung von Wohnbauflächen in Engolling, unmaßstäblich

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbauflächen mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut Wasser	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Arten und Lebensräume	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutztes Grünland</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Fläche	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

**9.4.1.5 Loh - Wohnbaufläche**



Abb. 42 Ausschnitt FNP + LP: Planung Wohnbaufläche (blau) in Loh-Mitte, unmaßstäblich

Am südwestlichen Rand der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche geplant. Die Flächen werden derzeit bereits als Gartenfläche und angrenzend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden (Acker + Garten)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbauflächen / Erweiterung bestehender Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
SG Arten und Lebensräume	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche + Gartenfläche</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter Fläche	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

### Schwere Unfälle und Katastrophen

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

#### 9.4.1.6 Obersteinhausen – gemischte Bauflächen

In Obersteinhausen sind keine neuen Bauflächen mehr geplant.

#### 9.4.2 Rücknahme von Bauflächen

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan von Auerbach gibt es mehrere geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig keiner Bebauung zur Verfügung stehen werden. Diese Flächen werden bei der Neuaufstellung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen und nicht mehr als Bauflächen dargestellt. Diese Flächenrücknahmen bedingen ausschließlich positive Umweltauswirkungen bzw. bleibt es in der tatsächlichen Betrachtung beim Status Quo.



Durch die Vermeidung von Versiegelung, Bebauung, Bau- und Betriebslärm, etc. werden die negativen Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch sowie evtl. auch Kultur- und Sachgüter vermieden. Insgesamt werden im Gemeindegebiet von Auerbach gemischte und Wohnbauflächen in Höhe von ca. 3,1ha zurückgenommen. Nachfolgend werden alle Ortsteile aufgelistet, in denen Rücknahmen von gemischten und Wohnbauflächen vorgenommen werden. Auch werden kurz die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter beschrieben.

#### 9.4.2.1 Oberauerbach – gemischte und Wohnbauflächen



Abb. 43: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Oberauerbach, unmaßstäblich

In Oberauerbach werden 2 gemischte Bauflächen (MD) mit einer Größe von ca. 7.400 m<sup>2</sup> und eine Wohnbaufläche von 400m<sup>2</sup> zurückgenommenen. Diese Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland und Ackerfläche genutzt.

Die Rücknahme dieser Flächen wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP + LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland + Acker) dargestellt. Die nördlich am Siedlungsrand verbleibende Fläche (MD) und die Wohnbaufläche im Südwesten wird mit einer Ortsrandeingrünung dargestellt.

#### 9.4.2.2 Kaltenbrunn – Wohnbauflächen

Die zurückgenommenen Wohnbauflächen befinden sich östlich von Auerbach im Ortsteil Kaltenbrunn. Es werden 4 Flächen mit insgesamt ca. 8.000m<sup>2</sup> zurückgenommen. Die Flächen werden derzeit als Frei- und Grünflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen mit vorhandenen Gehölzbestand genutzt. Die Rücknahmen dieser Wohnbauflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der vorkommende Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt.

Die Fläche wird im FNP als Grünflächen entlang der Bundesstraße und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland im Westen, mit vorhandenen Gehölzen dargestellt.



Abb. 44: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Kaltenbrunn, unmaßstäblich

#### 9.4.2.3 Engolling – Wohnbauflächen

- entfällt -

#### 9.4.2.4 Loh – Wohnbauflächen

In Loh werden Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> zurückgenommen. Am westlichen Rand der Ortsabrundungssatzung Loh-Ost wird eine kleine Fläche (außerhalb des Geltungsbereichs) von 200m<sup>2</sup> zurückgenommen. Eine sinnvolle Bebauung ist hier nicht mehr möglich.

Südlich vom Bebauungsplan Heigl-Bugl wird eine größere Fläche mit 1.900 m<sup>2</sup> aus der Darstellung herausgenommen. Diese Fläche ist von der Straße her nicht erschlossen. Eine Bebauung wäre nur durch Bebauung in zweiter Reihe möglich. Aufgrund der fehlenden Erschließung, sowie der Lage auf einer nach Norden exponierten Böschung hat sich der Gemeinderat entschieden, diese Baufläche nicht weiter im FNP zu belassen.

Die dritte Fläche befindet sich westlich der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte. Es handelt sich dabei um ein sehr schmales Stück (ca. 10m Breite), welches eine sinnvolle Bebauung ohnehin nicht ermöglicht.

Diese drei Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Rücknahme dieser Flächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland oder Ackerfläche dargestellt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

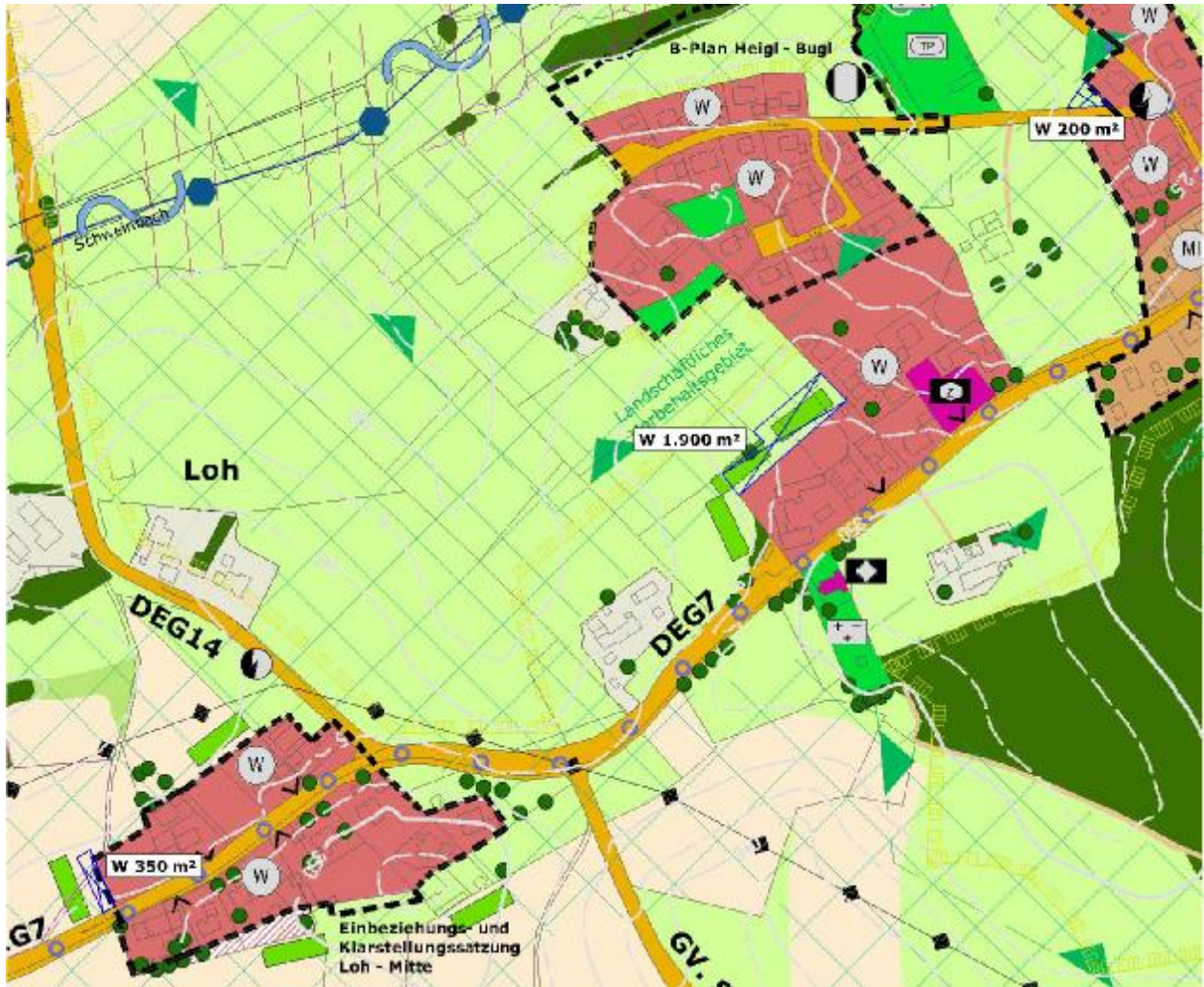


Abb. 45: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Loh, unmaßstäblich

#### 9.4.2.5 Schweinbach – gemischte Baufläche



Abb. 46: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Schweinbach, unmaßstäblich

In Schweinbach wird eine gemischte Baufläche mit einer Größe von ca. 5.100m<sup>2</sup> zurückgenommen. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Rücknahme

dieser Fläche wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland dargestellt.

#### 9.4.2.6 Obersteinhausen – gemischte Bauflächen



Abb. 47: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahmen von gemischten Bauflächen (rosa) in Obersteinhausen, unmaßstäblich

Am südwestlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Obersteinhausen werden 2 gemischte Bauflächen mit ca. 800m<sup>2</sup> und ca. 3.400m<sup>2</sup> zurückgenommen. Für diese Flächen sind derzeit keine Bauabsichten bekannt. Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich mit vorhandenen Gehölzen genutzt. Nach Rücknahme werden diese Bauflächen im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) mit vorhandenem Gehölzbestand dargestellt. Dies wirkt sich positiv, vor allem auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da keine Flächen versiegelt, sondern der Bestand erhalten wird.

#### 9.4.2.7 Hinterherberg – gemischte Bauflächen

Die zurückgenommenen gemischten Bauflächen befinden sich am nördlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Hinterherberg und sind ca. 3.500m<sup>2</sup> (3.200 + 270m<sup>2</sup>) groß. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt ist Gehölzbestand vorhanden. Die Rücknahme der Baufläche wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der vorkommende Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) mit vorhandenen Gehölzen dargestellt.



Abb. 48: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme einer gemischten Baufläche (rosa) in Hinterherberg, unmaßstäblich

### 9.4.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei Siedlungsentwicklungen in der Regel immer gegeben, so bestehen grundsätzlich durch die neu entstehenden Versiegelungen im Rahmen der Siedlungserweiterungen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten- und Lebensräume. Auch das (Klein-) Klima wird durch Versiegelungen beeinflusst und steht somit in diesen Wechselbeziehungen. Beeinflusst von diesen Wechselwirkungen ist immer auch der Mensch als Schutzgut.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen bewegen und somit auch nicht zu zusätzlichen erheblichen Auswirkungen führen.

### 9.4.4 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)

Die Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes in der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach wird bereits *unter Kapitel 9.3.1* abgehandelt. Demnach kann mit größter Wahrscheinlichkeit eine Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete einschließlich der dort maßgeblichen Arten durch die Neudarstellungen in dieser vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

## 9.5 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Wie bereits erläutert, benötigt die Gemeinde Auerbach weitere Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Trotz eines Bedarfs von insgesamt 100 neuen Wohnbauparzellen werden nur Flächen für rund 25 neue Parzellen dargestellt. Die neu geplanten Wohnbauflächen grenzen alle an bestehende Siedlungsflächen an, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten wird (z.B. Nutzung bestehender Infrastruktur, statt notwendiger Neubau).

Für die Planung greift die Gemeinde auf landwirtschaftliche Flächen zurück, die an einen Siedlungskörper angeschlossen. Es werden bestehende Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Baufläche) in Höhe von ca. 3,1 ha zurückgenommen. Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Somit werden Flächen, die für eine Siedlungserweiterung geplant waren, im FNP wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Werden die Planungsflächen (ca. 2,0 ha) den Rücknahmen (3,1 ha) gegenübergestellt, so werden 1,1 ha weniger im Flächennutzungsplan dargestellt, als dies im alten FNP der Fall war. Dies trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei.

## 9.6 PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG

### **Siedlungsentwicklung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen)**

Bei Verzicht auf die neu dargestellten Wohnbau-, gemischten und gewerblichen Bauflächen würden diese aller Voraussicht nach weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Es würde voraussichtlich nicht zu einer (Teil-) Versiegelung dieser Flächen kommen. Neben der Neudarstellung von Siedlungsflächen werden aber auch welche zurückgenommen. Dies trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Auch ist es städtebauliches Ziel, eine Zersiedlung zu vermeiden und Neuplanungen soweit wie möglich auf wenige, größere Flächen im Bereich von Ortschaften mit städtebaulichem Gewicht zu beschränken.

Die statistische Berechnung, sowie die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass der Bedarf an neuem, verfügbarem Bauland in Auerbach vorhanden ist. Bei einer Nichtänderung des Flächennutzungsplanes würden zwar weiterhin eine große Fläche an Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen bestehen bleiben (aufgeteilt auf oftmals viele kleine Randflächen). Tatsächlich bebaubare Grundstücke würden jedoch trotzdem fehlen. Bei der Planung des neuen FNPs wurde darauf geachtet, alle nicht bebaubaren Flächen aus der Darstellung herauszunehmen. Dafür wurden Flächen neu aufgenommen, die zum einen aufgrund ihrer Lage und Größe tatsächlich bebaubar sind und der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, oder von den Grundstücksbesitzern ein tatsächlicher Bauwunsch in den nächsten 1-3 Jahren vorliegt.

Durch den Erhalt des alten FNPs wäre also eine flächensparende, sinnvolle Siedlungserweiterung verhindert. Dies würde unter Umständen auch ein Abwandern in andere Gemeinden bedeuten.

### **Gewerbliche Entwicklung**

Die geplante Fläche entspricht dem Ziel der Nachverdichtung, da sie innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes liegt. Wenn die geplante Fläche nicht an dieser Stelle entwickelt werden würde, würde an anderer Stelle Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden, die nicht von 3 Seiten von bestehendem Gewerbe eingeschlossen sind. Das heißt, dass diese Gewerbegebietserweiterung städtebaulich sehr sinnvoll und nachvollziehbar ist, da das benachbarte Umfeld fast gänzlich bereits gewerblich genutzt wird. Wenn dieser Standort nicht als Gewerbe genutzt würde, würden an anderer Stelle die Auswirkungen auf die Schutzgüter sehr wahrscheinlich größer sein.

### **Flächenrücknahmen**

Wenn der Flächennutzungsplan nicht geändert werden würde, würden die derzeit nicht entwickelbaren Siedlungsdarstellungen weiterhin bestehen bleiben. Eine Bebauung bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans wären möglich, aber nicht wahrscheinlich, da diese Flächen für Bebauung nicht geeignet, schwer erschließbar oder für die Gemeinde nicht verfügbar sind. Diese Flächen würden voraussichtlich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Durch die Flächenrücknahme im neuen FNP in Höhe von 3,1ha und der Neuplanung in Höhe von 2,0ha werden im neuen FNP insgesamt 1,1ha weniger freie Bauflächen dargestellt. Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so werden weiterhin die 3,1 ha dargestellt, die jedoch größtenteils nicht verfügbar sind.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde Auerbach bei Neuauflistung des FNP intensiv mit dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auseinander.

## **9.7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind.

### **9.7.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Von *Kapitel 8.8.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche* bis *Kapitel 8.8.2.2 Ortsrandeingrünung* sind zahlreiche (grünordnerische) Maßnahmen beschrieben, die generell als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von baulichen Eingriffen geeignet sind.

Im Folgenden werden die im Flächennutzungsplan darstellbaren schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufgeführt, die in dieser Änderung Berücksichtigung gefunden haben:

#### **Schutzgut Boden**

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Neударstellungen bleiben deutlich unter dem errechneten Bedarf
- die Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung sollen dadurch vorrangig genutzt werden
- keine Neударstellungen auf naturnahen, sehr exponierten, bzw. besonders geschützten oder kulturhistorisch bedeutsamen Flächen durch geeignete Standortauswahl auf vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### **Schutzgut Wasser**

- keine Neударstellungen in Überschwemmungsgebieten
- Erhalt der Oberflächengewässer durch geeignete Standortauswahl der Neударstellungen
- Meidung von Auenbereichen, damit Vermeidung von Grundwasserabsenkungen oder -anschnitten

#### **Schutzgut Klima/Luft**

- Erhalt von Luftaustauschbahnen, keine großflächigen Neударstellungen mit Barrierewirkung
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete, keine Neударstellungen auf Waldflächen oder auf großflächigen, höher liegenden Grünlandbereichen

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- keine Neударstellungen innerhalb von Schutzgebieten
- keine Zerschneidung von Lebensräumen durch Anschluss der Neuplanungen an bestehende Siedlungsstrukturen

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- keine großflächigen Neuplanungen an Waldrändern, auf Hügelkuppen oder an naturnahen Gewässerufern

#### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

- Neударstellungen von Wohnbauflächen nur in ausreichendem Abstand zu emittierenden Flächen (Gewerbe, Landwirtschaft)

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- keine Neudarstellungen innerhalb von Sichtachsen auf kulturhistorisch bedeutsame Bauungen (Kirchen etc.)

---

#### **9.7.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs**

---

Für alle Neudarstellungen von Siedlungsflächen bzw. Gewerbeflächen ist ein Ausgleich zu erbringen. Für die Flächenrücknahmen wird kein Ausgleich erforderlich werden, eine Gut-schrift von Ausgleichsflächen erfolgt aber auch nicht, da durch die Flächenrücknahme keine tatsächliche Entsiegelung entsteht.

In den folgenden Tabellen wird der Ausgleichsbedarf der einzelnen Planungsflächen anhand des Leitfadens der LfU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) ermittelt, der bei der späteren Umsetzung dieser vorbereitenden Bauleitplanung schätzungsweise von der Ge-meinde Auerbach zu erbringen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Einschätzungen anhand des tatsächlich stattfindenden Eingriffs zu konkretisieren.

Die Tabellen enthalten neben der Einschätzung der Empfindlichkeitsstufe auch eine über-schlägige Schätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs sowie eine Empfehlung zur Wahl eines Kompensationsmodells.



**9.7.2.1 Nördlicher Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche nahe Berging**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	am nördlichen Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung;
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nr. 1831
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	0,07 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	<p>Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).</p> <p>Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im geringen Ausmaß. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.</p>
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,014 – 0,035 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.2 Südliches Oberauerbach – Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Gewerbefläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Gewerbehöfe südlich von Oberauerbach
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nrn. 564
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,15 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	> 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland). Bei den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen handelt es sich um eine Gebietserweiterung, die sich nördlich an das angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet Gewerbehöfe anschließt. Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,3 – 0,6
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,045 – 0,09 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.3 Ortsrand Engolling – Wohnbaufläche**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	11.500 + 900m <sup>2</sup> : am nordwestlichen Ortsrand, angrenzend an bestehende Bebauung; 6.000 m <sup>2</sup> : am südöstlichen Ortsrand, angrenzend an bestehende Bebauung
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling, Teilflächen der Fl.-Nrn.: 216, 109/6, 109; 42, 46
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	1,24 + 0,6 ha = 1,84 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).  Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um Gebietserweiterungen des bestehenden Baugebiets. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,37 – 0,92 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.2.4 Südlicher Ortsrand Loh-Mitte – Wohnbaufläche**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	am südwestlichen Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung;
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn.: 955/19, 955/23, 955/20, 953/1 Fl.Nr.: 955/21
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	0,11 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) und Gartenfläche.  Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im geringen Ausmaß. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,022 – 0,055 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

### 9.7.3 Kompensationsersparnis durch Rücknahme

In einigen Teilen des Ortsgebiets werden Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wurden, aus der Darstellung zurückgenommen.

Der in den nachfolgenden Abschnitten errechnete „angenommene Kompensationsbedarf“ entspricht dem benötigten Kompensationsbedarf, der aufgrund der Rücknahme nicht mehr entsteht.

Dafür wird, wie bei den geplanten Flächen, der Standort im aktuellen Zustand beurteilt, woraus sich der Kompensationsfaktor ergibt.

#### 9.7.3.1 Oberauerbach - Wohnbauflächen

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils von Oberauerbach
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 477/3, Gemarkung Auerbach
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	insg. ca. 0,04 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,008 – 0,02 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.2 Oberauerbach - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nördlichen Ortsrand von Oberauerbach und entlang des Auerbachs
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 505, 508, 509, 510 und 520 Gemarkung Auerbach
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,74 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,15 – 0,37 ha

**9.7.3.3 Kaltenbrunn - Wohnbauflächen**

<b>Gep plante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	den gesamten Ortsteil betreffend, ausschließlich am Siedlungsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn. 1266/5, 1273/5, 1273/22, 1265, 1265/3, 1273/18, 169/2, 165/2, 164/2, 1263/2, 1273/23, 1264, 1264/6, 1264/3, 1264/7, 160, 164/7, 160/3 und 154/3
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,8 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) und/oder intensiv genutzte Grünflächen
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,16 – 0,4 ha

**9.7.3.4 Loh - Wohnbauflächen**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	Randliche Rücknahmeflächen im östlichen Bereich des Orts- teils von Loh, sowie in Loh-Mitte
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn. 930/11; 912, 913, 913/5; 955/16, 955/24, 955/25, 959/2
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,25 ha
<b>Angenommene Grundflä- chenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv land- wirtschaftlich genutzten Flächen, intensiv genutzte Freiflä- chen (Grünflächen)
<b>Angenommener durch- schnittl. Kompensations- faktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,05 – 0,13 ha



**9.7.3.5 Schweinbach – Mischgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Mischgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	am nördlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 969, 969/3, 967 und 967/6, Gemarkung Engolling
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,5 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,1 – 0,25 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.6 Obersteinhausen - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen/ Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nordöstlichen- und südwestlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nrn.: 1516; 1617, 1618, 1619, 1618/2, 1622, 1617/3 und 1613/1,
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,4 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, im geringen Umfang mit Gehölzbestand.
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,08 – 0,2 ha

**9.7.3.7 Hinterherberg - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nördlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Urlading; Teilflächen der Fl.-Nrn. 2020, 2195, 2034 und 2035,
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,3 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger und mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und zu einem kleinen Teilbereich aus privaten Grünflächen mit kleineren Gehölzstrukturen.
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,06 – 0,15 ha

#### 9.7.4 Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen:	ca. 0,41 – 1,01 ha
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen:	ca. 0,68 – 1,52 ha

Bei der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Auerbach ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem Kompensationsbedarf von 0,41 – 1,01 ha zu rechnen. Wenn die Kompensation des Eingriffs nicht vor Ort mittels geeigneter Maßnahmen z.B. Ortsrandeingrünung erfolgen kann, so ist vorzugsweise das Ökokonto der Gemeinde Auerbach für den Ausgleich von baulichen Eingriffen zu verwenden und weiter auszubauen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier nur zur Verdeutlichung aufgeführt, er kann faktisch nicht gegengerechnet werden. Für diese Rücknahmeflächen bestehen keine rechtsverbindlichen Satzungen, es wurde daher noch kein Ausgleich im Rahmen einer Eingriffsregelung für diese Flächen erbracht. Die Berechnung der Rücknahme und des „angenommenen Kompensationsgewinnes“ zeigt daher nur beispielhaft, wie viel Kompensationsbedarf durch die Rücknahme der Bauflächen gespart wird. Rechnerisch besteht nur mehr ein „angenommener Kompensationsbedarf“ von 0,41 – 1,01.

#### 9.7.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die aus den Bauleitplänen entstehenden Eingriffe auszugleichen:

Ortsrandeingrünung bestehender und neuer Siedlungen = eingegrünte Siedlungsränder mit heimischen Hecken oder Bäumen, zur Einbindung der Siedlung in die Landschaft, die über eine „normale“ Eingrünung (i.d.R. 5,0 m breit) im Form einer Minimierungsmaßnahme hinausgeht

- Extensivierung von Grünland und Ackerflächen, bevorzugt in den im Landschaftsplan markierten Bereichen, Entwicklung zu einem artenreichen Dauergrünland
- Anlage von Blühstreifen, extensiven Äckern
- Extensivierung und Aufwertung der Auenbereiche, sowie Herausnehmen der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Renaturierung von Gewässern und damit Verminderung der Abflussgeschwindigkeit und Zulassen von Überschwemmungen im Randbereich Gewässer III. Ordnung,
- Anlage von Streuobstwiesen
- Pflanzung von flächigen und linearen Gehölzen oder Baumreihen
- Herstellung von naturnahen Waldrändern

Im Flächennutzungsplan werden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die dem Ausgleich bzw. Ersatz der oben genannten Beeinträchtigungen dienen (vgl. Kapitel 8.8.2 und 8.8.3) Im Einzelfall ist zu prüfen, welche Funktionen beeinträchtigt werden und durch welche der vorgeschlagenen Maßnahmen sie auszugleichen sind.

#### 9.8 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbeflächen dargestellt. Ebenso werden Flächenrücknahmen vorgenommen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden einige Varianten betrachtet und diskutiert.

Eine Einzelaufzählung aller diskutierten Alternativen kann aufgrund der umfangreichen Arbeitsgespräche im Planungsprozess nicht erfolgen. Es wird jedoch eine zusammenfassende Beschreibung zu den alternativen Planungsmöglichkeiten im Sinne größerer städtebaulicher Entwicklungen vorgenommen.

#### **Entwicklung von Wohnbauflächen**

Nach den Berechnungen des Bauflächenbedarf weist die Gemeinde Auerbach einen Wohnbedarf von 100 Wohnbauparzellen in den nächsten 12 Jahren auf, davon sind 48 Stück Baulandreserven und 52 Stück müssen neue Baulandflächen sein. Bei einer Wohnbauparzelle von ca. 800m<sup>2</sup> Bruttobauland ist somit eine Erweiterung von ca. 4,2 ha Bruttobauland notwendig.

Kleinteilig werden in Auerbach (ca. 730 m<sup>2</sup>) und Loh (ca. 1.100m<sup>2</sup>) neue Wohnbauflächen dargestellt, da an diesen Standorten Interesse an einer Siedlungserweiterung besteht. Der überwiegende Anteil der notwendigen 4,2 ha Bruttobauland muss nun an einer geeigneten Siedlungseinheit neu entwickelt und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche neu dargestellt werden. Deshalb wurden die geeigneten Siedlungseinheiten einer kurzen Alternativprüfung unterzogen, um geeignete Standorte zu finden.

Die Alternativenprüfung ist bei der Standortfindung ein wichtiges Instrument, um Flächen zu finden, die tatsächlich städtebaulich weiter entwickelt werden können.

Der Standort für die Neuausweisung geplanter Wohnbauflächen ist von mehreren Faktoren abhängig:

- Anbindung an größere Siedlungseinheiten mit städtebaulichem Gewicht (Anbindegebot)
- Verfügbarkeit für die Gemeinde
- Waldflächen werden nicht als mögliche Wohnbauflächen in Betracht gezogen
- Bestehende oder mögliche Erschließung

Als Siedlungseinheiten mit städtebaulichem Gewicht sind hier die Ortsteile Auerbach, Oberauerbach und Engolling zu nennen. Auch Loh könnte sich zu einem Ortsteil mit städtebaulichem Gewicht entwickeln. Da der Gemeinde hier allerdings keinerlei Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung von Loh nicht geplant. Allein in der Bau- und Nutzungsstruktur zeigt sich, dass sowohl Auerbach mit Oberauerbach als auch Engolling schon früh überörtliche Funktionen für die umliegenden Ortschaften übernommen haben. In den Ortskernen finden sich nur wenige landwirtschaftliche Gebäude, es dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerksbetrieben, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, sowie kirchliche Gebäude.

Viele der kleineren Ortsteile im Gemeindegebiet sind hingegen aus ursprünglich unabhängigen kleinen Ortschaften entstanden. Hier finden sich z.T. denkmalgeschützte Einzelobjekte, zu denen Kirchen, Wohnhäuser, Hofanlagen, Stallgebäude etc. gehören. Sie sind auch heute noch durch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt, wenn auch Teile der Bausubstanz mittlerweile einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden.

Aufgrund dieser Kriterien verbleiben in den Haupt-Ortsteilen Auerbach, Oberauerbach und Engolling insgesamt 15 Standorte, die genauer untersucht wurden.

### Oberauerbach – Standorte 1-5

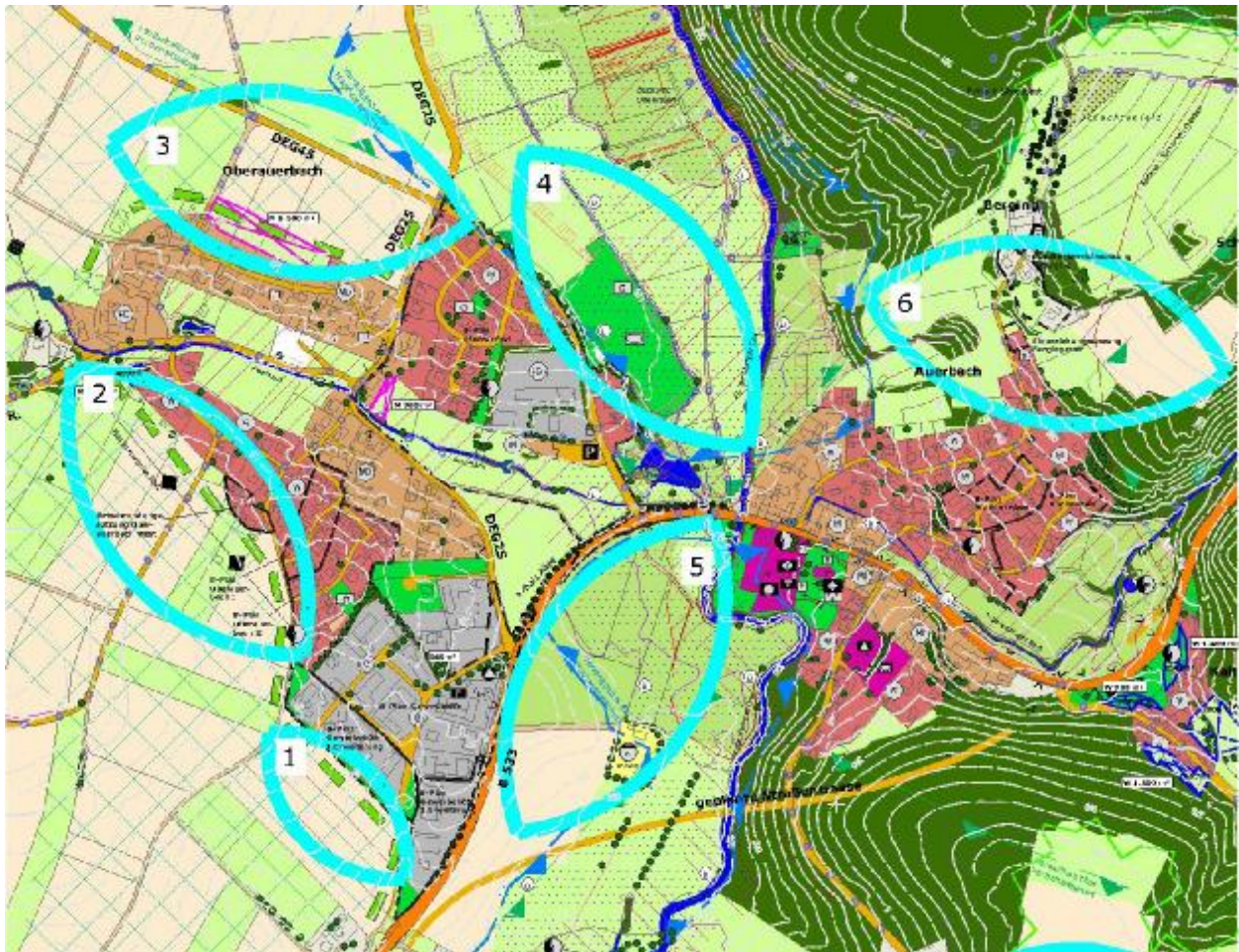


Abb. 49 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Auerbach und Oberauerbach

#### **Standort 1 – südwestlich der vorhandenen Gewerbegebiete:**

Der Standort wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung mit Wohnbauflächen kommt wegen der Nähe zu den vorhandenen Gewerbegebieten nicht in Frage. Eine Erweiterung mit Gewerbegebieten wäre in diesem Standort sinnvoller. Die Flächen stehen der Gemeinde nicht als Bauland zur Verfügung.

#### **Standort 2 – westlich der vorhandenen Wohnbauflächen:**

Dieser Standort ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen nach Westen wäre sinnvoll, ist aber auf Grund einer oberirdisch verlaufende 20kV-Leitung der Bayernwerke am jetzigen Siedlungsrand in direkter Anbindung nicht möglich. Wie bei Standort 1 werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt und sind nicht im Eigentum der Gemeinde Auerbach. Somit wird dieser Standort ausgeschlossen.

#### **Standort 3 – nördlich der vorhandenen Siedlungsflächen:**

Dieser Standort wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung für Wohnbaufläche ist auf Grund der im Bestand noch vorhandenen aktiven Landwirtschaften nicht sinnvoll. Der Schutz bestehender Betriebe hat für die Gemeinde einen hohen Stellenwert. Die Ausweisung von Wohnbaufläche in so naher Anbindung an landwirtschaftliche Hofflä-

chen ist immissionsschutzrechtlich nicht zu empfehlen. Die Flächen sollten für die Erweiterung der bestehenden Betriebe vorgehalten werden. Die Flächen stehen der Gemeinde zudem nicht als Bauland zur Verfügung. Deshalb ist dieser Standort ebenso auszuschließen.

**Standort 4 – nordöstlich der vorhandenen Wohnbauflächen:**

Dieser Standort wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Im Landschaftsplan sind die Flächen zum Teil als Bereiche die von Bebauung freizuhalten sind dargestellt. Landschaftliche Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan Donau-Wald, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet, sowie Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete führen letztendlich dazu, dass dieser Standort für eine Erweiterung von Wohnbauflächen nicht in Frage kommt.

**Standort 5 – zwischen Gewerbegebiet, B533 und Siedlungsflächen in Auerbach:**

Dieser Standort wird überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im Landschaftsplan wird dieser Bereich als von Bebauung freizuhalten dargestellt. Es sind Flächen mit einer bestehenden Kläranlage, Landschaftsschutzgebiet, Vorranggebiet für den Hochwasserschutz nach dem Regionalplan, Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete vorhanden. Somit kann dieser Standort für eine Erweiterung mit Wohnbauflächen ausgeschlossen werden. Der kleinere Teilbereich entlang der B 533 außerhalb der Restriktionen ist, wenn überhaupt, nur für die Erweiterung des an der anderen Straßenseite angrenzenden Gewerbegebietes denkbar. Hier gilt jedoch zu bedenken, dass eine städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes über die B 533 nach Osten für problematisch anzusehen ist. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen scheidet dieser Standort aus.

**Auerbach – Standort 6**

**Standort 6 – nördlich von Auerbach, zwischen Auerbach und Berging:**

Dieser Standort weißt einen sehr inhomogenen Bestand aus landwirtschaftlicher Nutzflächen, Gehölzen und bestehender Bebauung im Außenbereich auf. Zusätzlich handelt es sich hier um topographisch sehr bewegtes Gelände, das in der Hügelkuppe von Berging endet. Eine Entwicklung von Bauflächen ganz allgemein in diesem Bereich wird auf Grund der Topographie, der Kleinteiligkeit und der weit einsehbaren Lage städtebaulich für problematisch gehalten. Deshalb ist dieser Bereich von einer Erweiterung mit Wohnbauflächen auszuschließen. Weitere an den Hauptort Auerbach angebundene Flächen für zukünftige Siedlungsentwicklung sind auf Grund der umgebenden Hangwälder und des Talraumes der Ohe mit den Überschwemmungsflächen nicht gegeben.

Lediglich eine kleine Teilfläche wird zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier liegen der Gemeinde konkrete Baupläne vor.

### Engolling – Standort 7-11

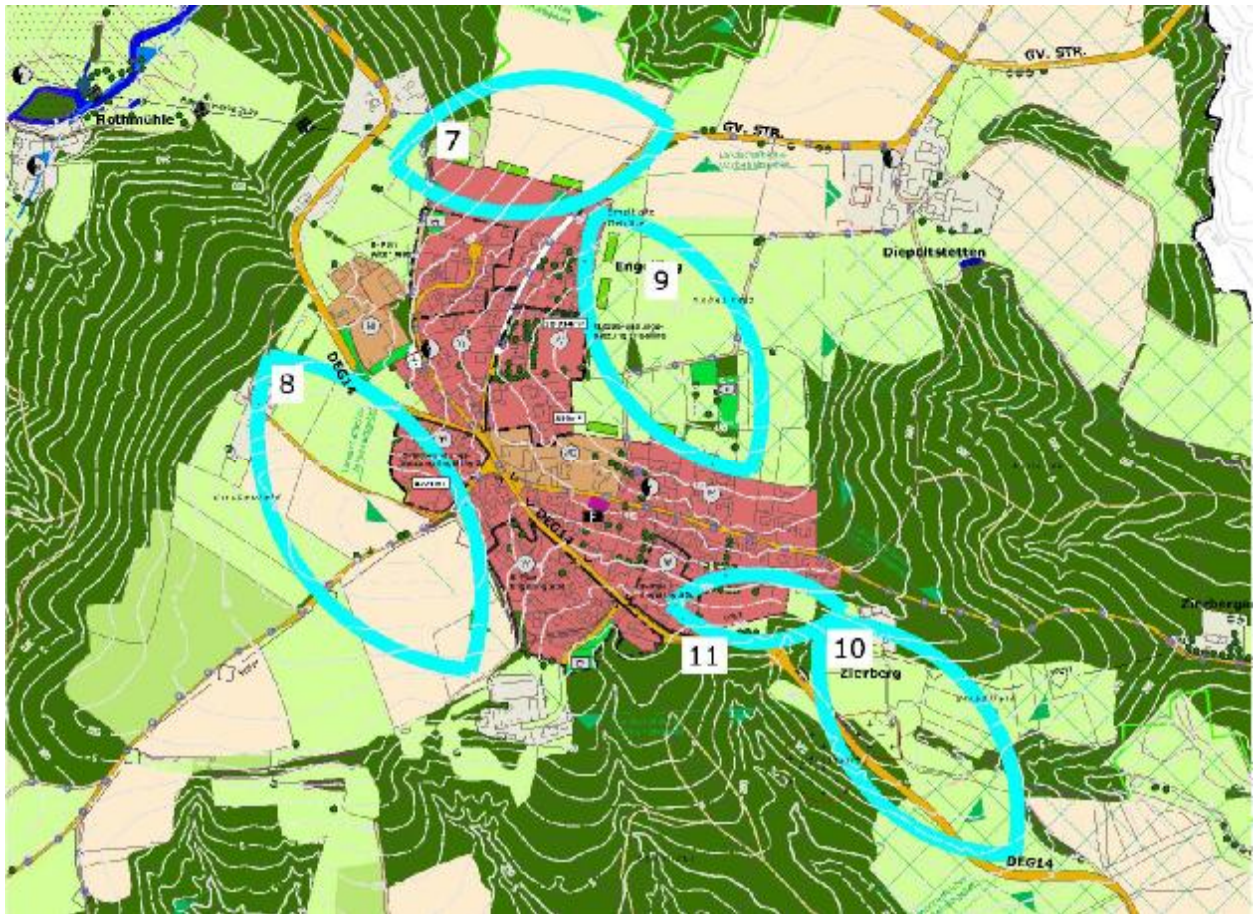


Abb. 50 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Engolling

#### **Standort 7 – nördlich von Engolling:**

Dieser Standort wird überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Ein Teil des Standorts befindet sich nach dem Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Bisher stand der Gemeinde dieser Standort nicht zur Verfügung. Inzwischen konnte die Gemeinde eine relativ große Fläche (11.500m<sup>2</sup>) erwerben und kann somit hier ein Wohngebiet entwickeln.

Die Fläche grenzt direkt an bestehende Bebauung an. Die Erschließung ist über die Diepoltstettener Straße gesichert. Nach Norden hin ist durch bestehende große Gehölz- und Waldflächen eine Einbindung in die Landschaft bereits gegeben. Im Landschaftsplan wird zudem eine Ortsrandeingrünung angegeben.

#### **Standort 8 – südwestlich von Engolling:**

Dieser Standort wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Acker). Er befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet und ist im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingezeichnet. Topografisch steigt das Gelände nach Süden hin stark an. Dies macht eine weitere Bebauung und vor allem die Einbindung in das Landschaftsbild sehr schwierig. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Aus diesen Gründen wird dieser Standort nicht weiter dargestellt.



**Standort 9 – nordöstlich von Engolling:**

Die Gelände im Nordosten von Engolling steigt nach Norden hin stark an, um dann, etwa auf Höhe des bisherigen nördlichen Ortsrandes nach Süden hin Richtung Diepoltstetten wieder abzufallen.

Die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt, ein kleiner Teilbereich wird als Freizeitanlage genutzt, die von Grünstrukturen eingewachsen ist.

Die topografische Situation macht eine Wohnbebauung schwierig. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Von einer größeren Entwicklung von Wohnbebauung wird daher vorerst abgesehen.

Nur eine kleine Teilfläche wurde erweitert, da hier konkrete Bauwünsche eines Anwohners vorliegen. Diese Erweiterung erfolgte bereits parallel in einem Deckblatt Nr. 15 zum bestehenden Flächennutzungsplan. Im hier vorliegenden FNP wird die Fläche daher als Bestand dargestellt.

**Standort 10 – südöstlich von Engolling / Zierberg:**

Ursprünglich war der Standort Zierberg für die Entwicklung eines Wohngebiets geplant. Im Laufe des Verfahrens hat die Gemeinde diese Planung verworfen, da sich der Bereich als Baugebiet nicht sehr gut eignet.

Die Einbindung in das Landschaftsbild gestaltet sich schwierig, eine große Einsehbarkeit, vor allem von Loh aus kommend, würde sich nicht vermeiden lassen.

Es befinden sich einige Gehölz- und Biotopflächen vor Ort, welche keine zusammenhängende Bebauung zu lassen. Somit ist eine vollständige Anbindung eines neuen Baugebiets an bestehende Bebauung nicht gegeben. Dieser Standort soll daher vorerst nicht dargestellt werden.

**Standort 11 – Südöstlich Engolling**

Im Osten des Bebauungsplanes Engolling, direkt angrenzend an bestehende Bebauung ist eine ca. 6.000m<sup>2</sup> große Wohnbaufläche geplant. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Sie steigt stark nach Norden hin an. Im südlichen Bereich verläuft die Wasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald.

Da ein Bauträger hier konkrete Baupläne vorgelegt hat, die Erschließung gesichert ist und der Bedarf an neuen Wohnbauflächen Engolling sehr hoch ist, wird trotz der relativ schwierigen Topografie die Darstellung in den FNP aufgenommen.

### Loh – Standorte 12 - 15

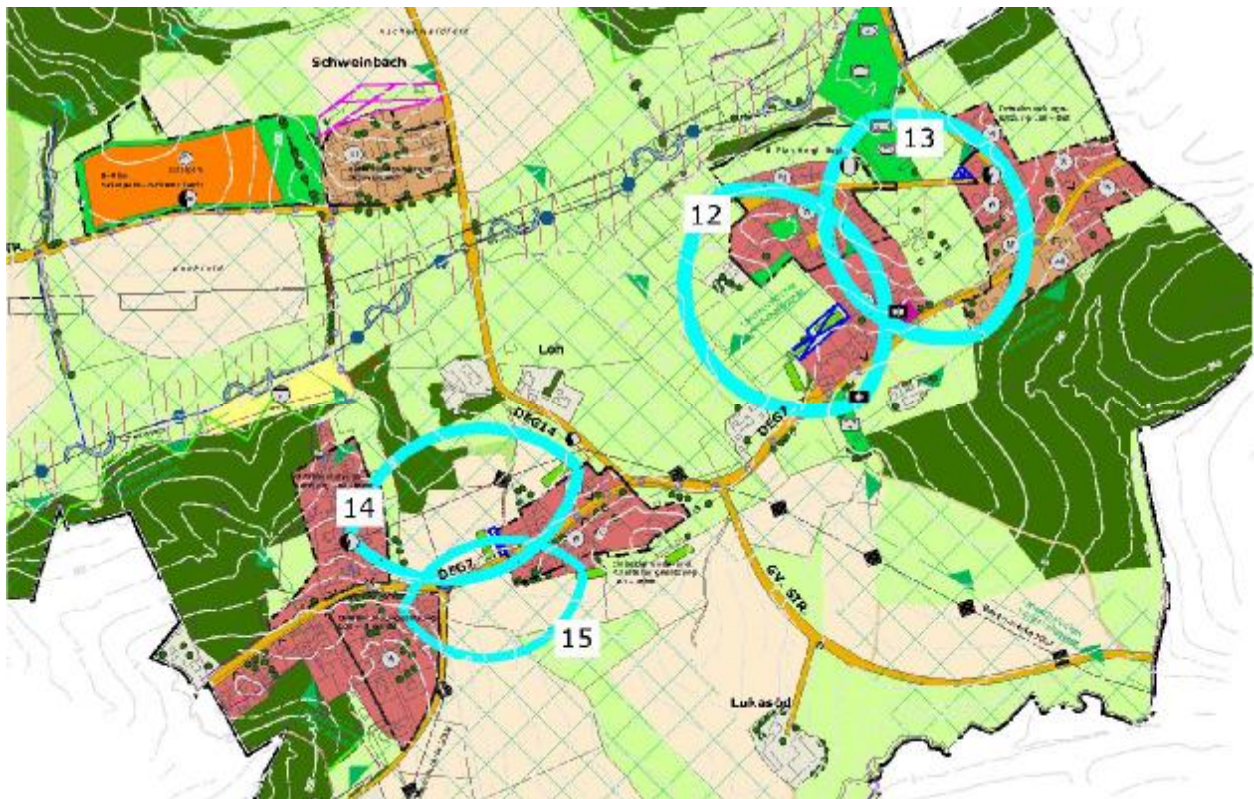


Abb. 51 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Loh

#### Standort 12 – westlich vom BP Heigl-Bugl

Zwischen der im neuen FNP dargestellten Rücknahme von Wohnbaufläche und dem Bebauungsplan Heigl-Bugl wäre eine Entwicklung von Siedlungsflächen theoretisch möglich. Allerdings stellt sich die Erschließung als recht schwierig dar, da das Gelände von der DEG 7 nach Norden hin stark abfällt. Die Erschließung müsste also mittels einer recht steilen Zufahrtsstraße von der DEG 7 erfolgen, was aus Sicherheitsgründen im Verkehr keine optimale Möglichkeit darstellt.

Zudem stehen der Gemeinde diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.



Abb. 52 Standort 12: Höhendifferenz zwischen der DEG 7 und den nördlichen davon liegenden Flächen (im Foto rechts)

**Standort 13 – zwischen BP Heigl-Bugl und Ortsabrundungssatzung Loh-Ost**

Diese Flächen würden sich für eine weitere Bebauung gut eignen können. Das Gelände fällt zwar von der DEG 7 nach Norden hin ab. Eine Erschließung wäre allerdings von der nördlichen Erschließungsstraße Heigl-Bugl möglich. Der bestehende Hof in der Mitte der Fläche ist bereits erschlossen.

Der Gemeinde stehen diese Flächen aktuell jedoch nicht zur Verfügung.

Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.

**Standort 14 – zwischen Ortsabrundungssatzung Loh-West und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, nördlich der DEG7**

Die hier liegenden Flächen fallen ebenfalls von der DEG7 nach Norden stark ab. Am unteren Hangende (im Norden) besteht eine kleine Waldfläche. Für die Entwicklung eines größeren Baugebietes gestaltet sich auch hier die Erschließung aufgrund der Höhenlage schwierig. Aufgrund dessen ist dieser Bereich nicht als erstrebenswerte Baufläche für ein größeres Wohngebiet zu betrachten. Eine einreihige Bebauung entlang der DEG 7, als Weiterführung der nördlichen Bebauung Loh-Mitte, wäre denkbar.

Ein zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche ist derzeit von der Gemeinde nicht gewünscht. Der Gemeinde stehen diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.

**Standort 15 – zwischen Ortsabrundungssatzung Loh-Birkenöd und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, südlich der DEG7**

Eine einreihige Bebauung entlang der DEG 7 wäre hier durchaus denkbar, als Weiterführung der südlichen Bebauung Loh-Mitte. Das Gelände steigt leicht nach Süden an.

Da ein Zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche von der Gemeinde derzeit nicht gewünscht ist und die Flächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung der Flächen nicht geplant.

**Entwicklung gemischter Bauflächen**

Es werden keine neuen gemischten Bauflächen dargestellt.

**Gewerbliche Entwicklung**

Eine Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen ist im geringen Umfang (ca. 1.200m<sup>2</sup>) zum aktuellen Bestand möglich. Das bestehende Gewerbegebiet Gewerbehöfe in Oberauerbach wird geringfügig erweitert. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. Eine Alternativenprüfung ähnlich der zur Entwicklung von Wohnbauflächen war wegen der geringfügigen Erweiterung im bestehenden Gewerbegebiet nicht notwendig.

---

## **9.9 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **9.9.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

---

**Methodik**

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt in enger Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, Oberste Baubehörde im BStMI 2007).

Die Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgt auf Ebene des gesamten Gemeindegebiets von Auerbach. Dabei wird gleichzeitig eine Beurteilung ihrer Empfindlichkeit vorgenommen. Die Empfindlichkeit gibt an, gegen welche Auswirkungen von Vorhaben die Schutzgüter empfindlich reagieren, es werden damit jedoch keine Aussagen zur Schutzwürdigkeit getroffen.

Die darauffolgende Bewertung der Umweltauswirkungen der Neuplanungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ in Form einer Tabelle zu jeder neu geplanten

Flächendarstellung des Flächennutzungsplans. Dabei wird eine dreiteilige Skala zur Beurteilung der Umweltauswirkungen (gering/mittel/hoch) verwendet, die wie folgt definiert werden:

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
(keine)	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt</li> <li>- Beispiel: Kulturgüter sind nicht vorhanden</li> </ul>
gering	Auswirkungen geringer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder</li> <li>- vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden</li> <li>- Beispiel: Es erfolgen nur kleinflächige Eingriffe oder durch umfangreiche Eingrünung können kleinklimatische Auswirkungen vermindert werden</li> </ul>
mittel	Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittelschwere Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert werden</li> </ul>
hoch	Auswirkungen hoher Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nur unwesentlich reduziert werden</li> <li>- Beispiel: Flächen für gewerbliche Entwicklungen lassen Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden erwarten</li> </ul>

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, LfU 2003) verwendet.  
Die Verkehrsbelastung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu prüfen.

### 9.9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die im Flächennutzungsplan neu vorgenommenen Darstellungen von Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans noch kein Baurecht abgeleitet werden kann. Somit werden im Rahmen dieser Planungen keine Maßnahmen zur Überwachung notwendig, diese werden erst in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) konkretisiert.

### 9.9.3 Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts werden die möglichen Auswirkungen der Neuplanungen im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach auf die Umwelt geprüft.  
Die wesentlichen Ziele der Neuplanungen im Rahmen des Flächennutzungsplans sind die Sicherung der Siedlungsentwicklung der Gemeinde durch Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, sowie die geringfügige Erweiterung des Gewerbestandortes Auerbachs durch neue gewerbliche Bauflächen, sowie die Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen zur Wegbereitung neuer, tatsächlich entwickelbarer Bauflächen.

Als Grundlage zum Verständnis der Bewertungen werden vorab die Schutzgüter im Gemeindegebiet Auerbachs im Bestand beschrieben. Die Berücksichtigung der Schutzgebiete und Biotope im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund der Erfordernisse des Europarechts aber auch aufgrund der besonderen Standorte im Gemeindegebiet in einem gesonderten Kapitel ausführlich und nachvollziehbar anhand der geplanten Flächen abgehandelt.

Daraufhin erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen für jeden neu geplanten Standort anhand einer dreiteiligen Skala. Dabei lässt sich zusammenfassend feststellen, dass aufgrund der umsichtigen Planung (Auswahl und Umfang der neu geplanten Flächendarstellungen) überwiegend gering erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung bei der späteren Umsetzung Berücksichtigung finden.

Um erhebliche Umweltauswirkungen bei der späteren Umsetzung verhindern zu können, wird besonders darauf hingewiesen, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung oder auch bei Einzelbauvorhaben auf den Erhalt und die Einbindung bestehender Biotope hingewirkt werden soll.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind noch keine Maßnahmen zur Überwachung erkennbar. Methodische Schwierigkeiten bestehen derzeit nicht.

## 10. ANHANG

### 10.1 ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWaldG	Bayerisches Waldgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
Lkr.	Landkreis
LSG	Landschaftsschutzgebiet
lw.	landwirtschaftlich
NN	Normalnull
NP	Naturpark
o.M.	ohne Maßstab
PlanzV	Planzeichenverordnung
SPA	Special Protection Area (Europäisches Vogelschutzgebiet)
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
ÜSG	Überschwemmungsgebiet
VS-RL	Vogelschutzrichtlinie
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WSG	Wasserschutzgebiet
WWA	Wasserwirtschaftsamt
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

## 10.2 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN

- ABSP Deggendorf. (März 1997). *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Deggendorf*. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- BauGB. (03. November 2017). *Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist*".
- BauNVO. (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021). *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung*.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (April 2016). *Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Auerbach bis 2028*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2016). *Tourismus in Bayern im Jahr 2015*. [https://www.statistik.bayern.de/medien/statistik/BIZ/tourismus\\_in\\_bayern\\_im\\_jahr\\_2015.pdf](https://www.statistik.bayern.de/medien/statistik/BIZ/tourismus_in_bayern_im_jahr_2015.pdf).
- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. (Februar 2018). Von <http://www.stmelf.bayern.de> abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2018). Von Hochwasserschutzprogramme 2020 und 2020plus: [www.stmuv.bayern.de](http://www.stmuv.bayern.de) abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst. (01. Februar 2018). *Bayerns Gemeinden. Wappen/Geschichte/Geografie*. Von <https://www.hdbg.eu/gemeinden/web/index.php/detail?rschl=9276135> abgerufen
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS). (2018). Von [www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de) abgerufen
- BayernAtlas. (2021/2022). Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas) abgerufen
- BayWaldG. (22. Juli 2014). *Waldgesetz für Bayern i.d.F. der Bek. vom 22. Juli 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 19 geändert (§ 1 Nr. 392 V v. 22.7.2014, 286)*.
- BfN. (16. 11 2018). <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/40700.html>. Von Landschaftssteckbrief Lallinger Winkel. abgerufen
- Bundesnetzagentur. (2018). Von <http://emf3.bundesnetzagentur.de/karte>, 2018 . abgerufen
- Bundesstiftung Baukultur. (2016). *Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17*.
- Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach. (August 2021). *Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach Berechnungen bis 2033*. Fürth: Bayerisches Landesamt für Statistik.
- FIS Natur. (2022). Von [www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web) abgerufen
- Gemeinde Auerbach. (1990). *Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf*.
- Gemeinde Auerbach. (2018). [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de), abgerufen am 15.11.2018.
- Gemeinde Auerbach. (2018/2021). Von [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de) abgerufen
- GENESIS Datenbank. (2021). Von Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik: [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) abgerufen

- GEP Nr. 4. (29. 07 2006). *Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung, im Einzugsgebiet "Hengersberger Ohe - Oberlauf"*.
- Landschaftsrahmenplan für die Region Donau-Wald (12). (2011, korr. 2014). Bayerisches Landesamt für Umwelt in Zusammenarbeit mit Regierung v. Ndb. + Hochschule Weihenstephan-Triesdorf.
- LEP Bayern. (21. Februar 2018). *Landesentwicklungsprogramm Bayern*. Bayern.
- LfU. (März 1997). *ABSP Deggendorf. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Deggendorf*. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz.
- LfU. (2010). *Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie*. Bayerisches Landesamt für Umwelt in Kooperation mit der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft.
- LfU. (2018). *Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan der Region Donau-Wald (12)*. Von Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): <http://www.lfu.bayern.de/boden> abgerufen
- LfU. (2022). *Bayerisches Landesamt für Umwelt*. Von [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) abgerufen
- LRA Deg. (Juni 2015). *Der Landkreis Deggendorf steckt voller Energie - Der Energiemasterplan für die Gemeinden im Landkreis*. Landratsamt Deggendorf.
- LRA Deg. (2015). *Energiemasterplan für die Gemeinden im Landkreis Deggendorf - Gemeinde Auerbach*. Landratsamt Deggendorf.
- MEYNEN+SCHMITHÜSEN. (1962). *Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands Bd. I/II*. Remagen.
- Naturpark Bayerischer Wald - Online*. (30. 01 2018). Von [www.naturpark-bayer-wald.de](http://www.naturpark-bayer-wald.de) abgerufen
- Planungsverband Donau-Wald. (2018). Von Region Donau-Wald: [www.region-donau-wald.de](http://www.region-donau-wald.de) abgerufen
- PNV Bayern. (Juli 2012). *Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns - Karte*. Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Portz, N. (2 2009). *Sachsenkurier 2/09. Sachsenkurier 2/09*. Deutscher Städte- und Gemeindebund.
- RBO. (November 2018). [www.vld-online.de](http://www.vld-online.de), abgerufen am 14.11.2018; RBO - Regionalbus Ostbayern GmbH.
- Regierung von Niederbayern. (10. März 2006). *Amtsblatt B1215. Amtsblatt der Regierung von Niederbayern*. Regierung von Niederbayern.
- Regierung von Niederbayern. (Januar 2018). *Regionalplan Donau-Wald: Landschaftsschutzgebiete*.  
(2019). *Regionalplan Region Donau-Wald*.
- Statistik kommunal 2020. (Juni 2021). *Statistik kommunal 2020 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Statistik kommunal 2021. (Februar 2022). *Statistik kommunal 2021 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- StBaPa. (März 2013). *Ortsumgehung Auerbach - Staatliches Bauamt Passau*.



*Umweltatlas.* (2021). Von Umweltatlas - Gewässerbewirtschaftung: Bayerisches Landesamt für Umwelt abgerufen

*Umweltbundesamt.* (2021). Von Umweltbundesamt - Grundwasser:  
[www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser](http://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser) abgerufen

Wasserversorgung Bayerischer Wald. (2018). [www.waldwasser.eu](http://www.waldwasser.eu), abgerufen am 20.11.2018.

Wikipedia. (2018). [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de), Stichwort Auerbach, abgerufen 14.11.2018.

WWA Deggendorf. (Oktober 2018). Daten zu Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete im Gemeindegebiet Auerbach. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf.

---

### 10.3 VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

---

Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Auerbach, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)	13
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald mit Fokus auf die Gemeinde Auerbach (Stand 13.04.2019)	20
Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) + Hochwassergefahrenflächen für HQ 100 (hellblaue Vollfarbe) im Gemeindegebiet Auerbach, Stand 07/2019 (Quelle: (BayernAtlas, 2021/2022)	28
Abb. 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz H4 im Gemeindegebiet Auerbach	29
Abb. 5: Wassersensible Bereiche im Gemeindegebiete Auerbach (BayernAtlas, 2021/2022)	30
Abb. 6 Landschaftsschutzgebiete in Gemeindegebiet (Stand 2024, eigene Grafik)	35
Abb. 7: Übersicht der Schutzgebiete (Naturpark, Nationalpark) im Bayerischen Wald mit der Lage des Gemeindegebiets Auerbach (Naturpark Bayerischer Wald - Online, 2018)	36
Abb. 8: Flächenerhebungen jeweils zum 31. Dezember (Statistik kommunal 2021, 2022)	39
Abb. 9: Artenschutzkartierung Bayern, Nachweise 2012 und 2017 (LfU, 2022)	43
Abb. 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte "Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (PNV Bayern, 2012)	45
Abb. 11: Blick vom Ortsrand von Oberauerbach nach Norden in den Landschaftsraum (Hengersberger Ohe und Ortsteil Gödert im Hintergrund)	47
Abb. 12: Blick über den Ortsteil von Loh in den Landschaftsraum	47
Abb. 13 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik	49
Abb. 14 Verlauf der Hengersberger Ohe auf Höhe Prechhausen Richtung Wainding, Anhand der Gehölze ist der mäandrierende Verlauf der Ohe erkennbar (Foto: JK)	52
Abb. 15 Feuchtflächen am Langederngraben, östlich von Mapferding (Foto: JK)	52
Abb. 16 Gemeindebach / Übergang Mapferdinger Bach südöstlich von Mapferding: Erkennbar sind die feuchte Staudenflur / Nassflächen und Gehölze entlang des Baches (Foto: JK)	53

Abb. 17 Totenbach im Bereich der DEG25 (Foto: JK)	53
Abb. 18 Blick von Westen auf den Auerbach mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und einer feuchten Staudenflur (Foto: JK)	54
Abb. 19 Schweinbach, nördlich Loh / Haigl-Bugl, mit Gehölzen (Foto: JK)	54
Abb. 20 Schweinbach, gerader Verlauf ohne Eingrünung, im Hintergrund der Ortsteil Schweinbach (Foto: JK)	55
Abb. 21: Lage der Gemeinde Auerbach, Grafik aus: (Wikipedia, 2018)	57
Abb. 22: Bevölkerungsbewegung in Zahlen seit 1960 (Statistik kommunal 2021, 2022)	61
Abb. 23: Darstellung der Bevölkerungsstruktur (Statistik kommunal 2021, 2022)	61
Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Statistik kommunal 2021, 2022)	62
Abb. 25 Quelle: (Statistik kommunal 2021, 2022)	63
Abb. 26: Tourismus seit 2015 (Statistik kommunal 2021, 2022)	63
Abb. 27: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Statistik kommunal 2021, 2022)	64
Abb. 28: Bodennutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche (Statistik kommunal 2021, 2022)	65
Abb. 29: Viehalter und Viehbestand (Statistik kommunal 2021, 2022)	66
Abb. 30: Kindertageseinrichtungen seit 2015 (Statistik kommunal 2020, 2021)	67
Abb. 31: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21 (Statistik kommunal 2021, 2022)	68
Abb. 32: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2016-2020; eigene Tabelle nach (Statistik kommunal 2021, 2022)	80
Abb. 33: Errichtung neuer Wohngebäude, eigene Tabelle nach nach (Statistik kommunal 2021, 2022)	80
Abb. 34: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden (Statistik kommunal 2021, 2022)	81
Abb. 35: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume, Standortbedingungen – Boden und Wasserverhältnisse des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (roter Kreis), 2011	113
Abb. 36: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Luft und Klima des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	115
Abb. 37: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	116
Abb. 38: Auszug aus der Potenzialkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	117
Abb. 39: Ausschnitt FNP+LP: Planung einer Wohnbaufläche in Auerbach, unmaßstäblich	123
Abb. 40: Ausschnitt FNP+LP: Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Oberauerbach, unmaßstäblich	124
Abb. 41 Ausschnitt FNP-LP: Planung von Wohnbauflächen in Engolling, unmaßstäblich	126

Abb. 42 Ausschnitt FNP + LP: Planung Wohnbaufläche (blau) in Loh-Mitte, unmaßstäblich	127
Abb. 43: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Oberauerbach, unmaßstäblich	129
Abb. 44: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Kaltenbrunn, unmaßstäblich	130
Abb. 45: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Loh, unmaßstäblich	131
Abb. 46: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Schweinbach, unmaßstäblich	131
Abb. 47: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahmen von gemischten Bauflächen (rosa) in Obersteinhausen, unmaßstäblich	132
Abb. 48: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme einer gemischten Baufläche (rosa) in Hinterherberg, unmaßstäblich	133
Abb. 49 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Auerbach und Oberauerbach	150
Abb. 50 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Engolling	152
Abb. 51 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Loh	154
Abb. 52 Standort 12: Höhendifferenz zwischen der DEG 7 und den nördlichen davon liegenden Flächen (im Foto rechts)	154

---

#### **10.4 LISTE DER BAUDENKMALE**

---

(Stand 03.07.2018)

- D-2-71-113-3** Alperting 8. Vierseithof; Bauernhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau mit Flachsatteldach, Trauf- und Giebelschrot, 2. Hälfte 18. Jh.; Stallstadel, massiver bzw. hölzerner Satteldachbau, im Kern Mitte 19. Jh.; Stadel, eintenniger hölzerner Satteldachbau mit nördlichem Halbwalmdach, Ende 18. Jh.; Remise, massiver Walmdachbau, 18./19. Jh. nachqualifiziert
- D-2-71-113-36** Bei Unternbach. Flurkreuz, hölzernes Kruzifix mit Wettermantel und Mater Dolorosa, um 1800, Gedenktafel 1941. nachqualifiziert
- D-2-71-113-4** Berging 1. Wohnstallhaus eines Dreiseithofes, Flachsatteldachbau mit Blockbau- Obergeschoss und Giebelschrot, im Kern Ende 18. Jh., teilweise erneuert. nachqualifiziert
- D-2-71-113-27** Frohnstettner Feld in der Flur Untersteinhausen. Kapelle, Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, wohl 19. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert
- D-2-71-113-7** Grubhof 1; Grubhof 2. Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau- Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, 2. Hälfte 18. Jh.; Stallstadel, zweitenniger hölzerner Steildachbau mit Traidkasten und Blockbaustall, 17./18. Jh.; Hofbrunnen, Granittrog, bez. 1788.

nachqualifiziert

- D-2-71-113-1** Hauptstraße 6. Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit farbiger Putzgliederung, bez. 1698.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-2** Hauptstraße 10. Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta, barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Kuppeldachturn, Anfang 18. Jh., um 1760 verlängert; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-8** Hinterherberg 7. Ehem. Wohnstallhaus, Blockbau-Obergeschoss über Bruchsteinmauerwerk mit Flachsatteldach, Trauf- und Giebelschrot, 1. Drittel 19. Jh., teilweise erneuert.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-10** Hinterherberg 8. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau, teilweise mit Blockbau- Obergeschoss und Traufschrot, im Kern Ende 18. Jh.; Traidkasten, erdgeschossiger Blockbau mit Satteldach, 18./19. Jh.; Backhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-35** Hitting 4. Kruzifix, gefasstes Holzcorpus, wohl Anfang 19. Jh., Kreuz mit rautenförmiger Rahmung und Wettermantel später.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-38** Hitting 4. Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, 1. Viertel 19. Jh.; Zuhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und weitem Dachüberstand, 1. Viertel 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-34** In Berging. Pestsäule, Granitsäule mit Laternenaufsatz, bez. 1645  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-11** In Hinterreit. Weilerkapelle, kleiner Satteldachbau mit Dachreiter, wohl 1. Drittel 19. Jh.; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-28** Kirchfeld. Kapelle, kleiner Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-24** Lohwiese. Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-31** Marterlist. Kapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-17** Nähe Obersteingrub. Hofkapelle, neubarocker Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, um 1900; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert

- D-2-71-113-20** Obersteinhausen 15. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau über verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach und zweiseitig umlaufendem Schrot, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-37** Prechhausen 9. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, 18./19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-23** Schattenberg 1. Kapelle, Flachsatteldachbau mit Dachreiter, 2. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-16** Urbachstraße 1. Waldlerhaus, erdgeschossiger Blockbau über hohem verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach, 2. Hälfte 18. Jh.  
Nachqualifiziert
- D-2-71-113-15** Urbachstraße 9. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau über steinernem Sockel mit Flachsatteldach und Traufschrot, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-29** Utting 1. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und zwei giebelseitigen Schroten, bez. 1826.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-33** Zolling 3. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit zweiseitig umlaufendem Schrot, Ende 18. Jh.  
nachqualifiziert

**Anzahl Baudenkmäler: 24**

---

## **10.5 LISTE DER BODENDENKMALE**

---

(Stand 03.07.2018)

- D-2-7144-0004** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Pfarrkirche St. Pankratz und Margareta in Auerbach.  
nachqualifiziert
- D-2-7244-0001** Burgstall hochmittelalterlicher Zeitstellung mit Vorburgareal  
nachqualifiziert

**Anzahl Bodendenkmäler: 2**

## 10.6 DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE

### 10.6.1 FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“

# NATURA 2000 Bayern

## Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele



**Gebietstyp:** B **Stand:** 19.02.2016

**Gebietsnummer:** DE7144373

**Gebietsname:** Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen

**Größe:** 347 ha

**Zuständige höhere Naturschutzbehörde:** Regierung von Niederbayern

Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	LRT-Name:
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510	Magere Flachlandmähwiesen ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )
8150	Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas
91E0 <sup>*</sup>	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> ).

<sup>\*</sup> = prioritär

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1355	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
1163	<i>Cottus gobio</i>	Groppe
1029	<i>Margaritifera margaritifera</i>	Flussperlmuschel
1059	<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1061	<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

<sup>\*</sup> = prioritär

### Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele:

<p>Erhalt ggf. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer-Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge. Erhalt der unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmälerten Fließgewässer- und Auedynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumpen und Uferabbrüchen, Weiden- und Erlensäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereiche</p>
<p>1. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe</b> in nicht von Neophyten dominierter Ausprägung und in der regionstypischen Artensammensetzung.</p>
<p>2. Erhalt ggf. Wiederherstellung der extensiven <b>Mageren Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>)</b> in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen unter Berücksichtigung der ökologischen Ansprüche wertbestimmender Arten. Erhalt ihrer Standortvoraussetzungen</p>
<p>3. Erhalt der <b>Kieselhaltigen Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas</b> als weitgehend offene, gehölzarme Trockenstandorte.</p>
<p>4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Aino-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</b> mit ihrer spezifischen Hydrologie. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines ausreichend hohen Anteils an Alt- und Totholz sowie an Biotop- und Höhlenbäumen als Lebensraum für daran gebundene Arten und Lebensgemeinschaften.</p>
<p>5. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer dauerhaft überlebensfähigen <b>Fischotter</b>-Population. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer und Auen, besonders durch den Erhalt von Wanderkorridoren entlang von Gewässern und unter Brücken sowie ausreichend störungsfreie Fließgewässer- und Uferabschnitte.</p>
<p>6. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der <b>Groppe</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Gewässer.</p>
<p>7. Erhalt ggf. Wiederherstellung dauerhaft überlebensfähiger, reproduzierender Population der <b>Flussperlmuschel</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer ausreichend guten Gewässerqualität, einer geringen Schwebstoff-, Kalk-, Phosphat- und Stickstoffkonzentration, u. a. durch Vorklärung bzw. Rückhalt vorbelasteter Zulaufe (Absetzbecken, Karsteiche, Abfanggräben), einer für die Muschelbesiedlung geeigneten Struktur der Bachsohle und des Interstitials und strukturreicher und allenfalls extensiv genutzter Uferstreifen und Uferbestockungen zum Entzug von Nährstoffen aus dem Gewässer und zur Beschattung (kühlere Temperaturen, höherer Sauerstoffgehalt) autochthoner Bachforellenpopulationen als Wirtsfische.</p>
<p>8. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen des <b>Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b> und des <b>Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b>. Erhalt der Lebensräume der Ameisenbläulinge, insbesondere in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungen. Erhalt der Vernetzungsstrukturen und der Wirtsameisenpopulationen</p>

## **11. Übersicht Anlagen**

- Anlage 1: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Obersteinhausen, Untersteinhausen
- Anlage 2: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Hinterherberg
- Anlage 3: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Oberauerbach, Auerbach, Kaltenbrunn
- Anlage 4: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Engolling
- Anlage 5: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Schweinbach, Loh
- Anlage 6: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Vorderreit
- Anlage 7: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Mapferding
- Anlage 8: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Hötzelsberg



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## GEMEINDE AUERBACH



Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

### BEGRÜNDUNG

Stand:

Beschluss zur frühzeitige Beteiligung  
Billigungsbeschluss Entwurf

17.01.2019  
03.03.2022

Genehmigungsfassung

13.07.2023

**Verfahrensträger:** **Gemeinde Auerbach**  
vertr. d. den Ersten Bürgermeister  
Herrn Gerhard Weber  
Hauptstr. 8  
94530 Auerbach  
Tel. 09901/3033  
Fax.09901/7220  
[Gemeinde@auerbach.bayern.de](mailto:Gemeinde@auerbach.bayern.de)

---

Gerhard Weber  
Erster Bürgermeister

**Planung:** **JOCHAM + KELLHUBER**  
**Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH**  
Am Sportplatz 7  
94547 Iggenbach  
Tel 09903 – 20141 0  
[info@jocham-kellhuber.de](mailto:info@jocham-kellhuber.de)

---

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>10</b>
1.1 ANLASS UND PLANUNGS-AUFTRAG.....	10
1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN .....	10
1.3 VERFAHRENSABLAUF .....	11
1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE.....	12
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>13</b>
2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION ...	13
2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	13
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	13
2.2.2 Regionalplan Region Donau-Wald (12).....	20
2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME .....	27
2.3.1 Waldfunktionsplan.....	27
2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben.....	27
2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete.....	27
2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen .....	28
2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz.....	29
2.3.2.4 Wassersensible Bereiche .....	29
2.3.3 Hochwasserschutz.....	30
2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN .....	31
2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern .....	31
2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf (ABSP) 31	
2.4.2.1 Landschaftliches Leitbild .....	32
2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope.....	32
2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	33
2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	34
2.4.5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00547.01) <i>Bayerischer Wald</i> .....	34
2.4.5.2 Naturpark Bayerischer Wald .....	36
2.4.5.3 Naturdenkmale .....	36
2.4.5.4 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten .....	37
2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	38
2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DER GEMEINDE AUERBACH.....	38
<b>3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>39</b>
3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR.....	39
3.2 GEOLOGIE / BÖDEN.....	40
3.3 KLIMA.....	40
3.3.1 Niederschlag und Temperaturen.....	40
3.3.2 Klimawandel.....	40
3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER .....	41
3.4.1 Fließgewässer .....	41
3.4.2 Stillgewässer .....	41

3.4.3	Grundwasser / Quellen .....	42
3.5	TIERWELT .....	42
3.6	PFLANZENWELT .....	43
3.6.1	Potentiell natürliche Vegetation.....	43
3.6.2	Lebensraumtypen und deren Pflanzengesellschaften im FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	45
3.7	LANDSCHAFTSBILD .....	46
3.8	ERHOLUNGSFUNKTION .....	48
3.9	BODENSCHÄTZUNG .....	49
3.10	BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT .....	50
3.10.1	Landnutzung .....	50
3.10.2	Ortsrandeingrünung .....	50
3.10.3	Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen.....	51
3.10.4	Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft.....	55
3.10.5	Waldränder .....	55
4.	<b>STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>56</b>
4.1	GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR .....	56
4.1.1	Geschichtlicher Überblick .....	56
4.1.2	Das Wappen .....	56
4.1.3	Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung .....	57
4.1.4	Bestehende Nutzung.....	58
4.1.4.1	Historische Orte .....	58
4.1.4.2	Gemischte Bauflächen .....	58
4.1.4.3	Wohnbauflächen .....	58
4.1.4.4	Gewerbliche Bauflächen .....	58
4.1.4.5	Sonderbauflächen .....	59
4.1.4.6	Flächen für den Gemeinbedarf .....	59
4.1.4.7	Grünflächen.....	59
4.1.4.8	Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich.....	59
4.2	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR .....	60
4.2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	60
4.2.2	Bevölkerungsbewegung .....	61
4.2.3	Altersstruktur / Geschlechter .....	61
4.2.4	Ziele der Bevölkerungsentwicklung.....	62
4.3	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR .....	62
4.3.1	Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte.....	62
4.3.2	Bautätigkeit und Wohnungswesen .....	63
4.3.3	Fremdenverkehr .....	63
4.4	LANDWIRTSCHAFT .....	64
4.4.1	Betriebsgrößenstruktur .....	64
4.4.2	Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche.....	65
4.4.3	Tierhaltung.....	65

4.5	FORSTWIRTSCHAFT .....	66
4.5.1	Daten zur Forstwirtschaft .....	66
4.5.2	Wälder mit besonderen Funktionen.....	66
4.6	SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR.....	67
4.6.1	Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen .....	67
4.6.1.1	Städtische Verwaltung .....	67
4.6.1.2	Kindertagesstätten .....	67
4.6.1.3	Allgemeinbildende Schulen .....	68
4.6.1.4	Kirchen / Kirchliche Einrichtungen .....	68
4.6.1.5	Friedhöfe .....	69
4.6.1.6	Gesundheitswesen .....	69
4.6.1.7	Vereine und sonstige Verbände .....	69
4.6.2	Freizeit- und Erholungseinrichtungen .....	69
4.6.2.1	Sportanlagen .....	69
4.6.2.2	Spielplätze .....	70
4.6.2.3	Schwimmbäder .....	70
4.6.2.4	Parkanlagen .....	70
4.7	VER- UND ENTSORGUNG.....	70
4.7.1	Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE) .....	70
4.7.1.1	Strom .....	70
4.7.1.2	Gas .....	71
4.7.1.3	Windkraft .....	71
4.7.1.4	Wasserkraft.....	71
4.7.1.5	Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke .....	71
4.7.1.6	Solare Strahlungsenergie .....	71
4.7.1.7	Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung .....	72
4.7.2	Telekommunikation .....	72
4.7.3	Wasserversorgung.....	72
4.7.4	Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren .....	72
4.7.5	Abwasserbeseitigung .....	73
4.7.6	Abfallbeseitigung.....	73
4.7.7	Altlastenverdachtsflächen.....	73
4.8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	74
4.8.1	rechtliche Vorgaben allgemein .....	74
4.8.2	Landwirtschaft .....	75
4.8.3	Gewerbe .....	75
4.8.4	Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger .....	75
4.9	ROHSTOFFGEWINNUNG .....	76
4.9.1	Abbaugelände und Lagerstätten.....	76
4.9.2	Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung .....	76
4.10	DENKMALE .....	76
4.10.1	Baudenkmale.....	76
4.10.2	Bodendenkmale .....	77

<b>5. VERKEHR .....</b>	<b>77</b>
<b>5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ.....</b>	<b>77</b>
5.1.1 Bundesstraßen.....	77
5.1.2 Staats- und Kreisstraßen.....	77
5.1.3 Ausbavorhaben Verkehr .....	78
<b>5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR.....</b>	<b>78</b>
<b>5.3 SCHIENENVERKEHR.....</b>	<b>78</b>
<b>5.4 FLUGVERKEHR .....</b>	<b>79</b>
<b>6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM .....</b>	<b>79</b>
<b>6.1 BAUTÄTIGKEIT.....</b>	<b>80</b>
6.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand .....	80
6.1.2 Wohnungsgröße .....	81
<b>6.2 BESTEHENDES BAURECHT .....</b>	<b>81</b>
6.2.1 Bebauungspläne .....	81
6.2.2 Satzungen.....	82
6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen) .....	83
<b>6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FNP .....</b>	<b>83</b>
<b>6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN .....</b>	<b>83</b>
<b>6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN .....</b>	<b>85</b>
6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust .....	85
6.5.2 Auflockerungsbedarf .....	86
6.5.3 Entwicklungsbedarf .....	86
6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen.....	87
6.5.5 Bauflächenbedarf .....	87
6.5.6 Neuplanung Bauflächen .....	88
<b>6.6 ZUSAMMENFASSUNG BAUFLÄCHEN WOHNEN .....</b>	<b>88</b>
<b>6.7 NACHVERDICHTUNG .....</b>	<b>89</b>
6.7.1 Definition .....	89
6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung .....	89
6.7.3 Chance für den Denkmalschutz .....	90
6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Auerbach.....	90
<b>6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN .....</b>	<b>90</b>
6.8.1 Siedlungen im Außenbereich.....	91
6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen .....	91
6.8.2.1 Auerbach .....	91
6.8.2.2 Oberauerbach.....	92
6.8.2.3 Kaltenbrunn .....	93
6.8.2.4 Engolling.....	93
6.8.2.5 Loh .....	93
6.8.2.6 Schweinbach .....	94
6.8.2.7 Obersteinhausen .....	94
6.8.2.8 Untersteinhausen.....	94

6.8.2.9	Hötzelsberg .....	94
6.8.2.10	Mapferding .....	94
6.8.2.11	Prechhausen .....	95
6.8.2.12	Hinterherberg .....	95
6.8.2.13	Vorderreit .....	95
<b>6.9</b>	<b>HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>95</b>
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN .....</b>	<b>97</b>
<b>7.1</b>	<b>BAUFLÄCHENBEDARF GEWERBE .....</b>	<b>97</b>
7.1.1	Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen .....	97
7.1.2	Auswahl möglicher Gewerbestandorte .....	98
7.1.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen .....	98
<b>7.2</b>	<b>BAUFLÄCHENBEDARF SONDERBAUFLÄCHEN .....</b>	<b>98</b>
7.2.1	Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen .....	98
7.2.2	Bedarf sonstiger Sonderbauflächen .....	98
7.2.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Sonderbauflächen .....	99
<b>7.3</b>	<b>FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL .....</b>	<b>99</b>
7.3.1	Ausgangslage .....	99
7.3.2	Bedarf .....	99
7.3.3	Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel .....	99
7.3.4	Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel .....	100
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT .....</b>	<b>101</b>
<b>8.1</b>	<b>LANDWIRTSCHAFT .....</b>	<b>101</b>
<b>8.2</b>	<b>FORSTWIRTSCHAFT .....</b>	<b>101</b>
<b>8.3</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ .....</b>	<b>101</b>
<b>8.4</b>	<b>ROHSTOFFGEWINNUNG .....</b>	<b>101</b>
<b>8.5</b>	<b>ERNEUERBARE ENERGIEN .....</b>	<b>102</b>
<b>8.6</b>	<b>TOURISMUS .....</b>	<b>102</b>
<b>8.7</b>	<b>LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET .....</b>	<b>102</b>
<b>8.8</b>	<b>NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG .....</b>	<b>102</b>
8.8.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	102
8.8.2	Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich .....	103
8.8.2.1	Durchgrünung der Siedlungsbereiche .....	103
8.8.2.2	Ortsrandeingrünung .....	104
8.8.3	Entwicklung von Natur und Landschaft .....	105
8.8.3.1	Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern .....	105
8.8.3.2	Gehölze, Wälder und Waldränder .....	106
8.8.3.3	Extensivierung .....	106
8.8.3.4	Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten .....	107
8.8.3.5	Ausgleichsflächen .....	107
8.8.4	Ökoflächenkataster / Ökokonto .....	108

8.8.4.1	Allgemeines.....	108
8.8.4.2	Ökokonto der Gemeinde Auerbach .....	109
8.9	GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG.....	109
9.	UMWELTBERICHT .....	110
9.1	EINLEITUNG .....	110
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans.....	110
9.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	110
9.2	BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION .....	111
9.2.1	Schutzgut Boden .....	111
9.2.2	Schutzgut Wasser .....	112
9.2.3	Schutzgut Klima / Luft .....	114
9.2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen).....	115
9.2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben.....	117
9.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	118
9.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	119
9.3	BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	120
9.3.1	Europäische Schutzgebiete Natura-2000 .....	120
9.3.2	Nationale Schutzgebiete.....	120
9.3.2.1	Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“.....	121
9.3.2.2	Naturpark „Bayerischer Wald“ .....	122
9.3.3	Naturdenkmale .....	122
9.3.4	Biotopkartierung .....	122
9.4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	122
9.4.1	Siedlungsentwicklung .....	122
9.4.1.1	Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche .....	122
9.4.1.2	Südliches Oberauerbach – gewerbliche Bauflächen .....	124
9.4.1.3	Engolling – Zierberg - Wohnbaufläche.....	125
9.4.1.4	Engolling – Wohnbauflächen.....	125
9.4.1.5	Loh - Wohnbaufläche .....	127
9.4.1.6	Obersteinhausen – gemischte Bauflächen.....	128
9.4.2	Rücknahme von Bauflächen.....	128
9.4.2.1	Oberauerbach – gemischte und Wohnbauflächen.....	129
9.4.2.2	Kaltenbrunn – Wohnbauflächen.....	129
9.4.2.3	Engolling – Wohnbauflächen .....	130
9.4.2.4	Loh – Wohnbauflächen.....	130
9.4.2.5	Schweinbach – gemischte Baufläche .....	131
9.4.2.6	Obersteinhausen – gemischte Bauflächen.....	132
9.4.2.7	Hinterherberg – gemischte Bauflächen .....	132
9.4.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	133



9.4.4	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit) .....	133
9.5	VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN .....	133
9.6	PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG.....	134
9.7	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	135
9.7.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ....	135
9.7.2	Berechnung des Ausgleichsbedarfs .....	136
9.7.2.1	Nördlicher Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche nahe Berging .	137
9.7.2.2	Südliches Oberauerbach – Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets .....	138
9.7.2.3	Ortsrand Engolling – Wohnbaufläche .....	139
9.7.2.4	Südlicher Ortsrand Loh-Mitte – Wohnbaufläche .....	140
9.7.3	Kompensationsersparnis durch Rücknahme .....	141
9.7.3.1	Oberauerbach - Wohnbauflächen .....	141
9.7.3.2	Oberauerbach - Dorfgebiet .....	142
9.7.3.3	Kaltenbrunn - Wohnbauflächen .....	143
9.7.3.4	Loh - Wohnbauflächen .....	144
9.7.3.5	Schweinbach – Mischgebiet .....	145
9.7.3.6	Obersteinhausen - Dorfgebiet .....	146
9.7.3.7	Hinterherberg - Dorfgebiet .....	147
9.7.4	Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung .....	148
9.7.5	Maßnahmen zum Ausgleich .....	148
9.8	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	148
9.9	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	155
9.9.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	155
9.9.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	156
9.9.3	Zusammenfassung .....	156
10.	ANHANG .....	158
10.1	ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN .....	158
10.2	LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN .....	159
10.3	VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN.....	161
10.4	LISTE DER BAUDENKMALE.....	163
10.5	LISTE DER BODENDENKMALE .....	165
10.6	DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE.....	166
10.6.1	FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	166
11.	ÜBERSICHT ANLAGEN.....	168

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 ANLASS UND PLANUNGSaufTRAG**

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der im Jahr 1990 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde. Es liegen bereits zahlreiche Änderungen dieses Planes durch Deckblätter (Deckblatt 1 bis 15, Nr. 16, 17 und 18 befinden sich derzeit im Verfahren) vor.

Der Gemeinderat von Auerbach hat am 17.01.2019 beschlossen, den bestehenden Flächennutzungsplan in den Siedlungsbereichen mit den entsprechenden Verflechtungsbereichen zu überarbeiten. Im Laufe der Bearbeitung stellte sich heraus, dass eine komplette Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Im Flächennutzungsplan soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Auerbach für die nächsten 10-15 Jahre formuliert werden, um die bauliche Entwicklung mit der gebotenen Umsicht für eine Weiterentwicklung von Auerbach und seinen Ortsteilen sicherzustellen. Weiter war es Aufgabe, Baulücken und Rücknahmen von Bauflächen herauszustellen sowie Nachverdichtungspotentiale für das Gemeindegebiet von Auerbach zu eruieren.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro Jocham+Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Iggenbach beauftragt.

Der Darstellung der Flächen im Gemeindegebiet wurden die digitalen Daten der tatsächlichen Nutzung<sup>1</sup> zu Grunde gelegt. Die Siedlungsbereiche wurden in mehreren Arbeitskreisen intensiv besprochen und die Darstellung im FNP der aktuellen Nutzung sowie geplanten Entwicklung angepasst.

Nachrichtlich dargestellt werden bestehende Bebauungspläne und Satzungen, sowie weitere Fachthemen (Schutzgebiete, Biotope, Ausgleichsflächen, Denkmäler, Leitungstrassen etc.). Die digitalen Daten der Fachinformationen wurden von den jeweiligen Fachstellen bezogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Deggendorf, sowie von der Regierung von Niederbayern gefordert, dass ein Landschaftsplan für die Gemeinde Auerbach erstellt werden muss, da eine Beurteilung des Flächennutzungsplanes ohne einen Landschaftsplan nicht möglich ist. Deshalb wurde für den Landschaftsplan die notwendigen Erhebungen für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt und die Planungsziele bezüglich der Stärkung und Erhaltung des Naturhaushaltes erarbeitet und in den Entwurf des Flächennutzungsplanes integriert.

### **1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN**

Die Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen ist im Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung<sup>2</sup> geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung,

<sup>1</sup> Daten erhalten von der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand der Daten 2018

<sup>2</sup> (BauGB, 2017)

insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Planungshoheit der vorbereitenden Bauleitplanung liegt bei den Kommunen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

---

### **1.3 VERFAHRENSABLAUF**

---

1. Der Gemeinderat von Auerbach hat in der Sitzung vom 17.01.2019 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Auerbach beschlossen. Dies wurde am 24.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat in der Zeit vom 17.06.2019 bis 25.07.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat mit Schreiben vom 06.06.2019 mit Terminstellung bis 26.07.2019 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2022 mit Terminstellung bis 22.07.2022 beteiligt.

6. Die Gemeinde Auerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.07.2023 die Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 13.07.2023 festgestellt.

7. Das Landratsamt Deggendorf hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

9. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

---

#### **1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE**

---

1. Landratsamt Deggendorf
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landau a.d. Isar, Außenstelle Deggendorf
4. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz
5. Staatliches Bauamt Passau
6. Immobilien Freistaat Bayern
7. Regierung von Niederbayern
8. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
9. Wasserversorgung Bayerischer Wald
10. ZAW Donau-Wald
11. Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
12. Kreisbrandinspektion Deggendorf
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
14. Bayernwerk Netz GmbH
15. Bayerischer Bauernverband
16. Deutsche Telekom Technik GmbH
17. Regionaler Planungsverband Donau-Wald
18. Verwaltungsgemeinschaft Lalling, an die Mitglieder Lalling, Schaufling und Grattersdorf
19. Markt Hengersberg
20. LBV Niederbayern
21. BUND Naturschutz, Kreisgruppe Deggendorf

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION

Die Gemeinde Auerbach liegt im östlichen Teil des Landkreises Deggendorf in Niederbayern, etwa 11 km Luftlinie von der Stadt Deggendorf in Niederbayern entfernt. Die Gemeinde Auerbach besteht aus 34 Ortsteilen<sup>3</sup> und hat gut 2.100 Einwohner<sup>4</sup>.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach hat eine Flächengröße von etwa 24 km<sup>2</sup>.



Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Auerbach, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)

Die Gemeinde Auerbach ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand: 2018) und im Regionalplan (Region 12 Donau-Wald) dargestellt sind. Entsprechend den Bestimmungen des BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den dort definierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### 2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

#### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind.

Das Gebiet der Gemeinde Auerbach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2018) als *Allgemein ländlicher Raum* festgelegt<sup>5</sup>. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die etwa 11km entfernte Stadt Deggendorf, sowie die ca. 17 km entfernten Stadt Plattling. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist in ca. 13 km Entfernung die Stadt Osterhofen

<sup>3</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>4</sup> (GENESIS Datenbank, 2021) Bevölkerungsstand Dezember 2020

<sup>5</sup> (LEP Bayern, 2018)

Im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes sind besonders die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze(G) des LEP Bayern vom 01. März 2018 zu beachten (Nummerierung gemäß LEP):

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

#### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

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

##### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

##### 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

(G) Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.

#### 1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

## 2 Raumstruktur

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
  - a) allgemeiner ländlicher Raum und
  - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

#### 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

#### 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.

(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**

(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. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren- der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

### **4 Verkehr**

#### **4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen**

##### **4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung**

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

### **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.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.



## 5.2 Bodenschätze

### 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze

(Z) In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen.

### 5.2.2 Abbau und Folgefunktionen

(G) Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

(G) Abbaugelände sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden.

## 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

### 5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten

(G) Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen soll in diesen Gebieten das Zielabweichungsverfahren bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern flexibel gehandhabt werden.

## 5.4 Land- und Forstwirtschaft

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

### 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

## 6 Energieversorgung

### 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

#### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung
- Energienetze sowie
- Energiespeicher

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

#### 6.2 Erneuerbare Energien

##### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

##### 6.2.3. Photovoltaik

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

##### 6.2.4 Wasserkraft

(G) Die Potenziale zur Wasserkraftnutzung sollen vorrangig durch Modernisierung und Nachrüstung bestehender Anlagen sowie durch den Neubau an bereits vorhandenen Querbauwerken und im Rahmen von erforderlichen Flussanierungen erschlossen 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.

###### 7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

###### 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

###### 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

### 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 hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

## 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

### 8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

### 8.2 Gesundheit

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

(G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.

### 8.3 Bildung

#### 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

### 8.4 Kultur

#### 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

## 2.2.2 Regionalplan Region Donau-Wald (12)

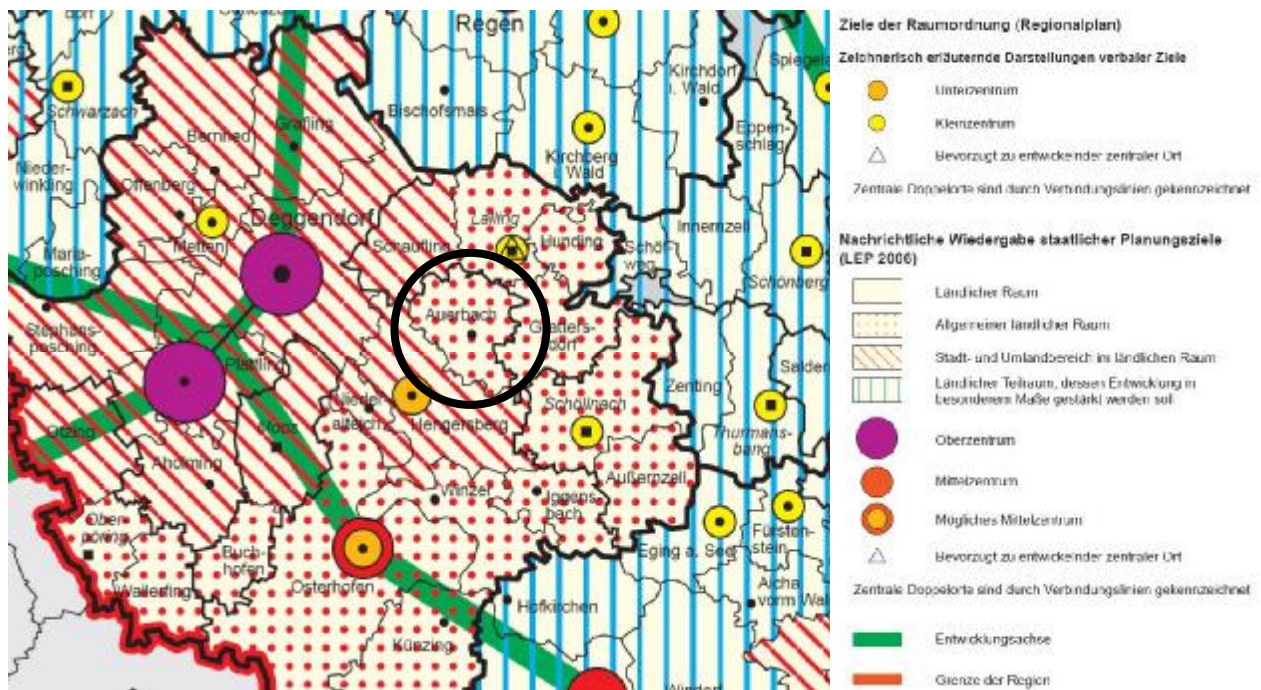


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald mit Fokus auf die Gemeinde Auerbach (Stand 13.04.2019)

Der Regionalplan ist mittel- bis langfristig ausgerichtet und steckt den Rahmen ab, innerhalb dessen sich die Kommunen im Rahmen ihrer grundgesetzlich verankerten Planungshoheit weiterentwickeln sollen. Darüber hinaus bindet der Regionalplan die öffentlichen Planung- und Maßnahmenträger. Im Regionalplan Region Donau-Wald ist die Gemeinde Auerbach als *Allgemeiner ländlicher Raum* dargestellt. Das Gemeindegebiet Auerbach grenzt an den Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raumes an.

Aus dem Regionalplan Bayern, Region 12 (Donau-Wald), in der Fassung vom 25.06.2014, mit aktuelleren Fortschreibungen in verschiedenen Teilbereichen, sind folgende Ziele für das Gemeindegebiet von Bedeutung: <sup>6</sup>

### A II RAUMSTRUKTUR

#### 1 Ökonomische Erfordernisse

1.1 (Z) Die nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe zur Tschechischen Republik ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden.

1.4 (G) Im Raum nördlich der Donau sind die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, zu nutzen.

Die wirtschaftlichen Entwicklungsimpulse, die durch National- und Naturparke entstehen, sind in der Region zu nutzen.

<sup>6</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

## **2 Ökologische Erfordernisse**

(Z) Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Bayerischen Wald, im Donaunraum, am unteren Inn und an der Isarmündung sollen als großflächige ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden.

Der weitere Ausbau der Donau als Bundeswasserstraße soll so Natur schonend wie möglich erfolgen.

### **B I NATUR UND LANDSCHAFT**

#### **2 Schutz und Pflege der Landschaft**

##### **2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

**2.1.1 (Z)** 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 stehende Gewässer
- 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.

**2.1.2 (Z)** Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:

- Teile der Flussauen und, soweit vorhanden, der Hangleiten der Donau, der Kleinen und Großen Laaber, der Aitrach, der Isar, der Vils, des Laufenbaches, der Rott, des Inns, des Schwarzen Regens und seiner Nebenflüsse, der Gaißa, der Ilz und ihrer Quellbäche Große Ohe, Mitternacher Ohe und Wolfsteiner Ohe sowie der Erlau

Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 "Landschaft und Erholung" [...], die Bestandteile des Regionalplans sind.

#### **2.4 Naturpark**

Als Naturpark Bayerischer Wald sollen das Gebiet des Landkreises Regen und die nördlich der Donau gelegenen Teile der Landkreise Straubing-Bogen und Deggendorf sowie der Stadt Straubing festgesetzt werden. Die darin liegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sollen, soweit sie nicht als Vorrangflächen für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen sind, als Schutzzone ausgewiesen werden. Der Pflege- und Entwicklungsplan des Naturparks Bayerischer Wald soll mit der Zielkonzeption des auf tschechischer Seite angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bzw. Nationalparks abgestimmt werden. Im Bereich der Landkreise Freyung-Grafenau und Passau soll in Abstimmung mit dem Nationalpark Šumava (Böhmerwald) in der Tschechischen Republik und mit Oberösterreich ein grenzüberschreitender Naturpark entwickelt 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 Siedlungsrande sollen erhalten und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum angestrebt werden.

1.4 G Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

## 2 Siedlungsgliederung

2.1 G Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

2.2 Z Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.

## B IV WIRTSCHAFT

### 1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen

#### 1.1 Allgemeines

1.1.1 (Z) Zur Sicherung der regionalen und - soweit erforderlich - der überregionalen Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden nachstehende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze ausgewiesen.

Lage und Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“, die Bestandteile des Regionalplans ist.

(G) Abbauvorhaben sollen in diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gelenkt werden. Dies gilt insbesondere für großflächige bzw. dauerhafte Abbauvorhaben.

1.1.2 (Z) In den Vorranggebieten für Bodenschätze ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen.

In den Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze ist der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

1.1.3 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass Rohstoffabbau und Rekultivierung nach einem Gesamtkonzept vorgenommen werden. Insbesondere in großen Abbaugebieten sollen Abbau und Rekultivierung sukzessive in geeigneten Teilabschnitten erfolgen.

1.1.4 (G) Auf einen möglichst sparsamen Umgang mit den vorhandenen Bodenschätzen soll ebenso hingewirkt werden wie auf die weitestgehende Verwendung von Ersatz- und Recyclingrohstoffen und eine möglichst vollständige Ausbeutung der Lagerstätten.

1.1.5 (Z) Bei allen Abbaumaßnahmen - insbesondere bei Nassabbauten - ist der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung sicherzustellen.

Bei der Wiederverfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist sicherzustellen, dass nur geeignetes Material verwendet wird.

1.1.6 (G) Die abgebauten Flächen sollen - sofern durch den Rohstoffabbau keine Gewässer hergestellt werden - nach Möglichkeit wieder in land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen zurückgeführt werden, soweit in den nachstehenden Zielen keine anderen Folgefunktionen festgelegt sind.

Darüber hinaus ist von besonderer Bedeutung, dass nach Beendigung des Abbaus möglichst eine Bereicherung des Landschaftsbildes erreicht wird, Biotope entwickelt und die Lebensräume für Tiere und Pflanzen miteinander vernetzt werden.

Auf die Erhaltung wissenschaftlich, heimatkundlich oder für das Landschaftsbild bedeutender Bodenaufschlüsse und Geotope soll hingewirkt werden.

#### **1.4 Granit**

##### **1.4.1 (Z) Vorranggebiete für Granit (GR)**

GR 17 Auerbach (Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf)

##### **1.4.2 (Z) Folgefunktionen für Vorranggebiete für Granit**

Für die nachstehend aufgeführten Vorranggebiete sollen folgende überwiegende Folgefunktionen angestrebt werden:

GR 17 Biotopentwicklung, Erholung

#### **1.6 Sonstige Rohstoffe**

(Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll darauf hingewirkt werden, dass den Erfordernissen der Gewinnung von Graphit, Spezialton/Aluminiumrohstoff, Spezialquarz und Pegmatitquarz in folgenden Räumen Rechnung getragen wird:

Spezialton/Aluminiumrohstoff

Raum Hengersberg, Schöllnach-Eging-Iggensbach (Landkreis Deggendorf und Passau)

### **B IV WIRTSCHAFT**

#### **2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung**

2.1 (Z) 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 haben die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

(Z) Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.

(G) Hierbei ist insbesondere auf den Aufbau einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur in der Region hinzuwirken.

2.3 (G) Zur Unterstützung von Existenzgründungen ist darauf hinzuwirken, dass ein Netz von Technologie- und Gründerzentren in der Region aufgebaut und unterhalten wird. In der Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben.

2.4 (G) Zur Stärkung der Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft ist der Wissens- und Technologietransfer von besonderer Bedeutung. Hierzu ist auf eine weitere Vernetzung

zwischen den in der Region vorhandenen Forschungs- und Bildungseinrichtungen und den Unternehmen hinzuwirken. Auf ein, an den Bedürfnissen der Unternehmen in der Region angepasstes, Weiterbildungsangebot ist besonderer Wert zu legen.

2.6 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Cluster-Offensive im Rahmen der Allianz Bayern Innovativ auch für die Weiterentwicklung der Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen der Region nutzbar gemacht wird.

(G) Zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung und Verfestigung der Standortbindung der Betriebe ist darauf hinzuwirken, dass die vorhandenen Ansätze zur regionalen Cluster- und Netzworkebildung in der ganzen Region verstärkt werden.

(G) Es ist darauf hinzuwirken, dass die in der Region vorhandenen Regionalmanagementansätze für eine intensivere Vernetzung der Wirtschaftsakteure gestärkt und weiterentwickelt werden.

(G) Für die Profilierung des Wirtschaftsstandortes nach außen ist das Instrument des Regionalmarketing von besonderer Bedeutung.

### 3 Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

- (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
  - die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
  - bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

3.2 (G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

### 4 Handel und Dienstleistungen

4.1 (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

4.2 (Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

4.3 (G) Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.

4.5 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass in der Region die Voraussetzungen für ein Wachstum im Dienstleistungsbereich, insbesondere bei unternehmensorientierten und wissensintensiven Dienstleistungen geschaffen werden.

4.6 (G) Die Lagegunst der Region an der Nahtstelle zu Südosteuropa ist insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik- und Transportdienstleistungen zu nutzen.



## 5      **Tourismus**

5.1      (G) Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für naturorientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln.

(G) In der gesamten Region ist darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.

5.2      (G) Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen

- zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes,
- zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison,
- zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur,
- zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und
- zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten entwickelt und durchgeführt werden.

5.3      (Z) Die Attraktivität und ökologische Funktionsfähigkeit der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaften des Bayerischen Waldes, der Fließgewässerachsen und des tertiären Hügellandes sollen als Grundlage des Fremdenverkehrs auf Dauer erhalten und weiterentwickelt werden.

(Z) Darüber hinaus sollen die kunst- und kulturhistorisch bedeutsamen Stätten bzw. Denkmale erhalten und als Anziehungspunkte für den Tourismus nutzbar gemacht werden.

5.6      (G) Die Entwicklung und Stärkung touristischer Routen ist für die Region von besonderer Bedeutung. Dabei ist eine verstärkte Zusammenarbeit von Industrie, Gewerbe, (Kunst)Handwerk und touristischen Dienstleistungen anzustreben.

5.7      (Z) Das vorhandene Netz touristischer Wege soll in der Region weiter verbessert und untereinander vernetzt werden.

(G) Eine möglichst gute Anbindung an entsprechende Wege in den Nachbarregionen sowie grenzüberschreitend in Oberösterreich sowie in den tschechischen Bezirken Südböhmen und Pilsen ist anzustreben.

5.8      (G) In den Wintersportgebieten ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und die Modernisierung der vorhandenen Einrichtungen hinzuwirken.

## 6      **Land- und Forstwirtschaft**

6.1      (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft erhalten und weiterentwickelt wird, um die gewachsene Kulturlandschaft in der Region erhalten zu können.

6.2      (G) Die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen sind soweit möglich für diese Nutzung zu erhalten und durch standortgemäße und umweltverträgliche Bewirtschaftungsformen langfristig zu sichern. Es ist von besonderer Bedeutung, durch geeignete Maßnahmen der Bodenerosion vorzubeugen, die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten und die Überbelastung mit Dünger und Pestiziden zu vermeiden.

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Bewirtschaftungsformen den Schutz des Trinkwassers und darüber hinaus insbesondere in den Überschwemmungsgebieten die Erfordernisse des Gewässer- und Hochwasserschutzes berücksichtigen.

6.4 (G) Im Bayerischen Wald ist es von besonderer Bedeutung, dass die bestehenden Offenlandbereiche im Sinne eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes weitgehend Wald freigehalten werden.

6.6 (G) Es ist anzustreben, insbesondere Wälder, die besondere Funktionen haben, in ihrer Substanz zu erhalten und zur Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit weiterzuentwickeln.

## **B X Verkehr**

### **1 Öffentlicher Personennahverkehr**

1.1 (Z) Der öffentliche Personennahverkehr soll in den regionalen Nahverkehrsräumen Deggendorf, Passau und Straubing sowie in den kommunalen Nahverkehrsräumen Freyung-Grafenau und Regen verbessert werden.

1.2 (Z) In den Nahverkehrsräumen Freyung-Grafenau und Regen soll insbesondere im Nationalpark Bayer. Wald und dessen Vorfeld auf die Entwicklung eines umfassenden öffentlichen Personennahverkehrssystems unter Einbeziehung von Fahrzeugen mit emissionsarmen Antriebssystemen und die Einrichtung grenzüberschreitender Nahverkehrslinien mit der Tschechischen Republik hingewirkt werden.

## **BXII Wasserwirtschaft**

### **2 Gewässerschutz**

(Z) Kritisch und stark belastete Gewässer, wie Abschnitte der Donau und Gewässer im tertiären Hügelland, sollen durch Bau von Abwasseranlagen mit hohem Reinigungsgrad saniert werden. Die noch unbelasteten Gewässer im Bayerischen Wald sollen vor Abwasserbelastungen geschützt werden.

(Z) Der Grundwasserbelastung aus der Landwirtschaft soll insbesondere in den Landkreisen Deggendorf, Passau und Straubing-Bogen entgegengewirkt werden.

### **3 Hochwasserschutz / Abflussregelung**

#### **3.1 Hochwasserschutz**

3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Überschwemmungsgebiete der Gewässer der Region für den Abfluss und den Rückhalt von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln.

3.1.2 (G) Von besonderer Bedeutung ist es, natürliche Rückhalteräume insbesondere in den Auwäldern zu erhalten, in ihren Funktionen für den Hochwasserschutz zu optimieren und – wo möglich und notwendig – wiederherzustellen.

(G) Eine möglichst naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und deren Ufer in der Region ist anzustreben, um Abflussverschärfungen insbesondere bei Hochwasser entgegenzuwirken.

3.1.3 (Z) Hochwasserschutzmaßnahmen sollen in der Regel auf Siedlungsgebiete und Ortsteile sowie auf wichtige Verkehrs- und Infrastrukturanlagen konzentriert werden. Neben den technisch notwendigen Anlagen und Bauwerken sollen auch Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden.

3.1.4 (Z) Folgende Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden zum vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. In diesen Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Lage und Abgrenzung der Vorranggebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte Hochwasserschutz (zu Karte 2 Siedlung und Versorgung).

**H 4 Hengersberger Ohe (Markt Hengersberg und Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf)**

#### 4 Wildbachverbauung

(Z) Die Wildbäche im Bayerischen Wald sollen naturnah erhalten und nur ausgebaut werden, soweit es zum Schutz von Siedlungen bzw. Verkehrsflächen erforderlich ist.

---

## 2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME

---

### 2.3.1 Waldfunktionsplan

---

Waldfunktionspläne sind in Art. 5 und 6 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verankert. Sie stellen eine forstliche Rahmenplanung dar und werden von der Bayerischen Forstverwaltung im Einvernehmen mit den Regierungen aufgestellt. Die Aufteilung der Waldfunktionspläne entspricht den Regionalplänen. Demnach ist der Waldfunktionsplan für die Gemeinde Auerbach in der Region Donau-Wald (12) verankert.

Die Bayerische Forstverwaltung überarbeitet aktuelle die Waldfunktionspläne und stellt die aktualisierten Waldfunktionspläne online zur Verfügung. Der Waldfunktionsplan für die Region 12 ist noch nicht aktualisiert und damit noch nicht online abrufbar.

Mit Hilfe der Waldfunktionsplanung soll die Waldbehandlung auf die Ansprüche der Gesellschaft an den Wald abgestimmt werden. Zu diesem Zweck werden die Waldgebiete nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke) und hinsichtlich seiner Bedeutung für die biologische Vielfalt

Die Festlegungen im Waldfunktionsplan sind für den Staatswald und den Körperschaftswald verbindlich. Die Gemeinde Auerbach liegt im Zuständigkeitsbereich der unteren Forstbehörde *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf (AELF)*. Sollte bei Planungen für andere Nutzungsarten eine Inanspruchnahme von Wald vorgesehen sein, ist gemäß Art. 7 BayWaldG die zuständige Forstbehörde zu beteiligen.

---

### 2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben

---

#### 2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete

---

Für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten werden HQ<sub>100</sub> Flächen herangezogen. Sie werden durch amtliche Bekanntmachung vorläufig gesichert. Ab dem Zeitpunkt der offiziellen Bekanntmachung durch die Kreisverwaltungsbehörde gelten die darin enthaltenen Einschränkungen zunächst vorläufig. Daran schließt sich ein formelles Verfahren an, in dem die Überschwemmungsgebiete letztendlich per Rechtsverordnung festgesetzt werden (§76 Wasserhaushaltsgesetz). In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind Nutzungseinschränkungen zu beachten.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das Gemeindegebiet Auerbach wurde 2020 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet entspricht den Hochwassergefahrenflächen

für ein HQ100-Hochwasserereignis. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von Prechhausen entlang der Hengersberger Ohe bis nach Südwesten, um im Bereich der Bundesstraße das Gemeindegebiet zu verlassen.



Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) + Hochwassergefahrenflächen für HQ 100 (hellblaue Vollenfarbe) im Gemeindegebiet Auerbach, Stand 07/2019 (Quelle: (BayernAtlas, 2021/2022))

### 2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen

Siehe Abb. 3

Von den Wasserwirtschaftsämtern werden verschiedene Hochwassergefahrenflächen anhand hydraulischer Modelle berechnet. Diese Flächen zeigen, welche Gebiete bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Es werden in der Regel drei Hochwasserszenarien betrachtet:

- häufiges Hochwasser ( $HQ_{\text{häufig}}$ )
- 100-jährliches Hochwasser ( $HQ_{100}$ )
- Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ )

Ein  $HQ_{100}$  ist ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in hundert Jahren auftritt. Das Extremhochwasser tritt deutlich seltener auf. Das  $HQ_{\text{häufig}}$  entspricht einem Hochwasserereignis, das alle 5 bis 20 Jahre auftritt.

Im Gemeindebereich Auerbach sind vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{häufig}}$ ,  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$  der Hengersberger Ohe verzeichnet, die sich nördlich von Prechhausen über Auerbach zur südwestlichen Gemeindegrenze bei

Alperding/Grubhof erstecken. Entlang der Hengersberger Ohe nördlich von Auerbach sind vor allem die westlichen Uferbereiche von häufigen, 100-jährlichen und extremen Hochwasser betroffen. Südlich von Auerbach bis zur Gemeindegrenze, auch vorwiegend entlang des westlichen Ohe-Verlaufes, befinden sich 100-jährliche und extreme Hochwassergefahrenbereiche.<sup>7</sup>

### 2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Vorranggebiete für Hochwasserschutz H4 für die Gemeinde Auerbach gehen aus dem Regionalplan hervor (Abb. 4). Die Flächen beschränken sich auf das Flussufer der Hengersberger Ohe vom Ortsteil Prechhausen über Auerbach bis zur südwestlichen Gemeindegrenze.

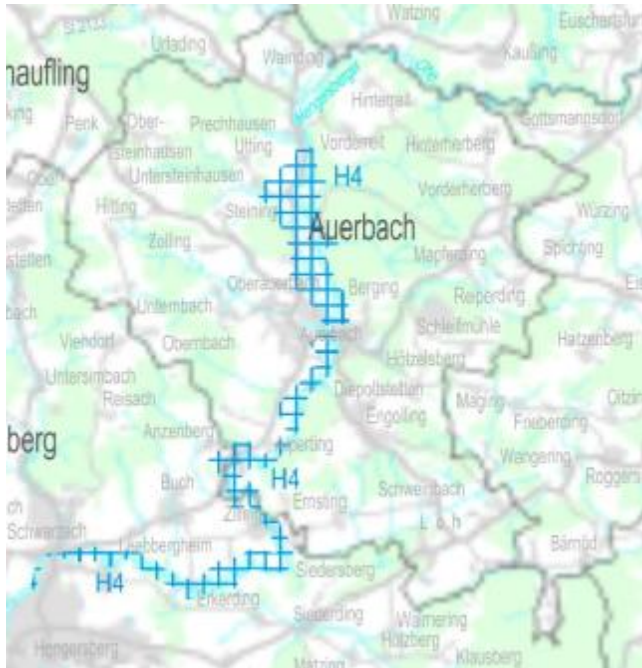


Abb. 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz H4 im Gemeindegebiet Auerbach <sup>8</sup>

### 2.3.2.4 Wassersensible Bereiche

Die wassersensiblen Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, Hochwasserrisiken einzuschätzen. Entlang folgender Gewässer befinden sich wassersensible Bereiche (Abb. 5): Hengersberger Ohe, Mapferdinger Bach, Auerbach, Schachtenwiesbach, Totenbach und weitere wenige namenlosen Bäche/Kanäle.

<sup>7</sup> (BayernAtlas, 2021/2022; BayernAtlas, 2021/2022)

<sup>8</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

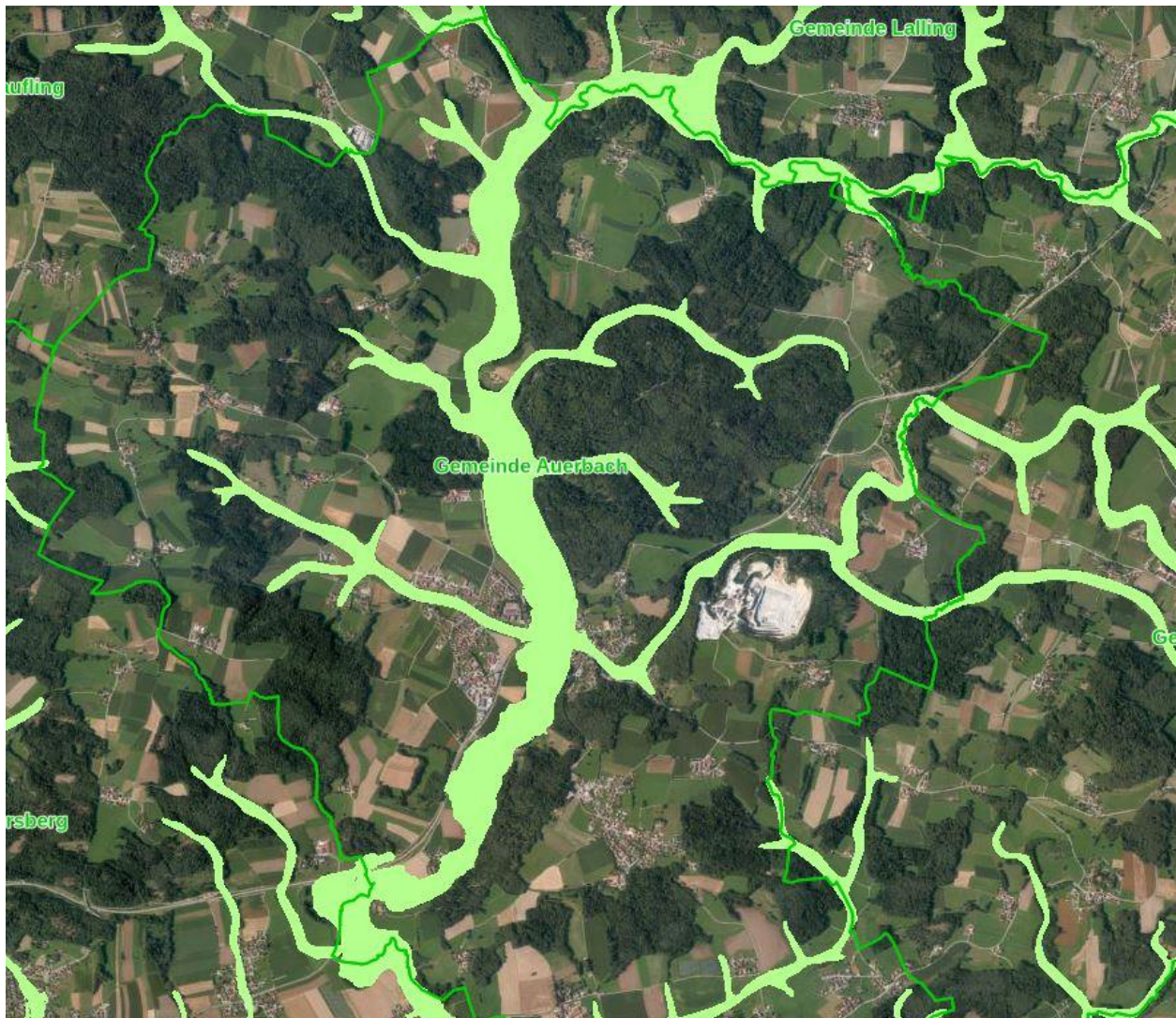


Abb. 5: Wassersensible Bereiche im Gemeindegebiete Auerbach (BayernAtlas, 2021/2022)

### 2.3.3 Hochwasserschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ist Ansprechpartner für den Hochwasserschutz in der Gemeinde Auerbach. Die Behörde beobachtet und misst regelmäßig Wasserstände, ermittelt Überschwemmungsgebiete, plant, baut und betreibt die staatlichen Hochwasserschutzrichtungen.

Im Hochwasserfall sind die Behörden der Wasserwirtschaft zuständig für die Hochwasservorhersage, den Hochwassernachrichtendienst sowie für die Steuerung der staatlichen Talsperrn und Hochwasserrückhaltebecken.

Die Maßnahmen der Wasserwirtschaft werden im Hochwasserschutz Aktionsprogramm 2020plus zusammengefasst, das nach dem letzten Jahrhunderthochwasser 2013 neu aufgelegt wurde. Es beinhaltet einen kombinierten Hochwasserschutz, bestehend aus natürlichem Rückhalt (Renaturierungsmaßnahmen, Nutzungsvorgaben für Böden) und technischem Hochwasserschutz, ergänzt durch Schwerpunkte aus dem Risikomanagement Nachsorge, Vermeidung, Schutz und Vorsorge.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2018)

Für den Hochwasserschutz an Gewässern 3. Ordnung ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten.

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35. Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

---

## **2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN**

---

Aussagen zum landschaftlichen Leitbild werden im Landesentwicklungsprogramm, im Regionalplan und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises gemacht. Der Erhaltung, Sicherung und Verbesserung der weitgehend noch vorhandenen Güte der natürlichen Lebensgrundlagen soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von regionaler und überregionaler Bedeutung besonderes Gewicht eingeräumt werden.

---

### **2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern**

---

Im Landesentwicklungsprogramms Bayern (Fortschreibungsstand 18.10.2018) werden u.a. naturschutzfachliche Ziele zur Entwicklung des ländlichen Raumes vorgegeben. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des LEP wurde eine Umweltprüfung im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG durchgeführt. In dem Umweltbericht wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mögliche Alternativen entsprechend dem Planungsstand ermittelt, beschrieben und bewertet. Die überwiegend abstrakt gefassten Festlegungen im LEP müssen bei konkreten Planungen und nach Maßgabe der regionalen Bedingungen (Regionalplan) weiter konkretisiert werden.

---

### **2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf (ABSP)**

---

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des

Naturschutzes. Das ABSP, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, für den Landkreis Deggendorf liegt in der Fassung vom März 1997 vor.

---

#### 2.4.2.1 Landschaftliches Leitbild <sup>10</sup>

---

*Auszug aus dem ABSP Landkreis Deggendorf:*

Das landschaftliche Leitbild im Sinne des Arten- und Biotopschutzes beschreibt die naturschutzfachlichen Zielvorstellungen für die Naturräume des Landkreises, die innerhalb eines längeren Zeitraumes (30 – 50 Jahre) verwirklicht werden sollen.

#### **Ausgangslage**

Die Donau folgt von Regensburg bis Passau einer der größten Burchlinien Süddeutschlands. Hier treffen Landschaften mit größter Verschiedenartigkeit aufeinander, im Norden der waldreiche Falkenstzeiner bzw. Deggendorfer Vorwald und Vordere Bayerische Wald und im Süden die warmen, fruchtbaren Räume des Dungaues und Tertiärhügellandes.

Im Gegensatz dazu [Anm.: zur Gegend südlich der Donau mit guten landwirtschaftlichen Bedingungen) sind große Teile der Mittelgebirgslandschaft nördlich der Donau für den Naturschutz von hohem Wert. Der Waldanteil ist mit 43% deutlich höher als südlich der Donau, die Nutzungsintensität der Landwirtschaft insgesamt viel geringer und dementsprechend auch die Belastungen, denen neben Boden und Wasser auch Pflanzen- und Tierwelt ausgesetzt sind. Vor allem der Vordere Bayerische Wald stellt einen großflächigen ökologischen Ausgleichsraum dar. Allerdings hat die Intensivierung der Nutzung auch vor diesen Räumen nicht haltgemacht, wovon eine erhebliche Gefahr für Grund- und Oberflächenwasser, Boden und Biotopflächen ausgeht.

Die Wälder des nördlichen Landkreises (v.a. im Vorderen Bayerischen Wald) sind neben anderen, durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Lebensräumen wie z.B. Hecken, Naß- und Steuwiesen, Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden ein wesentliches Element dieser Landschaft.

#### **Ziele**

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei diesem Raum um eine noch recht unbelastete Landschaft, bei der das Augenmerk auf den Erhalt der vorhandenen Strukturvielfalt und eine möglichst extensive Nutzung gelegt werden muss. Keinesfalls ist eine Intensivierung von Land- und Forstwirtschaft anzustreben.

---

#### 2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope

---

„Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Die Biotope werden im Gelände in Karten eingezeichnet und dazu ihre wichtigsten Eigenschaften und Merkmale beschrieben. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wird, erhält man eine bayernweit vergleichbare Übersicht über Lage, Verbreitung, Häufigkeit und Zustand der wertvollen und erhaltenswerten Biotope. Insgesamt wurden von 1985 bis 2019 in Bayern außerhalb der Alpen etwa 4% der Landesfläche als Biotope kartiert, von denen die meisten zu den „gesetzlich geschützten Biotopen“ gehören (§30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG). [...]“<sup>11</sup>

Rechtliche Einschränkungen ergeben sich nicht durch die Abgrenzung als Biotop, sondern durch die natürlichen Gegebenheiten vor Ort, die durch Naturschutzgesetze auf regionaler

---

<sup>10</sup> (ABSP Deggendorf, 1997)

<sup>11</sup> Aus: (LFU, 2022): Biotopkartierung



und überregionaler Ebene festgesetzt sind. Eine genaue Erfassung der Biotope hat jedoch den Vorteil, ohne zusätzliche Erhebungen vor Ort feststellen zu können, welche Flächen unter diese Bestimmungen oder Verordnungen fallen. Falls eine Fläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützt ist, sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Fläche führen, unzulässig.

Im Planwerk des Flächennutzungsplanes sind die einzelnen Biotope im, zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, aktuellen Stand eingezeichnet. Die Biotope verteilen sich auf den ersten Blick über das gesamte Gemeindegebiet. Bei näherer Betrachtungsweise finden sich kartierte Biotope konzentriert entlang bestehender Gewässer wie Hengersberger Ohe, Geßnachbach, Schachtenwiesbach, Auerbach und Mapferdinger Bach.

Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde zum 01.06.2021 überarbeitet. Unter anderem wurden die gesetzliche geschützten Biotope erweitert.

Neben

- Landröhrichten, Pfeifengraswiesen
- Moorwäldern
- Wärmeliebenden Säumen
- Magerrasen, Felsheiden und
- Slpinen Hochstaudenfluren

gehören nun

- Extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen ab 2.500 m<sup>2</sup> (Ausnahme: Bäume, die weniger als 50m vom nächstgelegenen Wohngebäude / Hofgebäude entfernt sind) und
- Arten- und strukturreiches Dauergrünland

dazu.

Bei der Planung des Landschaftsplanes wurde hierauf besonders Wert gelegt und die entsprechenden Biotoptypen besonders in den Vordergrund gestellt.

---

#### **2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

---

Ziel der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie ist die langfristige Erhaltung von etwa 230 Biotoptypen und 2000 Tier- und Pflanzenarten, die natürlich in der EU vorkommen. Seit seinem Inkrafttreten 1992 gibt es mit Natura 2000 ein rechtliches Instrumentarium für den länderübergreifenden Naturschutz. Beide Richtlinien wurden 1998 bei den Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes in nationales Recht bzw. in Landesrecht umgesetzt. Am 1. April 2016 ist die Bayerische Natura 2000-Verordnung in Kraft getreten.

Von den Europäischen Ländern werden Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) und Schutzgebiete nach Vogelschutzrichtlinien (Special Protection Area – SPA-Gebiete) eingereicht. Die Mitgliedsstaaten sind dann verpflichtet, mindestens den Erhalt („Verschlechterungsverbot“) der jeweils bedeutsamen Artvorkommen und Lebensräume zu sichern und alle sechs Jahre an die EU-Kommission Bericht erstatten. Diese stellt für die FFH-Gebiete finanzielle Mittel zum Erhalt zur Verfügung. Über geeignete Schutzinstrumente entscheiden die Länder eigenständig.

Im Gemeindegebiet Auerbach befindet sich kein Vogelschutzgebiet (SPA), jedoch ein Bereich des FFH-Gebietes *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen (7144-373)*. Dieses FFH-Gebiet erstreckt sich von der im Norden befindlichen Gemeindegebietsgrenze entlang der Hengersberger Ohe bis zur Bundesstraße 533 zwischen Ober- und Auerbach. Auch nördlich über das Gemeindegebiet von Auerbach hinaus, dehnt sich dieses FFH-Gebiet in den Gemeinden Schaufling und Lalling aus.

Den gesetzlichen Vorgaben zufolge sind für jedes Gebiet diejenigen Erhaltungsmaßnahmen zu bestimmen, die notwendig sind, um einen günstigen Erhaltungszustand der in den Standarddatenbögen im Einzelnen aufgeführten Schutzgüter (Lebensraumtypen/Arten) zu gewährleisten oder wiederherzustellen, die maßgeblich für die Aufnahme des Gebietes in das Schutzgebietsnetz Natura 2000 waren. Diese Maßnahmen werden in Bayern im Rahmen eines sog. Managementplans ermittelt und beschrieben.

Das FFH-Gebiet wird nachrichtlich in den Plänen dargestellt.

---

## 2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die unterschiedlichen Schutzgebiete können hinsichtlich ihrer Größe, ihres Schutzzwecks und ihrer Schutzziele und den daraus abzuleitenden Nutzungseinschränkungen unterschieden werden. Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biosphärenreservate, Nationalparks oder Naturschutzgebiete. Alle vorhandenen werden im Folgenden betrachtet.

---

### 2.4.5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00547.01) *Bayerischer Wald*

---

Landschaftsschutzgebiete (LSG) dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Wichtige Schutzgüter sind neben der Pflanzen- und Tierwelt z.B. Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima oder das Landschaftsbild. Auch aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Erholung kann ein Gebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Ebenso können Gebiete, in denen eine naturverträgliche Nutzung durch den Menschen bewahrt oder wieder eingeführt werden soll, unter Landschaftsschutz gestellt werden. Im Vergleich zu Naturschutzgebieten (NSG) steht der abiotische Ressourcenschutz im Vordergrund. Die Auswahl und Ausweisung der LSG erfolgt durch die Landkreise bzw. die kreisfreien Städte.

Das Landschaftsschutzgebiet *Bayerischer Wald* erstreckt sich auf große Teile des Gemeindegebietes Auerbach. Insgesamt hat es eine Größe von 231.000 Hektar.<sup>12</sup> Schutzzweck ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern. Des Weiteren soll der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt geschützt werden sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Es soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes bewahrt werden und eingetretene Schäden müssen behoben, bzw. ausgeglichen werden.

Gemäß Verordnung sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder den besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen. Im Zuge der Neuaufstellung wurde für den gesamten Gemeindebereich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes überarbeitet. So wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes für alle Flächen,

- die inzwischen bebaut sind,
- für die eine konkrete Bauleitplanung geplant sind,

---

<sup>12</sup> (FIS Natur, 2022)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

- die nach Regionalplan Vorranggebiete für Bodenschätze und nach rechtsgültigem Flächennutzungsplan als Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen gekennzeichnet werden,  
zurückgenommen. Neben der Zurücknahme gibt es auch Flächen, die auf Grund städtebaulicher oder naturräumlicher Ausstattung dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet hinzugefügt werden und somit erweitert wird. Für diese Flächen wurde eine Herausnahme und Erweiterung aus dem LSG im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens beim Kreistag beantragt. Hierfür werden auf die Kapitel 6, 9.6 und 9.8 verwiesen.  
Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

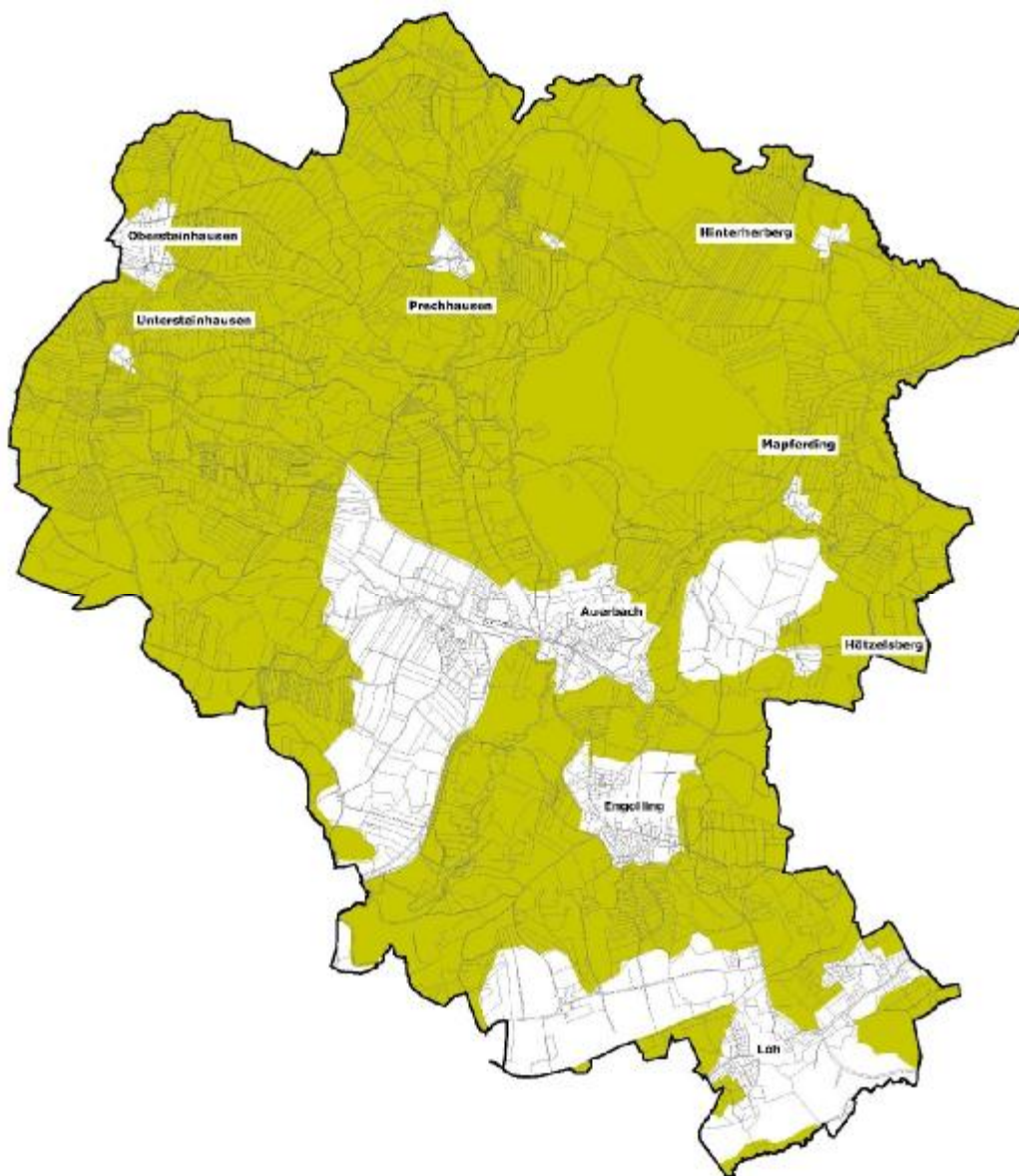


Abb. 6 Landschaftsschutzgebiete in Gemeindegebiet (Stand 2024, eigene Grafik)

#### 2.4.5.2 Naturpark Bayerischer Wald

Die Gemeinde Auerbach liegt im Süden des Naturparks *Bayerischer Wald*. Naturparks (NP) sind großräumige Kulturlandschaften, in denen der Schutz und die Erhaltung der Biotop- und Artenvielfalt mit den Belangen der Erholungssuchenden im Einklang stehen.

Zu Erhalt und Entwicklung dieser charakteristischen Kulturlandschaften ist neben einem naturverträglichen Tourismus auch eine dauerhaft umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft erforderlich. Innerhalb eines Naturparks sind mindestens die Hälfte der Gesamtfläche als Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete festgesetzt.<sup>13</sup>

#### ÜBERBLICK ÜBER DIE SCHUTZGEBIETE

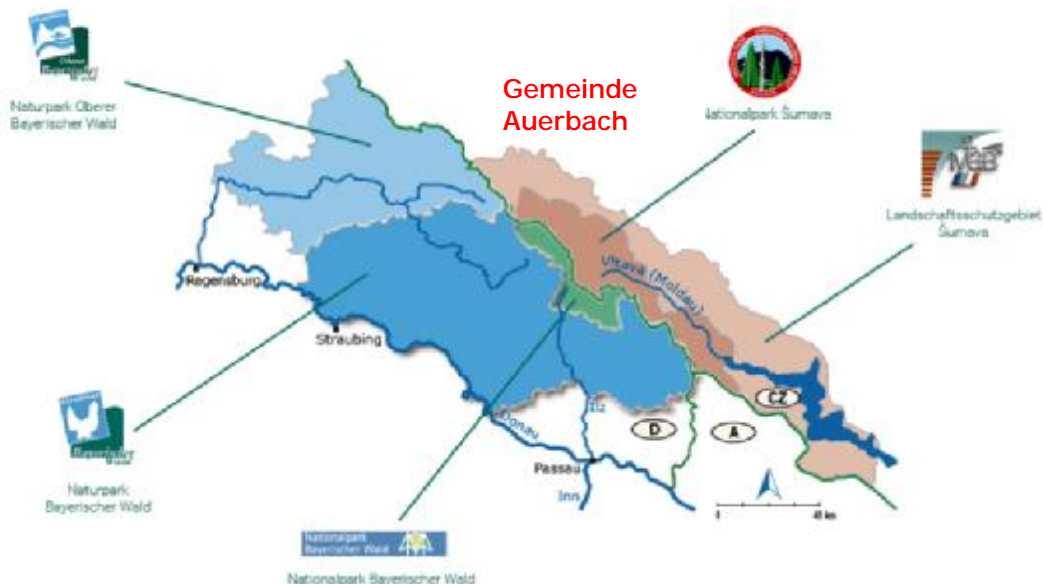


Abb. 7: Übersicht der Schutzgebiete (Naturpark, Nationalpark) im Bayerischen Wald mit der Lage des Gemeindegebiets Auerbach (Naturpark Bayerischer Wald - Online, 2018)

#### 2.4.5.3 Naturdenkmale

Als Naturdenkmale können Einzelschöpfungen der Natur geschützt werden, deren Erhaltung z.B. wegen ihrer Schönheit, Seltenheit, ökologischen oder wissenschaftlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Das Landratsamt kann im Interesse des Naturhaushalts oder zur Belebung des Landschaftsbildes auch ganze Landschaftsbestandteile durch Rechtsverordnung schützen. Die als Naturdenkmale oder Landschaftsbestandteile geschützten Gegenstände und Flächen dürfen grundsätzlich nicht zerstört oder verändert werden.

In der Gemeinde Auerbach gibt es keine Naturdenkmale.

<sup>13</sup> (Planungsverband Donau-Wald, 2018)

#### **2.4.5.4 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten**

In Bayern gelten zahlreiche Tier- und Pflanzenarten als streng geschützt, viele streng geschützte Arten sind auch in der Gemeinde Auerbach vorzufinden, es handelt sich u.a. um wildlebende Vogelarten sowie etliche Fledermausarten.

Dieser gesetzliche Schutz bezieht sich nicht auf bestimmte Schutzgebiete, sondern betrifft die Arten generell. Es wird dabei unterschieden zwischen Tötungs- und Verletzungsverboten, Störungsverboten und Schädigungsverboten.

##### **Pflanzen**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Pflanzenarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Pflanzen.
- Pflanzenarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Arten.

Zu den geschützten Pflanzen, die nicht entnommen werden dürfen, zählen z.B. Arnika, sämtliche Orchideenarten, Enziane, Seidelbast, Märzenbecher, Türkenbund, Schwertlilien, Akelei, Fingerhut, Frauenschuh und viele mehr.

Weitere Angaben zu geschützten Pflanzen sind auch auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu finden.

##### **Tiere**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Tierarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Tiere.
- Tierarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Tierarten.

Die zulässige Ausübung der Jagd im Rahmen jagdrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt.

Geschützte Tiere finden Sie z. B. auch in der Roten Liste gefährdeter Tiere Bayerns auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

#### **Lebensstätten**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Streng geschützte Arten sind dabei jeweils solche, die entweder
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen,
- in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG),
- oder in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützt bezeichnet, aufgeführt sind.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob für (bauliche) Maßnahmen/Eingriffe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird.

---

#### **2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

---

Artikel 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes beschreibt die besondere Verpflichtung des Staates, der Bezirke, Landkreise, Städte und Gemeinden und der öffentlichen Hand zum Schutz der Natur. Im Zuge der Umsetzung der Landschaftsplanung sollen Flächen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewirtschaftet werden. Die jeweilige Zweckbestimmung eines Grundstückes bleibt unberührt. Ökologisch besonders wertvolle Grundstücke sollen dabei vorrangig Naturschutzzwecken dienen.

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind. Alle derzeit aktuellen Ausgleichsflächen (gem. Ökoflächenkataster des LfU<sup>14</sup> und bestehende Bebauungspläne / Satzungen) wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und dargestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach wird im Umweltbericht (*Kapitel 9.7.2*) überschlüssig abgehandelt. Die unter *Kapitel 8.8.2* in dieser Begründung vorgeschlagenen Maßnahmen besitzen eine besondere Eignung für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

#### **2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DER GEMEINDE AUERBACH**

---

Die aktuellste Aufstellung zu Flächenerhebungen in der Gemeinde Auerbach ist dem „Statistik kommunal 2021“, herausgegeben Februar 2022, zu entnehmen. Die Übersicht zeigt Daten aus dem Jahre 2019 und 2020.

Aus der Tabelle ist ablesbar, dass knapp 90% der Bodenfläche im Gemeindegebiet Auerbach von Vegetation bzw. von Landwirtschaft und Wald bedeckt ist. Siedlungsflächen in Form von Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen sind mit 7% und Verkehrsflächen mit knapp 4% vorhanden. Eine signifikante Änderung in den Flächenerhebungen von 2015 und 2016 kann nicht ausgemacht werden, wobei kleine Änderungen in der Abnahme von Vegetationsflächen und eine geringfügige Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu beobachten ist.

---

<sup>14</sup> (LfU, 2022)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2019		2020	
	ha	%	ha	%
Siedlung	172	7,1	172	7,1
dar.: Wohnbaufläche	61	2,5	61	2,5
Industrie- und Gewerbefläche	13	0,5	13	0,5
Verkehr	87	3,6	88	3,7
Vegetation	2 132	88,6	2 132	88,6
dar.: Landwirtschaft	1 158	48,2	1 160	48,2
Wald	935	38,8	935	38,8
Gewässer	15	0,6	15	0,6
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>2 407</b>	<b>100,0</b>	<b>2 407</b>	<b>100,0</b>
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	234	9,7	234	9,7

**Anteile ausgewählter Flächen in Prozent**

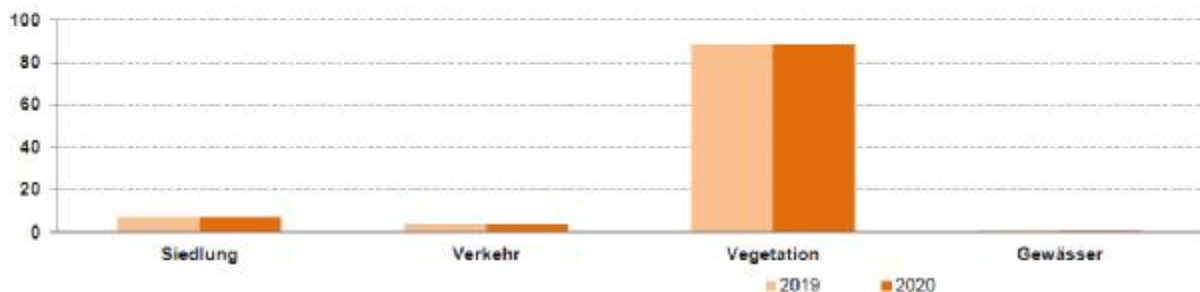


Abb. 8: Flächenerhebungen jeweils zum 31. Dezember (Statistik kommunal 2021, 2022)

### 3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

#### 3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Gemeindegebiet Auerbach in der Naturraum-Haupteinheit (nach SSYMANCK) D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald. Diese Gliederung kann weiter unterteilt werden in die Naturraum-Einheiten nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN et al <sup>15</sup>. Demnach befindet sich das Gemeindegebiet in folgender Untereinheit: 407 Lallinger Winkel. Nach ABSP befindet sich der Großteil des Gemeindegebiets in der Naturraum-Untereinheit 407-B Hausstein-Sonnenwald-Bergfuß und nur ein kleiner Randbereich im Süden liegt in der Untereinheit 407-A Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchner Bucht

Die zertalten Ebenheiten dieser Bucht greifen von Süden her in die Fußzone des Vorderen Bayerischen Waldes. Der Lallinger Winkel ist geräumig und geschlossener als die anderen Buchten und wird vom 400 m höheren, völlig bewaldeten Steilabfall des Vorderen Bayerischen Waldes halbkreisförmig umrahmt. An die Gneise im nördlichen Teil schließt sich im Süden eine kristalline mit Tertiär gefüllte Hohlform, aus der nur vereinzelt Granit- oder Gneiskuppen heraussehen. Der Übergang zum Passauer Abteiland ist durch Ackerland geprägt, während die quellreichen Ebenheiten im Norden durch Grünland im Wechsel mit Waldstandorten geprägt sind. Die Grünlandnutzung ist dominierend.

Von herausragender naturschutzfachlicher Bedeutung im südlichen Teil der Landschaft sind die kleinflächig vorhandenen Quellstandorte, Quellmoore, Streuwiesen, naturnahe Bachläufe

<sup>15</sup> (MEYNEN+SCHMITHÜSEN, 1962)

mit Feuchtwiesen und Niedermooren sowie Auengebüschen und Bruchwäldern, außerdem trockene Kiefernwälder und Sukzessionsflächen. Schwerpunkt für den Naturschutz ist dort das Schöllnacher Hügelland, die Schöllnacher Ohe und die Große Ohe. Im nördlichen Teil der Landschaft kommt in mehreren Bächen die Flussperlmuschel vor. In den Erhaltungszielen des größten Schutzgebietes "Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen" werden u.a. folgende Ziele formuliert: "Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer- Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge." <sup>16</sup>

---

### 3.2 GEOLOGIE / BÖDEN

---

*Aus: ABSP Deggendorf*

Das Gemeindegebiet Auerbach liegt in der geologischen Einheit: „die mit Sedimenten des Tertiärs verfüllten, nach Norden in den Bayerischen Wald führende Täler“.

„Diese zum Teil stark übertieften Täler, die relativ weit in den Bayerischen Wald hineinreichen, werden von Sedimenten des „Braunkohletertiärs“ aufgefüllt.

Petrographisch handelt es sich bei den Sedimenten des Tertiärs um Sande, Schluffe und Tone mit zwischengeschalteten Kohleflözchen, die dem Karpat bis Baden zuzuordnen sind, also etwa 17 bis 10 Mio Jahre alt sind. Die Ablagerungen des Braunkohletertiärs sind weitflächig von schluffreichen Deckschichten eingehüllt und treten deshalb als Bodenbildner kaum in Erscheinung. In den Tälern selbst herrschen Grundwasserböden wie Gleye und Naßgleye vor, die wegen ihrer einseitigen Wasserbilanz der Grünlandnutzung vorbehalten sind.

---

### 3.3 KLIMA

---

---

#### 3.3.1 Niederschlag und Temperaturen

---

Die vorbenannten naturräumlichen Untereinheiten definieren auch klimatisch unterschiedliche Bereiche.

##### 407 Lallinger Winkel

Das Klima ist günstiger als in den angrenzenden höheren Lagen. Die Niederschläge betragen 800 bis 850 mm im Jahr und die Jahresmitteltemperaturen 7,5 °C.

---

#### 3.3.2 Klimawandel

---

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert. <sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> (BfN, 2018)

<sup>17</sup> (Portz, 2009)



Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Konkret sollen folgende Prinzipien zum Klimaschutz zukünftig in den Bebauungsplänen der Gemeinde Auerbach angewandt werden:

- Durchgrünung der Planungsgebiete durch CO<sup>2</sup>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Ausweisung von Planungsgebieten innerhalb bzw. in direktem Anschluss an bebaute Gebiete
- (Mögliche) Anbindung an den ÖPNV
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben
- Ermöglichung der Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an der Fassade
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Verkehrsflächen/Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. Rückhalt des Niederschlagswassers in Rückhaltebecken und verzögerte Ableitung in ein Trennsystem

Durch diese Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

---

### **3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER**

---

#### **3.4.1 Fließgewässer**

---

Das dominierende Fließgewässer in Auerbach ist die Hengersberger Ohe, die grob von Norden nach Süden das Gemeindegebiet zuerschneidet. Im nördlichen Abschnitt bis Auerbach ist sie als ein Fließgewässer 3. Ordnung einzustufen. Ab Auerbach bis zur Donau wird sie als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.<sup>18</sup>

Im ABSP ist die Ohe in Güteklasse II „mäßig belastet“ eingestuft.

Von Osten und Westen kommen folgende Bäche als Zuflüsse in die Ohe:

Steinbach, Geßnachbach, Totenbach, Schachtenwiesenbach, Auerbach, Mapferdinger Bach, Schweinbach

2006 wurde ein Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung erstellt. Auch wenn die Daten inzwischen einige Jahre alt sind, kann die Kartierung der Gewässerstrukturgüte auch heute noch, zumindest hilfsweise, herangezogen werden.

Damals wurden größeren Fließgewässer – Hengersberger Ohe, Schweinbach, Mapferdinger Bach – als zum Teil mäßig bis stark verändert kartiert, in kleinen Teilbereichen sogar vollständig verändert (vor allem im Siedlungsbereich).

Nach Norden hin nimmt die Veränderung der Hengersberg Ohe und des Mapferdinger Baches deutlich ab und es zeigen sich immer wieder unveränderte oder nur gering veränderte Abschnitte.

Der Schweinbach hingegen ist fast durchgängig als mäßig bis stark verändert eingestuft.<sup>19</sup>

---

#### **3.4.2 Stillgewässer**

---

Nennenswerte Stillgewässer sind im Gemeindegebiet nicht zu nennen.

---

<sup>18</sup> (Umweltatlas, 2021)

<sup>19</sup> (GEP Nr. 4, 2006)

---

### 3.4.3 Grundwasser / Quellen

---

Das Grundwasser als Teil des Wasserkreislaufs besitzt eine besondere Bedeutung für Mensch und Natur. Oberflächennahes Grundwasser versorgt Pflanzen mit Wasser und bildet wertvolle Feuchtbiotope. Das Grundwasser tritt in Quellen aus dem Boden und speist Bäche und Flüsse. Gerade in regenarmen Zeiten sta, ein großer Teil des Wassers in den Flüssen aus dem Grundwasser. Qualität und Menge des Grundwassers beeinflussen damit auch die Oberflächengewässer. Über 70% des Trinkwassers in deutschland wird aus dem Grundwasser gewonnen, damit ist es die wichtigste Trinkwasserressource des Landes. Grundwasser ist darüber hinaus ein äußerst belebtes Ökosystem mit einer großen biologischen Vielfalt. Eine der wichtigsten Funktionen der Grundwassertierchen und Mikroorganismen ist es, das Grundwasser reinzuhalten.

Gefahren für das Grundwasser gehen vor allem von Menschen aus, so sind es überwiegend Einträge von Stickstoff und Pestiziden aus der Landwirtschaft, die das Grundwasser belasten. Weitere Verunreinigungen kommen mit diffusen Einträgen aus Industrie und Verkehr sowie aus punktuellen Quellen oder linienförmigen Belastungen wie zum Beispiel Altstandorte, Altablagerungen, Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen oder undichten Abwasserkanöken. Auch auch Entnahmen und UNtergrnudnutzungen – zum Beispiel zur Gewinnung von Rohstoffen – können negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben.<sup>20</sup>

In Auerbach sind keine besonders hohen Grundwasserstände bekannt.

Im Gewässerentwicklungsplan von 2006 sind vor allem im nordwestlichen Gemeindebereich einige Quellen, überwiegend im Wald, verzeichnet.

---

## 3.5 TIERWELT

---

Die Grafik zeigt an ausgewählten Artengruppen, wie sich die Anzahl der Artnachweise und Fundorte auf bestimmte Tierartengruppen im gesamt-bayerischen Raum verteilen.

Hinter den einzelnen Artengruppen verbergen sich ganz unterschiedlich große Artenzahlen, die sich natürlich auch auf die Anzahl der Fundorte und Nachweise auswirken, vor allem, wenn sie sehr unterschiedliche Lebensräume bewohnen. Unter dem Begriff Schmetterlinge beispielsweise werden insgesamt 2.849 Arten erfasst (Tagfalter, Nachtfalter, Kleinschmetterlinge), die sowohl in sehr feuchten, aber auch in trockenen Bereichen oder in Wäldern vorkommen können. Bei den Libellen sind es nur 75 Arten in Bayern, die fast ausschließlich an fließenden oder stehenden Gewässern kartiert werden.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> (Umweltbundesamt, 2021)

<sup>21</sup> (LFU, 2022)

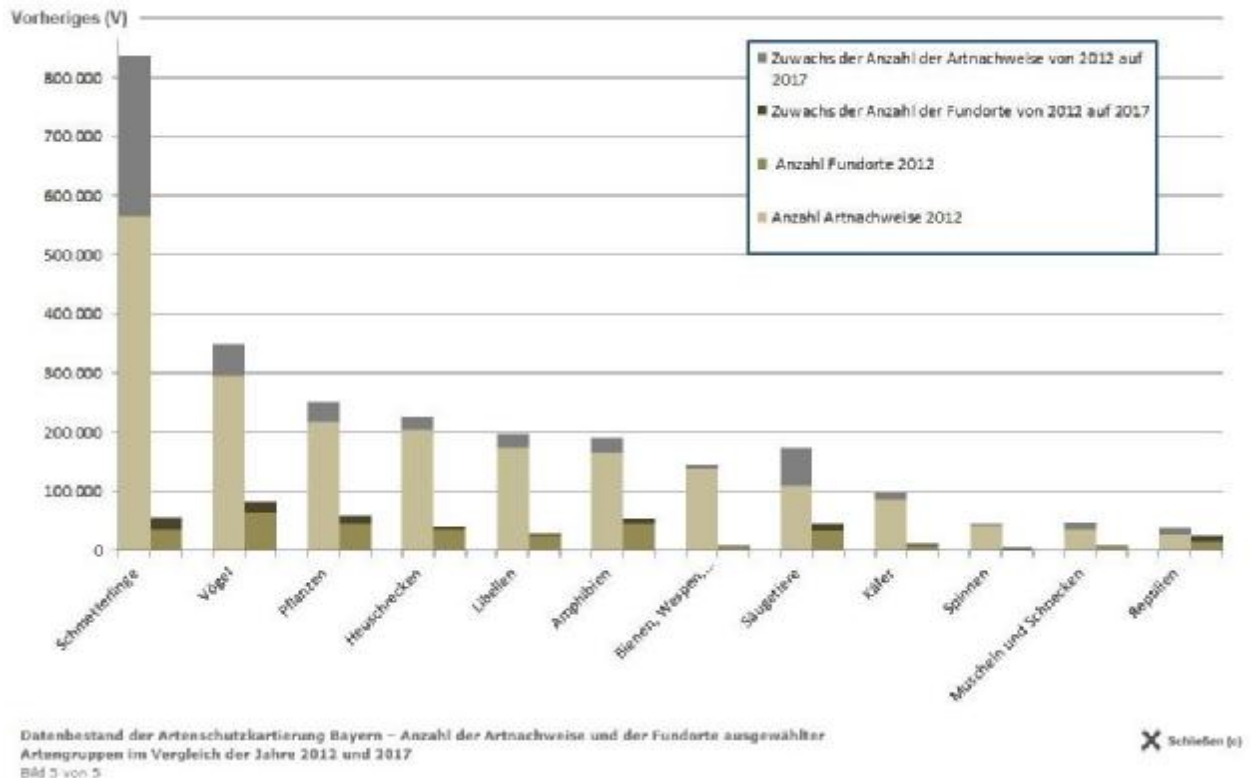


Abb. 9: Artenschutzkartierung Bayern, Nachweise 2012 und 2017 (LfU, 2022)

Für eine differenziertere naturschutzfachliche Bewertung von Arten auf Landkreisebene wurde im ABSP die Kategorie der *landkreisbedeutsamen Arten* eingeführt. Diese Einstufung berücksichtigt die regionale Situation im Landkreis, etwa den aktuellen Bestand und die Bestandsentwicklung der jeweiligen Art oder die arealgeographische Situation. Aufgeführt werden nur Arten, die im Landkreis aktuell vorkommen oder die nicht sicher als verschollen oder ausgestorben einzustufen sind. Im Allgemeinen wird ein Nachweis innerhalb der letzten zehn Jahre als aktuell gewertet. Neophyten und Neozoen werden nicht bewertet.

### 3.6 PFLANZENWELT

Durch die Vielgestalt der Naturräume von den Flussauen bis hin zum Hügelland weist das Gemeindegebiet von Auerbach ein breites Spektrum an Pflanzengesellschaften auf, daher können in diesem Kapitel nur die naturschutzfachlich besonders Maßgeblichen Erwähnung finden.

#### 3.6.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die derzeit reale Vegetation ist nahezu überall in Mitteleuropa vom Menschen mehr oder weniger stark beeinflusst. Um Zustand und potentielle Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensräumen richtig zu beurteilen, sollte das Ausmaß der menschlichen Einflussnahme auf die Vegetation (und somit auch indirekt auf die Tierwelt) bekannt und quantifizierbar sein.

Eine Rekonstruktion der **natürlichen** Vegetation, wie sie ohne jede Einflussnahme des Menschen derzeit in Mitteleuropa existieren würde, scheidet jedoch aus verschiedenen Gründen aus:

- Der Mensch hat bereits seit mehreren Jahrtausenden in die mitteleuropäische Landschaft eingegriffen.
- Im gleichen Zeitraum änderte sich das mitteleuropäische Klima deutlich. Verschiedene Pflanzen- und Tierarten siedelten sich in Mitteleuropa an, andere starben aus, wobei im Einzelfall nur unzureichend bekannt ist, inwieweit der Mensch hieran beteiligt war.
- Alle nutzungsbeeinflussten bzw. nutzungsbedingten Vegetationseinheiten, von denen viele heute vorrangig schutzwürdig sind (z. B. Halbtrockenrasen, Streuwiese), blieben unberücksichtigt.

Als geeignetes Referenzmodell steht dagegen die *Potentiell Natürliche Vegetation* zur Verfügung. Die potentielle natürliche Vegetation stellt ein Endstadium der Vegetationsentwicklung auf dem jeweiligen Standort dar, die sich ohne menschliche Beeinflussung einstellen würde.

Die Analyse der Pflanzengesellschaften der potentiellen natürlichen Vegetation dient mehreren Zwecken:

- Aus ihrer Kenntnis lässt sich die Naturnähe eines Vegetationsbestandes ermitteln und daraus der Grad der Schutzwürdigkeit ableiten.
- Das Artenspektrum der potentiellen natürlichen Vegetation gibt darüber Aufschluss, welche Artenauswahl für landschaftsgestalterische Maßnahmen standortbezogen zu treffen ist.
- Mit der Standortanalyse und der potentiellen natürlichen Vegetation lassen sich Fehlentwicklungen beziehungsweise Übernutzung von Landschaftsteilen bewerten und daraus der Grad der menschlichen Einflussnahme auf zurzeit bestehende Vegetationseinheiten abschätzen (Vergleich realer mit potentieller natürlicher Vegetation).
- Um im Waldbereich standortheimische von standortfremder Bestockung zu trennen und letztere durch gezielte Bewirtschaftung in Richtung auf die potentielle natürliche Vegetation zu entwickeln (diese stellt im Waldbereich i. d. R. die derzeit "natürlichste" Bestockung dar; die zugehörigen Ökosysteme sind relativ am "stabilsten", da sie dem Klimaxstadium nahe kommen).
- Um im Rahmen der Biotopentwicklung (Pflege und Neuschaffung) sinnvolle Ziele zu definieren und geeignete Maßnahmen einzuleiten. So sollten bei Biotopneuschaffungen möglichst Typen verwirklicht werden, die der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. den entsprechenden Ersatzgesellschaften des jeweiligen Gebietes entsprechen. Pflegemaßnahmen sind in der Regel so zu konzipieren, dass die Ersatzgesellschaften erhalten bleiben.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> (ABSP Deggendorf, 1997)

Potentielle natürliche Vegetation in der Gemeinde Auerbach

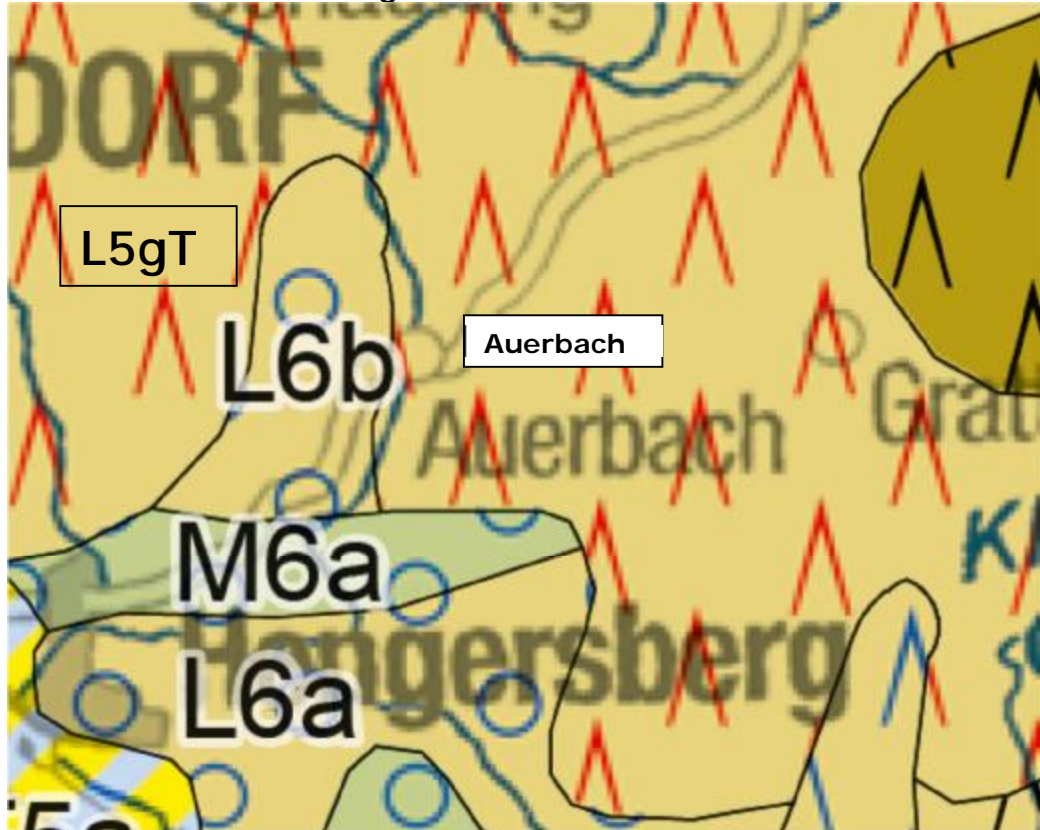


Abb. 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte "Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (PNV Bayern, 2012)

Abk.	Pflanzengesellschaft
L5gT	Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
L6b	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald
M6a	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald
L6a	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald

### 3.6.2 Lebensraumtypen und deren Pflanzengesellschaften im FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“<sup>23</sup>

Das FFH-Gebiet *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen* (7144-373) ist ein wegen des naturnahen Mittelgebirgs-Bachsystem mit landesweit bedeutsamen Vorkommen der Flussperlmuschel sowie als Lebensraum von Groppe, Fischotter und den beiden Ameisenbläulings-Arten von naturschutzfachlicher Bedeutung. Neben diesen schützenswerten Tierarten und deren Habitate sollen darüber hinaus die unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmäleren Fließgewässer- und Auendynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumpen und

<sup>23</sup> (LFU, 2022), (LFU, 2010)

Uferanbrüchen, Weiden und Erlensäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereichen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

#### Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpine Stufe (EU-Code 6430)

Der Lebensraumtyp umfasst die feuchten Hochstaudenfluren und Hochgrasfluren an nährstoffreichen Standorten der Gewässerufer, Waldränder und im Bereich der Waldgrenze. Meist handelt es sich um ungenutzte oder nur selten gemähte Streifen entlang von Fließgewässern oder Wäldern. Kennzeichnende Pflanzen sind z. B. der Blutweiderich oder das Mädesüß.

Zum Schutz des Lebensraumtyps ist die Erhaltung oder Wiederherstellung der typischen Standortbedingungen wie Wasserstandsdynamik, Feuchtestufe und Nährstoffhaushalt. Zur Vermeidung der Verbuschung ist eine gelegentliche Mahd (in zwei- bis mehrjährigem Abstand) notwendig. Die subalpinen Hochstaudenbestände bedürfen keiner Pflege.

#### Magere Flachlandmähwiesen (EU-Code 6510)

Zum Lebensraumtyp gehören artenreiche, extensive Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Die Wiesen sind blütenreich und wenig gedüngt und werden nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser gemäht. Neben trockenen Ausbildungen wie der Salbei-Glatthaferwiese gibt es auch frische bis feuchte Untertypen mit z. B. dem Großen Wiesenknopf.

Einer der wichtigsten Punkte für den Schutz des Lebensraumtyps ist die Fortsetzung oder Wiedereinführung der traditionellen Nutzung mit Mahd ab Mitte Juni und höchstens mäßiger Düngung. Eine extensive Nachbeweidung ist möglich.

#### Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas (EU-Code 8150)

Zum Lebensraumtyp gehören die natürlichen und naturnahen Schutthalden aus saurem Gestein in der Hügel- und Bergstufe. Der Hangschutt ist meist festliegend. Trocken-warme Standorte sind durch Gesellschaften des Gelben Hohlzahns gekennzeichnet. Frische Standorte der Schutthalden sind reich an Farnen und Moosen.

Eine Pflege des Lebensraumtyps ist nicht erforderlich. Der Abbau von Gesteinen in den Flächen sollte durch eine entsprechende Schutzausweisung bzw. -verordnung ausgeschlossen werden. Bei starker Trittbelastung durch Wandern oder Bergsteigen kann eine Regelung der Freizeitnutzung durch Managementpläne sinnvoll sein.

#### Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (EU-Code 91E0)

Diese bach- und flussbegleitenden Auenwälder setzen sich im Berg- und Hügelland meist aus Esche, Schwarzerle und Bruchweide, in winterkalten Gegenden auch aus Grauerle zusammen. An den Flüssen in tieferen Lagen sind Weichholzauenwälder (v. a. aus Silberweide) ausgebildet, die längere Überflutung vertragen.

In intakten Auen mit natürlicher Überflutungsdynamik ist keine Pflege zum Erhalt erforderlich (potenziell natürliche Vegetation). Auenwälder stellen einen natürlichen Hochwasser- und Uferschutz dar. Auenwälder mit gestörter Überflutungsdynamik verändern sich langsam zu anderen Wäldern. Hier ist eine Wiederherstellung der Gewässerdynamik erforderlich.

---

### 3.7 LANDSCHAFTSBILD

---

Die Landschaft im Gemeindegebiet von Auerbach ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch kleine Siedlungen und Weiler im hügeligen, von Wiesen, landwirtschaftlichen Flächen und Wald umgebenen Gelände.



Abb. 11: Blick vom Ortsrand von Oberauerbach nach Norden in den Landschaftsraum (Hengersberger Ohe und Ortsteil Gödert im Hintergrund)



Abb. 12: Blick über den Ortsteil von Loh in den Landschaftsraum

Die Landschaft wurde punktuell besiedelt und durch großflächige Waldrodungen landwirtschaftlich nutzbar gemacht, allerdings überwiegt bis heute in den meisten Fällen ein dörfliches, der Landschaft untergeordnetes Siedlungsbild.

Um den sichtbaren Einfluss des Menschen auf das Landschaftsbild abzuschwächen, ist im Bereich der Siedlungsflächen der Erhalt bzw. die Neuanlage von folgenden landschaftsbild- oder ortsrandprägenden Elementen von Bedeutung:

- Grüne Ortsränder / Hofeingrünung
- Größere Hecken und Feldgehölze
- Markante Einzelbäume und Baumreihen
- Naturnahe Bachtäler

### **3.8 ERHOLUNGSFUNKTION**

Eines der Grundbedürfnisse des Menschen ist die Erholung. Dabei bieten Natur und Landschaft einen Erholungsraum, in dem der Mensch Abstand von seinem (städtischen) Umfeld nehmen kann und mit dessen Landschaftsbild sich die Bewohner identifizieren. Alleine die vielseitigen Landschaftsbilder haben eine große Bedeutung für die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Bevölkerung.

Die Bedeutung der Erholungsfunktion der Natur ist auch im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert, so regeln alleine die Artikel 26 bis 38 (BayNatSchG) nur die Rechte und Pflichten rund um Naturgenuss und Erholung.

Erholung kann für jeden Menschen etwas anderes bedeuten, so werden hier nur beispielhaft unterschiedliche Aspekte der Erholung genannt:

- Ruhe, Stille
- Wandern mit Genuss des Landschaftsbilds
- frische, saubere, würzige Waldluft
- kühles und feuchtes Klima im sommerlichen Wald
- Vogelgezwitscher
- Familienausflüge zu Naturlehrpfaden, geologischen oder naturkundlichen Besonderheiten, Mooren, Felsen, Grillplätzen oder Liegewiesen
- Erkundung der Pflanzen- und Pilzwelt für den Hobby-Botaniker
- Entdecken der vielen kleinen und großen Tiere insbesondere für Kinder
- Abenteuer Natur mit sportlichen Aktivitäten
- Baden in Baggerseen oder Naturseen
- Fahrradfahren
- Flugsport
- Nervenkitzel auf Mountainbike-Tracks
- Jogging durch den Wald zum Auftanken
- Reiten in Wald und freier Landschaft
- Skilanglauf und Schneeschuhwandern
- Klettersport
- ständig neue Aktivitäten und Sportarten wie z.B. Geo-Caching

Heutzutage verkleinert und zerschneidet der Flächenverbrauch die Erholungsräume. Der Weg in die Landschaft wird mit der Ausdehnung der Siedlungsflächen immer weiter, die Zunahme des Verkehrs mindert die Erholungsfunktion.

In Anbetracht der Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden der Gesellschaft ist den verschiedenen Erholungsfunktionen auch bei der Flächennutzungsplanung ausreichend Rechnung zu tragen.

#### **Naturerholung im Gemeindegebiet Auerbach<sup>24</sup>**

Durch ihre Lage innerhalb größerer Waldflächen und eingebettet in eine reizvolle Landschaft sind alle Ortsteile Auerbachs durch einen hohen Wohn- und Erholungswert geprägt. Zahlreiche Wander- und Radfahrrouten kennzeichnen eine Naturbezogenheit der Gemeinde. Zur Erholung in Natur und Landschaft sind im Gemeindegebiet derzeit folgende Angebote vorhanden:

- Wandern
- Radfahren (E-Bike-Verleih)
- Kneippanlage
- Naturerlebnis- und Sinnespfad

<sup>24</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)



- Reiten
- Angeln
- Zelten

Auerbach ist Knotenpunkt verschiedener Rad- und Wanderwege. So geht z.B. ein bekannter Wanderweg, der *Gunthersteig*, durch das Gemeindegebiet von Auerbach.

### 3.9 BODENSCHÄTZUNG

Die Bodenschätzung, die für alle Böden in Bayern vorgenommen wurde, beinhaltet Angaben u.a. zur Art der Nutzung, den Bodenarten, den Ertragsfaktoren und der Ertragsfähigkeit. Für die Ertragsfähigkeit wird durch die Werte der Zustandsstufe dargestellt, wobei es unterschiedliche Bewertungen für Ackerflächen und Grünlandflächen gibt.

**Ackerflächen:** In den Zustandsstufen 1- 4 werden Böden mit einer sehr hohen bis mittleren Ertragsfähigkeit eingestuft. Böden mit einer geringen bis sehr geringen Ertragsfähigkeit werden in die Stufen 5 – 7 eingestuft.

Bei Grünland entspricht etwa die Stufe III den Stufen 5-7 des Ackerlandes.

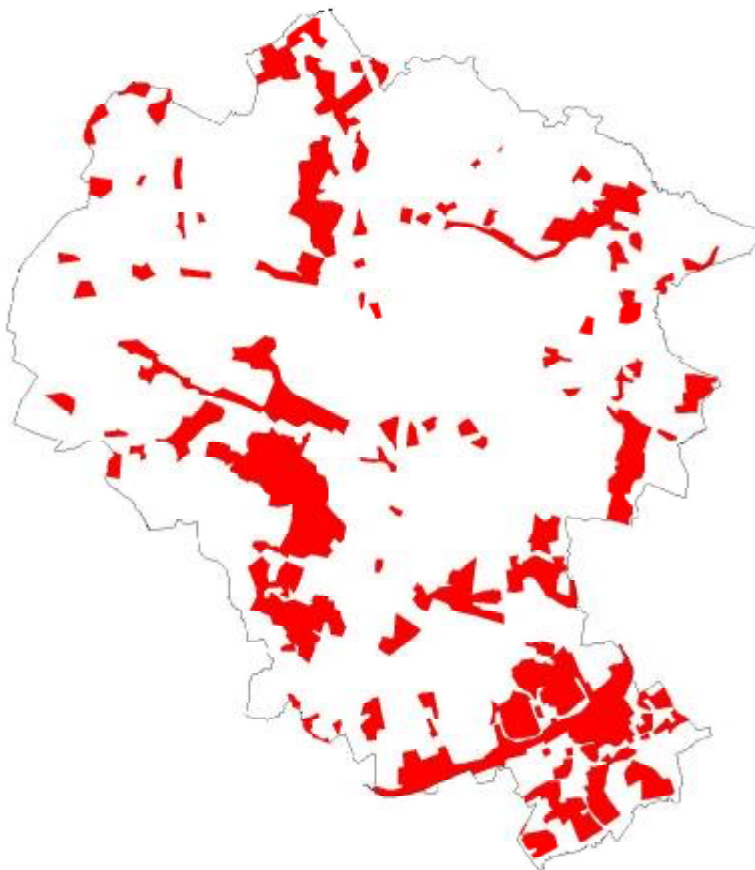


Abb. 13 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik

Für die Bearbeitung des Landschaftsplanes wurde die Ertragsfähigkeit des gesamten Gemeindegebiets geprüft. Dabei wurden nur die Ackerflächen und Grünlandflächen betrachtet. Alle Flächen im Bereich der Siedlungen und Wälder werden nicht berücksichtigt.

Dabei wurde festgestellt, dass Auerbach insgesamt eine relativ hohe Dichte an Flächen mit einer geringern bis sehr geringen Ertragsfähigkeit hat. Besonders im Süden rund um Loh und das Tal des Schweinbaches ist die Ertragsfähigkeit der Böden sehr niedrig. Aber auch im Westen des Hauptortes sind größere Flächen mit sehr ertragsarmen Böden zu finden (rote Flächen in *Abb. 13*).

---

### **3.10 BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Grundlage des Landschaftsplanes ist eine detaillierte Bestandsaufnahme mit Hilfe von Luftbildern und Kartierungen im Gelände. Die Kartierungen für den Landschaftsplan wurden im Sommer und Herbst 2020, sowie im Frühjahr 2021 durchgeführt.

Dabei wurden folgende Flächen, Lebensraumtypen und Landschaftselemente aufgenommen:

#### **Landwirtschaftliche Flächen:**

Intensive und extensive Ackerflächen; intensive Grünlandflächen; Obstbaumplantagen

#### **Offenlandflächen**

Extensive, artenreiche Grünlandflächen; Feucht- und Nasswiesen; Kraut-/Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägungen (trocken, feucht, artenarm artenreich)

#### **Wald und Gehölzstrukturen**

Landschaftsprägende Einzelbäume; locker stehende Baumgruppen; flächige und lineare Gehölzgruppen mit dichtem Wuchs, aus Sträuchern und / oder Bäumen; (fehlende) Waldränder

#### **Gewässer**

Gewässerbegleitgehölze; Uferrandstreifen

Die Kartierung innerhalb der Siedlungsflächen wurde eingegrenzt auf ort- und landschaftsbildprägende Vegetationsstrukturen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Dementsprechend kann es sein, dass einige Vegetationsstrukturen, insbesondere in den Siedlungsbereichen und Hintergärten, nicht im Landschaftsplan erfasst sind.

---

#### **3.10.1 Landnutzung**

---

Knapp 40% des Gemeindegebietes sind von Wald bedeckt. Lediglich knapp 8% sind derzeit von Siedlungsfläche und Verkehrsflächen belegt.

Der Steinbruch umfasst nicht ganz 1,5%.

Knapp die Hälfte der Gemeindefläche besteht somit aus Offenlandflächen, die neben Grünland und Ackerland auch Staudenfluren beinhaltet.

Von den Offenlandflächen werden etwa 2/3 als Grünland genutzt. Dies ist zum einen durch die geringe Ertragsfähigkeit begründet (*siehe Kapitel 3.9*), als vermutlich auch zum anderen durch die sehr hügeligen Topografie und damit Kleinteiligkeit der Landschaft.

---

#### **3.10.2 Ortsrandeingrünung**

---

Eine gute Ortsrandeingrünung hat die Abgrenzung der Siedlungsflächen zur freien Landschaft als Ziel und soll somit die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild durch Bebauung minimieren.

Eine Ortsrandeingrünung sollte aus heimischen Gehölzen bestehen, wobei die Eingrünung durch große Einzelbäume, Baumreihen, sowie flächige Baum- und Strauchhecken erfolgen kann.

Die Kartierungen haben gezeigt, dass im Gemeindegebiet zwar generell eine sehr gute Durchgrünung vorherrscht. Die Eingrünung von Ortsrändern speziell ist stellenweise jedoch nur bedingt vorhanden.

Es gibt einige Bereiche, bei denen die Eingrünung zur freien Landschaft hin verbessert werden kann. So fehlt zum Beispiel im Großteil der Ortsränder in Oberauerbach eine echte Eingrünung (im Süden und Norden).

Auch in Engolling ist entlang der nördlichen Grenzen kaum eine Eingrünung zu finden.

Viele der kleineren Ortschaften weisen ebenfalls kaum eine echte Ortsrandeingrünung auf. Da sich im Gemeindegebiet jedoch ein sehr großer Anteil an Wald- und Gehölzflächen befindet, sind vor allem die kleinen Ortschaften trotzdem sehr gut eingebunden und eingegrünt.

Die einzelnen Defizite der Ortsrandeingrünung sind dem Landschaftsplan zu entnehmen, durch die Darstellung von „geplanter Ortsrandeingrünung“.

---

### **3.10.3 Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen**

---

Bäche mit deren angrenzenden Lebensräumen (z.B. Feuchtgehölzen und Nasswiesen) sind ein wichtiges Vernetzungselement in der Natur.

Fließgewässer sind in der heutigen Zeit jedoch einer Vielzahl von Beeinträchtigungen ausgesetzt, nicht alle davon sind im Gemeindegebiet Auerbach deutlich wirkende Faktoren:

- Begradigung des Gewässerlaufs
- Verbauung von Sohle und Ufer (v.a. in den Siedlungen weit fortgeschritten)
- Verschmutzung durch Einleitung ungeklärter bzw. mangelhaft geklärter Abwässer aus Industrie, Haushalten und Landwirtschaft
- Einleitung von erwärmtem Wasser, z.B. aus Kraftwerken, Fischteichen
- Ausleitung für Fischzucht, Energiegewinnung und Bewässerung
- Entfernung der Ufervegetation bzw. Bepflanzung mit standortfremden Gehölzen
- Intensive landwirtschaftliche Nutzung bis unmittelbar an das Ufer
- Aufstau für Wasserrückhaltung, Energiegewinnung oder Teichablagen
- Übermäßige Räumung (Eintiefung) der Gewässersohle und Aufsattelung der Böschung (v.a. bei Wiesengräben)
- Müllablagerung im Uferbereich
- Falsche fischereifachliche Bewirtschaftung
- Besiedlung, bauliche Maßnahmen in der Aue

Generell sind die Fließgewässer im Gemeindegebiet sehr gut durch Gehölze eingerahmt, wobei es sich dabei sowohl um einzelne Bäume, als auch um flächige oder lineare Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen handelt.

Positiv fällt in Auerbach auf, dass die Hengersberger Ohe, die mittig von Norden nach Süden verläuft, einen sehr freien, natürlichen und mäandrierenden Verlauf zeigt. In vielen Bereichen sind die angrenzenden Flächen als Nasswiesen und Überschwemmungsflächen sichtbar. Besonders deutlich ist das z.B. im Bereich Prechhausen erkennbar. Hier schlängelt sich die Ohe in zum Teil deutlich erkennbaren „U-Kurven“ durch die Landschaft. Die in den Kurven liegenden Flächen sind regelmäßig überschwemmte Bereiche mit Feuchtgehölzen und Nasswiesen.



*Abb. 14 Verlauf der Hengersberger Ohe auf Höhe Prechhausen Richtung Wainding, Anhand der Gehölze ist der mäandrierende Verlauf der Ohe erkennbar (Foto: JK)*

**Auch im Bereich Mapferding sind entlang des Langederngrabens und Mapferdinger Baches Feuchtflächen und Nasswiesen zu finden.**



*Abb. 15 Feuchtflächen am Langederngraben, östlich von Mapferding (Foto: JK)*

**Sowohl der Langenderngraben, der von Nordosten kommt und ab Mapferding in den Mapferdinger Bach übergeht, als auch der Mapferdinger Bach weisen rund um Mapferding einen sehr natürlichen Verlauf auf, mit mäandrierendem Verläufen, Nasswiesen, feuchten und nassen Staudenfluren, zum Teil Röhrichtflächen und Feuchtgehölzen.**



*Abb. 16 Gemeindebach / Übergang Mapferdinger Bach südöstlich von Mapferding: Erkennbar sind die feuchte Staudenflur / Nassflächen und Gehölze entlang des Baches (Foto: JK)*

Viele kleinere Bäche, wie z.B. der Auerbach oder der Totenbach, die von Westen zur Hengersberger Ohe hin fließen, weisen zumindest abschnittsweise einen geraderen Verlauf auf. Die Eingrünung der kleinen Bäche ist zum Teil sehr gut vorhanden.



*Abb. 17 Totenbach im Bereich der DEG25 (Foto: JK)*



Abb. 18 Blick von Westen auf den Auerbach mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und einer feuchten Staudenflur (Foto: JK)

Der Schweinbach, der nördlich von Loh von Nordosten nach Südwesten verläuft, weist im Bereich von Loh/Haigl-Bugl noch etwas Eingrünung auf. Im weiteren Verlauf nach Südwesten hin ist er jedoch eher als gerade, naturferner Graben mit wenig Gehölzen und Feuchtflächen einzustufen.



Abb. 19 Schweinbach, nördlich Loh / Haigl-Bugl, mit Gehölzen (Foto: JK)



Abb. 20 Schweinbach, gerader Verlauf ohne Eingrünung, im Hintergrund der Ortsteil Schweinbach (Foto: JK)

#### Fazit:

Aufgrund der allgemein außerhalb von Siedlungen naturnah verlaufenden Bäche im Gemeindegebiet mit vorhandenen Eingrünungen und vielen Feuchtfächen ist kein besonderer Schwerpunkt in der Zielsetzung des Landschaftsplanes im Bereich der Fließgewässer notwendig.

Die Eingrünung und Feuchtfächen sind dauerhaft zu erhalten und, wo bisher noch nicht ausreichend vorhanden, auszubauen. Die wenigen gerade verlaufenden Gräben und Bäche sollten mittelfristig renaturiert werden.

---

### 3.10.4 Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft

---

Das Gemeindegebiet Auerbach weist bereits eine sehr hohe Vielfalt an unterschiedlichen Lebensraumtypen auf

- intensiv genutzten Ackerflächen
- Ackerbrachen und Blühbrachen
- Intensiv genutztes Grünland
- Extensiv genutztes Grünland
- Feucht- und Nasswiesen, feuchte und nasse Staudenfluren
- Trockene Staudenfluren, Altgrasbestände
- Waldflächen
- Flächige und lineare Gehölzstrukturen entlang von Fließgewässern und in der freien Landschaft

Zum Teil sind diese Lebensraumtypen sehr kleinteilig, wodurch eine vielfältige und strukturreiche Landschaft entsteht.

---

### 3.10.5 Waldränder

---

Als Waldränder im naturschutzfachlichen Sinne werden die Übergänge vom Wald (mit großen Bäumen) zur freien Landschaft bezeichnet. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht. So entsteht ein wertvoller Lebensraum für die verschiedensten Tierarten.

Das Gemeindegebiet Auerbach weist eine sehr hohe Dichte an Wäldern auf. Dabei handelt es sich sowohl um Nadelwälder, als auch um Laubmischwälder.

Nur sehr wenige Wälder weisen tatsächlich einen echten Waldrand auf. In wenigen Bereichen (zum Beispiel nördlich von Loh/Haigl-Bugl) ist am Übergang zwischen Wald und freier Landschaft noch ein Bereich mit einem abgestuften Waldrand (mit Sträuchern) zu finden.

## 4. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

### 4.1 GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR

#### 4.1.1 Geschichtlicher Überblick<sup>25</sup>

Auerbach wurde 788 erstmalig erwähnt und gilt als die erste Tochter des Benediktinerklosters Niederaltaich. Der Name Auerbach (alter Name: Urbach) stammt von dem gleichnamigen, unscheinbaren Bächlein, das westlich von Auerbach entspringt und durch Oberauerbach der Ohe zufließt.

Die Geschichte des Gemeindegebietes ist eindeutig von der Grundherrschaft des benachbarten Klosters Niederaltaich geprägt. Schon in der 2. Hälfte des 8. Jahrhunderts rodeten Mönche aus Niederaltaich den "Urwald", legten am Urpah, dem Bach, an dem die Auerochsen weiden, zwei Höfe an und erbauten eine Kapelle. Die erste Siedlung namens "Cella Urpah" war somit begründet.

Die Siedlung entwickelte sich und wurde 1148 von Papst Eugen III. dem Kloster bestätigt. 1406 wurde die Gesamtpfarrei (einschließlich Lalling) dem Kloster übertragen.

Anfang des 18. Jahrhunderts ließ Abt Joscio Hamberger das Gotteshaus dem Hl. Pankratius und der Hl. Margarete erbauen und reich ausstatten.

Das heutige Gemeindegebiet Auerbach entstand durch einen freiwilligen Zusammenschluss der früheren Gemeinden Auerbach, Engolling und eines Teils von Urlading. 1972 fand eine Gebietsreform statt. Auerbach hatte zu diesem Zeitpunkt 672 Einwohner und eine Fläche von 1.012 ha, Engolling 682 Einwohner und eine Fläche von 682 ha und aus Urlading kamen 180 Einwohner und 668 ha Fläche dazu. 1.534 Einwohner zählte also das neue Auerbach von damals, die sich auf 45 Dörfer, Weiler und Einöden verteilen, insgesamt 24 km<sup>2</sup> auf einer Höhe von 307 bis 535 m ü N.N.

#### 4.1.2 Das Wappen<sup>26</sup>

*"In Gold über grünem Dreiberg ein schwebender roter Drache, der in den Klauen ein rotes Schwert hält."*

Der grüne Dreiberg im Schildfuß ist vom Wappen der Benediktinerabtei Niederalteich übernommen, die die Geschichte der Gemeinde seit den Anfängen als bedeutendste Grundherrschaft entscheidend geprägt hat. Der Dreiberg geht zurück auf das legendäre Wappen des Stiftspatrons der Abtei, den heiligen Moritz. Drache und Schwert sind die Attribute der heiligen Margarethe und des heiligen Pankraz, der Patrone der Urfarrei Auerbach. Der Drache mit dem Schwert versinnbildlicht auch die Rodung zur Zeit der frühen Besiedlung des Gemeindegebiets, bei der das Kloster Niederalteich eine wichtige Rolle spielte.



<sup>25</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>26</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, 2018)



### 4.1.3 Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung

Auerbach liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, im nordöstlichen Bereich des Landkreises Deggendorf.



Abb. 21: Lage der Gemeinde Auerbach, Grafik aus: (Wikipedia, 2018)

Es gibt die Gemarkungen Auerbach, Urlading und Engolling. Das Gemeindegebiet Auerbach hat 45 Ortsteile:

Alperting	Grubhof	Obernach	Untersteingrub
Auerbach	Hinterherberg	Obersteingrub	Untersteinhausen
Berging	Hinterreit	Obersteinhausen	Utting
Birkenöd	Hitting	Prechhausen	Vorderherberg
Brand	Hötzelsberg	Reiperding	Vorderreit
Dicket	Hundsberg	Rothmühle	Wainding
Diederting	Kaltenbrunn	Schachten	Zierberg
Diepoltstetten	Kohlhaus	Schattenberg	Ziebergau
Einöd	Loh	Schleifmühle	Zolling
Engolling	Lukasöd	Schweinbach	
Ernsting	Mapferding	Steining	
Gödert	Oberauerbach	Unternach	

Allgemein ist das Gebiet um Auerbach in weiten Teilen von kleinen Ortschaften und großflächigen Gemarkungen geprägt, welche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Um die Gemeinde Auerbach grenzen die Gemeindegebiet von Schaufling, Lalling, Grattersdorf und Hengersberg im Regierungsbezirk Niederbayern an.

---

#### **4.1.4 Bestehende Nutzung**

---

An dieser Stelle erfolgt eine kurze Beschreibung der bestehenden Bauflächen und ihre Verteilung über das Gemeindegebiet. Eine detaillierte Ausführung zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Nutzungen der Gemeinde Auerbach ist dem *Kapitel 6.8* zu entnehmen.

---

##### **4.1.4.1 Historische Orte**

---

Viele der Ortsteile im Gemeindegebiet von Auerbach sind aus ursprünglich unabhängigen kleinen Ortschaften entstanden. Hier finden sich z.T. denkmalgeschützte Einzelobjekte, zu denen Kirchen, Wohnhäuser, Hofanlagen, Stallgebäude etc. gehören. Sie sind auch heute noch durch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt, wenn auch Teile der Bausubstanz mittlerweile einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden.

Flächenmäßig und strukturell heben sich die Ortsbereiche von Auerbach, Oberauerbach und Engolling von den übrigen Ortschaften deutlich ab. Allein in der Bau- und Nutzungsstruktur zeigt sich, dass sowohl Auerbach mit Oberauerbach als auch Engolling schon früh überörtliche Funktionen für die umliegenden Ortschaften übernommen haben. In den Ortskernen finden sich nur wenige landwirtschaftliche Gebäude, es dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerksbetriebe, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, sowie kirchliche Gebäude.

---

##### **4.1.4.2 Gemischte Bauflächen**

---

An die historischen Orts- und Dorfkernbereiche schließen sich in der Regel weitere gemischte Bauflächen an, vornehmlich entlang der Ortsdurchfahrten und Haupterschließungsstraßen.

Gemischte Bauflächen dienen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, von der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben und dem Wohnen.

Die hier beschriebenen gemischten Nutzungen werden bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen unterteilt entsprechend dem zum Zeitpunkt der Erhebung vorgefunden Bestand in MD, MI und MDW gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

---

##### **4.1.4.3 Wohnbauflächen**

---

An die gemischten Bauflächen schließen sich in unterschiedlichem Umfang Wohnbauflächen an. Wohnbauflächen finden sich ausschließlich in den Ortsbereichen von Auerbach, Oberauerbach, Engolling und Loh wieder.

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen, nicht störende kleine Läden und Betriebe sind zulässig.

Die hier beschriebenen Wohnsiedlungen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die weitere Konkretisierung in z.B. allgemeine oder reine Wohngebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

##### **4.1.4.4 Gewerbliche Bauflächen**

---

Gewerbliche Bauflächen konzentrieren sich auf den Ortsteil Oberauerbach. In Oberauerbach zeichnen sie sich vor allem durch die Nähe zur Bundesstraße B533 aus.

Die Ortschaften im übrigen Gemeindegebiet sind frei von dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Die hier beschriebenen Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, eine Konkretisierung in Gewerbegebiete und Industriegebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

#### 4.1.4.5 Sonderbauflächen

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind zwei Sonderbaufläche dargestellt. Eines befindet sich im Ortsteil Prechhausen und ist als Pferdehof genutzt. Das andere ist im Flächennutzungsplan in Schweinbach als Solarpark dargestellt.

Die hier beschriebenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt, eine grobe Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt bereits im Flächennutzungsplan.

---

#### 4.1.4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

---

Gemeinbedarfseinrichtungen sind insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Vor allem im Ortsteil Auerbach konzentrieren sich die Flächen für den Gemeinbedarf. Es handelt sich dabei um Schul- und Sportanlagen, öffentliche Verwaltung, Gemeindezentrum, Bücherei und eine kirchliche Einrichtung. Auch im Ortsteil Engolling ist ein geringer Flächenanteil an Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und in Loh als Gemeindezentrum bzw. Bürgerhaus und kirchliche Einrichtung dargestellt.

Die vorhandenen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen (+ Planzeichensymbol) dargestellt.

---

#### 4.1.4.7 Grünflächen

---

Grünflächen im Sinne der Bauleitplanung, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, sind insbesondere Flächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Neben diesen zumeist öffentlichen Grünflächen mit einer bestimmten Zweckbestimmung können aber auch (private) Freiflächen als Grünflächen dargestellt werden, wenn der Erhalt dieser Flächen aus stadt- oder landschaftsplanerischer Sicht notwendig/sinnvoll erscheint (z.B. große alte Privatgärten können als grüne Schneise innerhalb der Bebauung wichtig für den Luftzufluss in das Siedlungsgebiet sein).

Neben den Sportplätzen, Spielplätzen und Friedhöfen im Ortsgebiet sind insbesondere als dargestellte Grün- bzw. Freiflächen die gewässerbegleitenden Freiflächen (z.B. Hengersberger Ohe, Schweinbach u.a.) zu erwähnen, diese gliedernde, landschaftsplanerische und auch ortsgestaltende Funktionen einnehmen. Diese Flächen sind von großen Bebauungen und Siedlungserweiterungen auszuschließen.

Diese beschriebenen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt; wenn sie mit einer Zweckbestimmung belegt sind, erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit entsprechendem Planzeichensymbol.

---

#### 4.1.4.8 Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich

---

Verteilt im gesamten Gemeindegebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, einzelne Wohnhäuser und sonstige Bebauung im Außenbereich.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Diese Siedlungsstrukturen sind gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert (z.B. Landwirtschaft) oder gründen sich noch auf alte bzw. historische Ansiedlungen, die heute dem Bestandsschutz unterliegen. Diese Bebauungen finden sich verstreut in der freien Landschaft im gesamten Gemeindegebiet.

Die vorhandenen Siedlungsflächen im Außenbereich werden mittels einer Flächensignatur („Außenbereichsflächen mit Baubestand“) dargestellt.

## 4.2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Stichtag	Bevölkerung		Einwohner je km <sup>2</sup>
	insgesamt	Veränderung 31.12.2019 gegenüber ... in %	
01.12.1840	1.170	81,0	49
01.12.1871	1.151	84,0	48
01.12.1900	1.132	87,1	47
16.06.1925	1.250	69,4	52
17.05.1939	1.219	73,7	51
13.09.1950	1.679	26,1	70
06.06.1961	1.478	43,3	62
27.05.1970	1.536	37,9	64
25.05.1987	1.783	18,8	74
09.05.2011	2.070	2,3	86

Bei den von 1840 bis einschließlich 2011 nachgewiesenen Ergebnissen handelt es sich um die bei der jeweiligen Volkszählung festgestellte Einwohnerzahl. Den verschiedenen Volkszählungen und der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes liegen seit 1840 unterschiedliche Bevölkerungsbegriffe zugrunde. Wegen der methodischen Änderungen wird hier der allgemeinere Ausdruck „Bevölkerung“ gebraucht.

#### Bevölkerungsentwicklung seit 2011

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember ...		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2011	2.065	- 92	- 4,3 %
2012	2.096	31	1,5 %
2013	2.097	1	0,0 %
2014	2.100	3	0,1 %
2015	2.111	11	0,5 %
2016	2.086	- 25	- 1,2 %
2017	2.097	11	0,5 %
2018	2.106	9	0,4 %
2019	2.118	12	0,6 %
2020	2.113	-5	-0,2 %

(Quelle der Tabellen: (Statistik kommunal 2021, 2022)

Einen großen Bevölkerungszuwachs hatte Auerbach im Zeitraum von 1939 bis 1950. In dieser Zeit hat sich die Einwohnerzahl deutlich um über 450 Einwohner und Einwohnerinnen erhöht. Dies lässt sich auf den Flüchtlingszustrom der (Nach-)Kriegszeit zurückführen. In den 50er-Jahren fällt die Bevölkerung bis diese ab 1961 bis zum heutigen Zeitpunkt stetig zunimmt. Seit den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts steigt die Einwohnerzahl nahezu konstant von 1.478 (1961) auf 2.111 Einwohner und Einwohnerinnen (2015). Mit einer leichten Abnahme im Jahre 2016 pendelt sich die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet Auerbach bei etwa 2100 Einwohner und Einwohnerinnen ein, wobei in Zukunft mit einem leichtem Bevölkerungsanstieg zu rechnen ist.

## 4.2.2 Bevölkerungsbewegung

### 4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	43	28,0	15	9,8	140	91,3	107	69,8	61
1970	33	21,4	19	12,3	54	35,0	61	39,5	7
1980	33	20,9	11	7,0	43	27,2	53	33,6	12
1990	22	11,4	13	8,7	105	64,3	60	31,0	54
2000	28	13,1	17	8,0	67	31,4	85	39,8	- 7
2010	17	7,9	18	8,3	98	45,4	99	45,9	- 2
2017	15	7,2	11	5,2	78	37,2	72	34,3	10
2018	19	9,0	16	7,6	118	56,0	112	53,2	9
2019	18	8,5	12	5,7	102	46,2	96	46,3	10
2020	23	10,9	16	7,6	99	46,9	112	53,0	- 6

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

Abb. 22: Bevölkerungsbewegung in Zahlen seit 1960 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Ab 1960 schwankt die Anzahl der lebendgeborenen Kinder im Jahr zwischen knapp über 40 bis knapp über 10. Die Anzahl der Lebendgeborenen sinkt seit dem Jahr 2000 von 28 jährlich auf circa 17 im Jahr 2013. Anschließend steigt die Geburtenziffer wieder an bis sie in den letzten Jahren bei 18 lebendgeborenen Kinder stagniert.

In den letzten Jahrzehnten bis heute schwankt die Anzahl der gestorbenen Personen zwischen 9 und 20 im Jahr. Im letzten Jahrzehnt stieg die Anzahl an Gestorbenen bis 19 Personen im Jahr an. So ist seit 2010 zum ersten Mal seit 1960 die Sterberate leicht höher als die Geburtenrate.

Zugezogene und Fortgezogene nehmen seit 1960 ab und steigen bis etwa 1985 auf ca. 70 Personen im Jahr an. Ab diesem Zeitpunkt steigen die Zugezogenen auf ca. 110 Personen im Jahr und die Fortgezogenen steigen auch wieder nach einem kurzen Abstieg auf etwa 100. Ab 1995 bis 2016 fällt die Anzahl der Zugezogenen auf etwa 65 Personen im Jahr, wobei 2010 ein kurzer Anstieg zu verzeichnen war. Bei den Fortgezogenen fällt die Statistik ab 1995 bis 2000 leicht ab. Seitdem hält sich die Zahl konstant, mit leichter Tendenz zum Anstieg. In den letzten Jahren ist der Abzug höher als der Zuzug.

## 4.2.3 Altersstruktur / Geschlechter

Jahr	Durchschnittsalter			Jugend- quotient	Alten- quotient
	insgesamt	männlich	weiblich		
2011	40,1	39,3	40,8	33,3	19,4
2012	40,4	39,9	40,9	32,6	19,9
2013	40,6	39,9	41,4	32,8	20,1
2014	40,7	39,9	41,6	32,9	20,4
2015	41,1	40,3	41,9	33,3	21,7
2016	41,4	40,5	42,2	33,4	22,5
2017	41,9	41,3	42,6	32,5	24,0
2018	42,1	41,5	42,7	32,1	25,0
2019	42,2	41,6	42,8	31,2	25,1
2020	42,4	41,8	43,1	31,1	25,9



Abb. 23: Darstellung der Bevölkerungsstruktur (Statistik kommunal 2021, 2022)

Aus der Tabelle und der Grafik lässt sich der demografische Wandel Deutschlands auch für Auerbach erkennen: Ein steter Anstieg des Durchschnittsalters und damit eine alternde Bevölkerung trifft auch für die Gemeinde zu. Im Jahr 2020 lag das durchschnittliche Alter der Einwohner insgesamt bei 42,4 Jahren, im Jahr 2007 noch bei 39,2 Jahren, wobei Frauen im Schnitt älter werden als Männer.

#### 4.2.4 Ziele der Bevölkerungsentwicklung

In Bayern stieg die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten bis 2021 auf etwas über 13 Mio. Einwohner\*innen an. Dabei muss erwähnt werden, dass vor allem in urbanen Räumen und deren Einzugsgebieten (Metropolregionen) die Bevölkerung zunimmt, wogegen die Zahl der in ländlichen Gebieten wohnenden Bevölkerung in der Regel abnehmen. Auch für Auerbach ist ein leichter Rückgang bzw. eine Stagnation der Bevölkerungszahlen ablesbar.

Vor diesem Hintergrund bleibt es vorrangiges Ziel der Gemeinde, die Bevölkerungsentwicklung zukünftig zu stabilisieren und auf den weiter bestehenden Entwicklungsdruck mit entsprechend weiterentwickelten Angeboten zu reagieren (weitere Entwicklung als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, familien-, kinder-, und seniorenspezifische Angebote, Sicherung und Ausbau der lokalen und regionalen Versorgungsfunktionen, Berücksichtigung sich verändernder Wohnparameter etc.).

### 4.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

#### 4.3.1 Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte

##### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	344	368	375	354	366	380
davon männlich	225	244	243	237	238	245
weiblich	119	124	132	117	128	135
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	3	3	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	199	-	-	213	221	231
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	29	29	30	33	33	36
Unternehmensdienstleister	-	-	-	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	52	58	60	61	60	52
Beschäftigte am Wohnort	947	931	941	966	944	943

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit, 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Statistik kommunal 2021, 2022)

Insgesamt verdienten 2020 943 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort und 380 Beschäftigte am Arbeitsort ihren Lebensunterhalt. In den letzten Jahren seit 2015 stieg die Beschäftigtenzahl am Wohnort bis 2020 stetig an, mit leichten Schwankungen jedes Jahr.

Mit 28 Handwerksbetrieben je 1.000 Einwohner liegt das Gemeindegebiet Auerbach deutlich über dem Durchschnitt der Region (zum Vergleich: Landkreis Deggendorf 18, Regierungsbezirk Niederbayern 17)<sup>27</sup>

<sup>27)</sup> Angaben von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf; in der Stellungnahme vom 25.07.2019 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes

### 4.3.2 Bautätigkeit und Wohnungswesen

#### 17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2013

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2,4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	3	2	66,7	1	33,3	-	-	4	-	-	2	50,0	2	50,0
2014	8	8	100,0	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	100,0
2015	14	13	92,9	-	-	1	7,1	17	-	-	5	29,4	12	70,6
2016	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0
2017	7	5	71,4	2	28,6	-	-	9	1	11,1	-	-	8	88,9
2018	4	4	100,0	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	100,0
2019	4	2	50,0	-	-	2	50,0	11	-	-	-	-	11	100,0
2020	3	2	66,7	1	33,3	-	-	5	-	-	1	20,0	4	80,0

Abb. 25 Quelle: (Statistik kommunal 2021, 2022)

Anhand der Tabellen ist zu erkennen, dass die Zahl der neu gebauten Wohngebäude bzw. Baugenehmigungen von 2013 – 2020 zwischen 3 und 8 liegt, und nur im Jahr 2015 ein hoher Ausreißer mit 14 Gebäuden vorlag.

### 4.3.3 Fremdenverkehr

#### 27. Tourismus seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Beherbergungsbetriebe mit zehn<sup>1)</sup> oder mehr Gästebetten<sup>2)</sup></b>						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	2	2	2	2	2	2
Angebotene Gästebetten im Juni	-	-	-	-	-	-
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
davon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
davon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-
hiervon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
<b>Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden<sup>3)4)</sup></b>						
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-

Abb. 26: Tourismus seit 2015 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Im Juni 2015 waren in Bayern 12.142 Beherbergungsbetriebe geöffnet, 57 weniger als zum Vorjahresstand. Damit setzte sich auch 2015 der Rückgang der Zahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe fort. Die Zahl der angebotenen Gästebetten erhöhte sich dagegen gegenüber dem Vorjahr um 4 321 auf 550 052. Die Auslastung der angebotenen Gästebetten lag im Jahresdurchschnitt 2015 bei 42,5 %, und damit 1,1 Prozentpunkte über dem Vorjahresergebnis.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016), S.464

In Auerbach macht sich der Rückgang von Beherbergungsbetrieben nicht bemerkbar. Seit 2011 gibt es 2 Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten. Wie hoch die Auslastung der angebotenen Betten und die Übernachtungen von Gästen ist, ist aus der Grafik nicht ersichtlich. Auf der Homepage der Gemeinde Auerbach lassen sich weitere Übernachtungsmöglichkeiten abrufen.<sup>29</sup>

#### 4.4 LANDWIRTSCHAFT

Unter Landwirtschaft ist im Sinne des § 201 BauGB Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und berufsmäßige Binnenfischerei zu verstehen.

Im Flächennutzungsplan kann dabei eine spezifische Darstellung nach den einzelnen Zweigen der Landwirtschaft nicht in Betracht gezogen werden. Die Darstellung erfolgt für bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Landschaftsplan wird für landwirtschaftlich genutzte Flächen nur unterschieden zwischen Ackerflächen und Dauergrünland.

##### 4.4.1 Betriebsgrößenstruktur

**22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020**

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 <sup>1)</sup>	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	74	70	60	58	52
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	13	14	1	–	–
5 bis unter 10	17	16	20	17	15
10 bis unter 20	22	20	17	19	17
20 bis unter 50	18	14	16	16	13
50 oder mehr	4	6	6	6	7

<sup>1)</sup> Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Abb. 27: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist seit 2005 von 74 auf 52 (Jahr 2020) gesunken. Die meisten Betriebe haben eine Fläche zwischen 5 ha und unter 50 ha, nur wenige Betriebe (7) haben mehr als 50ha. Seit 2016 gibt es keinen Betrieb mehr mit weniger als 5ha. Dabei muss gesagt werden, dass seit 1999 die Anzahl der Betriebe unter 5ha landwirtschaftliche Fläche weniger geworden ist und die Anzahl der Betriebe mit mehr als 50ha zugenommen hat.

<sup>29</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)



#### 4.4.2 Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche

##### 20. Bodennutzung 2003, 2007, 2010 und 2016

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2003 <sup>1)</sup>	2007 <sup>1)</sup>	2010 <sup>1(2)</sup>	2016 <sup>1(3)</sup>
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	1 315	1 309	1 308	1 385
darunter Dauergrünland	751	.	732	793
darunter Wiesen und Weiden <sup>2)</sup>	712	723	710	782
Ackerland	561	567	.	591
darunter Getreide	203	247	271	220
darunter Weizen insgesamt	40	54	90	88
Roggen	.	-	-	.
Wintergerste	36	53	58	62
Sommergerste	19	20	14	7
Hulsenfrüchte	.	.	.	-
Hackfrüchte	-	-	-	.
darunter Kartoffeln	-	-	-	.
Gartengewächse	-	-	-	-
Handelsgewächse	.	.	.	.
darunter Winterraps	-	.	-	-
Pflanzen zur Grünemte	327	299	279	360
darunter Silomais einschließlich Grünmais	247	261	237	291

<sup>1)</sup> Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein.

<sup>2)</sup> Ohne ertragsames Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

<sup>3)</sup> Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

Abb. 28: Bodennutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat sich von 2003 bis 2010 flächenmäßig nur geringfügig verändert. Von 2010 zu 2016 ist sie dagegen wieder etwas gestiegen, von 1.308 ha auf 1.385 ha.

#### 4.4.3 Tierhaltung

Der Viehbestand ist zwischen 1999 und 2007 mit Ausnahme der Rinderhaltung gesunken. Vor allem bei der Schafe- und Hühnerhaltung ist die Anzahl der Tiere enorm gesunken. Bei der Rinderhaltung ist die Anzahl im Jahr 1999 mit knapp 2.500 Tieren auf über 3.000 Tiere im Jahre 2016 angestiegen. Die Anzahl der Viehhalter hat sich mit ausgenommen der Pferdehaltung seit 1999 bei der Rinder-, Schweine-, Schafe- und Hühnerhaltung verringert.<sup>30</sup> Die Anzahl der Pferde bleibt seit 2007 relativ konstant im Gemeindegebiet.

Seit 2005 sind in Gemeindegebiet Auerbach wieder Auerochsen vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Rückzüchtung der ausgestorbenen Wildrinder, die offene Landschaften mit saftigen Wiesen, wie sie an der Hengersberger Ohe vorkommen, bevorzugen.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>31</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

**21. Viehhalter und Viehbestand 1999, 2007 und 2016**

Tierart	Viehhalter und Viehbestand <sup>1)</sup>								
	1999			2007			2016 <sup>2)</sup>		
	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter
Rinder	64	2 499	39	54	2 510	46	44	3 034	69
darunter Milchkühe	46	831	18	34	787	23	28	1 118	40
Schweine	11	378	34	6	-	-	3	-	-
darunter Zuchtsauen	1	-	-	2	-	-	1	-	-
andere Schweine	X	X	X	X	X	X	3	-	-
Schafe	7	655	94	4	168	42	1	-	-
Pferde <sup>3)</sup>	15	74	5	12	44	4	8	43	5
Hühner	29	425	15	23	245	11	15	-	-
darunter Legehennen (1/2 Jahr oder älter)	29	-	-	23	245	11	14	148	11
Masthühner-/hähne	1	-	-	-	-	-	1	-	-

Abb. 29: Viehhalter und Viehbestand (Statistik kommunal 2021, 2022)

#### 4.5 FORSTWIRTSCHAFT

##### 4.5.1 Daten zur Forstwirtschaft

Das Gemeindegebiet Auerbach weist ca. 935 ha Waldfläche auf. Das entspricht knapp 39% der Gemeindegebietsfläche.<sup>32</sup> Die Waldflächen sind über das Gemeindegebiet von Auerbach verteilt und hängen größtenteils mehr oder weniger miteinander zusammen.

##### 4.5.2 Wälder mit besonderen Funktionen

Die Bayerische Forstverwaltung hat 18 Wald funktionspläne aufgestellt, die die vielfältigen Funktionen der Wälder Bayerns darstellen und bewerten. In den Wald funktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. Die Pläne nennen zudem Ziele und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Wald funktionsfunktionen erforderlich sind, und zeigen Wege zu ihrer Verwirklichung auf. Gesetzliche Grundlagen für die Wald funktionsplanung sind Artikel 5 und 6 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG).

Die Wald funktionspläne werden in Bayern als forstliche Fachplanung erstellt. Sie sind für staatliche Behörden und Kommunen ein wichtiges Hilfsmittel, um Maßnahmen in und an grenzend an Wäldern zu beurteilen. Denn diese haben bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (Art. 7 BayWaldG).<sup>33</sup>

Waldgebiete werden nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke)

<sup>32</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>33</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018)

Auf den Wald funktionsplan wird im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Im Rahmen des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden die Inhalte des Wald funktionsplanes (Zweckbestimmung Wald) nachrichtlich übernommen.

Im Gemeindegebiet Auerbach sind folgende Zweckbestimmungen zu finden:

- Schutzwald Bodenschutz
- Schutzwald Klima, lokal
- Schutzwald Lebensraum
- Schutzwald Sichtschutz

Bei weiterem Bedarf ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Deggen-dorf der Ansprechpartner.

---

#### 4.6 SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR

---

Die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden nach § 5 (2) Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Angebot und die Struktur der öffentlichen Einrichtungen dienen der Deckung der erforderlichen Grundversor-gung der Bevölkerung. Die Aufgabe des Flächennutzungsplans im Bereich der sozialen Infra-struktur umfasst angesichts der demographischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in erster Linie die Standortsicherung der bestehenden Einrichtungen.

---

##### 4.6.1 Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen

---



---

###### 4.6.1.1 Städtische Verwaltung

---

Das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung befindet sich relativ zentral im Gemeindegebiet und im Ortsteil Auerbach, in der Hauptstraße 8. 1972 wurden im Rahmen der Gebietsreform die Gemeinden Auerbach, Engolling und ein Teil von Urlading zum Gemeindegebiet Auer-bach zusammengefasst.

Zu weiteren wichtigen Einrichtungen zählen unter anderem das Gemeindezentrum mit eigen-er Bücherei in Auerbach, die Feuerwehrgerätehäuser in Oberauerbach und Engolling, di-verse Vereinsheime und ein Bürgerzentrum in Loh, kirchliche Einrichtungen sowie Grundschule und Kindergarten.

Details zu diesen wichtigen Einrichtungen sind im Internet auf der Homepage unter [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de) einzusehen.

---

###### 4.6.1.2 Kindertagesstätten

---

**28. Kindertageseinrichtungen seit 2015**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2015	1	104	96	17	67	12	–	14
2016	1	104	88	11	66	11	–	12
2017	1	104	78	14	57	7	–	13
2018	1	104	91	13	65	13	–	14
2019	1	104	91	16	66	7	–	15
2020	1	104	107	18	75	14	–	15

Abb. 30: Kindertageseinrichtungen seit 2015 (Statistik kommunal 2020, 2021)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

In der Gemeinde Auerbach gibt es derzeit eine Kindertageseinrichtungen, Kindergarten St. Margaretha in der Hauptstraße 8. In einer älteren Ausgabe von Statistik kommunal ist zu sehen, dass die Anzahl der zu betreuenden Kinder von 2012 bis 2015 auf 96 abfiel. Von 2016 bis 2019 hielt sich die Anzahl bei etwa 80 – 90 Kindern, im Jahr 2020 stieg sie einmalig auf 107, um dann 2021 wieder auf 94 abzufallen.

Weiter gibt es im Ortsteil Loh ein Bürgerhaus, in dem sich u.a. Eltern-Kind-Gruppen verabreden.

Das Ziel der Gemeinde ist die bedarfsgerechte, möglichst wohnortnahe Versorgung der Kinder mit Betreuungsangeboten in Kindertagesstätten (Krippe, Kindergarten) und bei Tagesmüttern (Krippe, Kindergarten). Bisher konnte eine bedarfsgerechte Versorgung mit Betreuungsplätzen gesichert werden. Regelmäßige Kooperationstreffen der Grundschule Auerbach mit dem Kindergarten Auerbach dienen der engeren Verzahnung von Kindergarten und Schuleingangsstufe.

#### 4.6.1.3 Allgemeinbildende Schulen

**29. Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21**

Schulart	Schulen	davon		Voll- und teiltzeitbeschäftigte Lehrkräfte	darunter männlich	Klassen	Schüler	und zwar	
		öffentlich	privat					männlich	Ausländer
Grund- sowie Mittel-/Hauptschulen	1	1	-	4	-	4	85	44	2
Förderzentren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen zur sonderpädagogischen Förderung	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wirtschaftsschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gymnasien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freie Waldorfschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulartunabhängige Orientierungsstufe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige allgemeinbildende Schulen <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulen des zweiten Bildungswegs <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Allgemeinbildende Schulen insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>85</b>	<b>44</b>	<b>2</b>

<sup>1)</sup> Ausländische und internationale Schulen.

<sup>2)</sup> Abendrealschulen, Abendgymnasien, Kollegs.

Abb. 31: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die Gemeinde Auerbach hat eine Grundschule in der Engollinger Str. 9 in 94530 Auerbach. Es werden die Klassen 1 bis 4 unterrichtet. Im Schuljahr 2020/21 gingen 85 Schüler in die Klassen 1 – 4.

Erklärtes Ziel ist der Fortbestand dieser Schule. Die mittelfristige Entwicklung der Schülerzahlen erfordert derzeit keine weiteren Neubauten. Der zukünftige Bedarf an Kinder- und Schuleinrichtungen orientiert sich an der Entwicklung der Kinder- und Schülerzahlen der nächsten Jahre.

#### 4.6.1.4 Kirchen / Kirchliche Einrichtungen

Folgende Pfarreien bzw. Seelsorgeeinrichtungen, die dem Bistum Passau zugeordnet sind, befinden sich Gemeindegebiet:

- Kirche St. Pankratius und Margaretha in Auerbach

- Filialkirche (Heilige Schutzengel) in Loh
- Kath. Frauenbund Auerbach
- Kath. Landjugendbewegung
- Kath. Kirchenchor

Zudem gibt es die Pfarrei Frohnstetten, in der die Orte Ober- und Untersteingrub, Diederting, Ober- und Untersteinhausen und Dicket gehören. Knapp 100 Gläubige sind der evangelischen Kirchengemeinde zuzurechnen, die von der Kirchengemeinde Hengersberg betreut werden.<sup>34</sup>

Ein zusätzlicher Flächenbedarf für religiöse Einrichtungen besteht derzeit nicht.

---

#### 4.6.1.5 Friedhöfe

---

Für Bestattungen steht im Gemeindegebiet die Friedhöfe in der Hauptstraße 10 in Auerbach und in der Hengersberger Straße 40-42 in Loh zur Verfügung. Der kirchliche Friedhof wird von der Gemeinde Auerbach verwaltet.<sup>35</sup>

Zu den allgemeinen Friedhofsangelegenheiten zählen beispielsweise die Organisation von Bestattungen, die Friedhofsunterhaltung, die Nutzungsverwaltung der Friedhofsanlagen (z. B. Krematorien) und die Grabmalvergabe.

Die vorhandenen Flächen sind anhand der zu erwartenden jährlichen Bestattungszahl ausreichend.

---

#### 4.6.1.6 Gesundheitswesen

---

##### **Ärzte**

In Auerbach gibt es eine Arztpraxis (Allgemeinarzt) in der Hauptstraße 15 in Auerbach.<sup>36</sup>

##### **Apotheken**

Auerbach hat keine Apotheken. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Hengersberg.

##### **Klinikum und Naturheilkunde:**

Das nächste gelegene Krankenhaus befindet sich in einem Umkreis von ca. 15 km, in Degendorf. Eine Reihe verschiedener Einrichtungen ergänzt die gesundheitliche Versorgung und soziale Betreuung der Bürgerinnen und Bürger. In Auerbach gibt es einen Naturerlebnispfad, einen Sinnespfad und eine Kneippanlage.

---

#### 4.6.1.7 Vereine und sonstige Verbände

---

Im öffentlichem Leben Auerbachs spielt eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden eine große Rolle. Neben den örtlichen Freiwilligen Feuerwehren in Auerbach und Engolling, Sportvereinen und Interessengemeinschaften findet in zahlreichen Dorfgemeinschaften ein reges Vereinsleben statt.

---

### 4.6.2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

---

---

#### 4.6.2.1 Sportanlagen

---

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Sport- und Freizeitanlagen, deren Lage aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen sind. Beispielsweise sind Sport-, Allwetter- und Tennisplätze, Sommerstockbahnen, Schützenanlagen, Pferdehof und andere Anlagen vorhanden.

---

<sup>34</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018)

<sup>35</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>36</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

---

#### 4.6.2.2 Spielplätze

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind mehrere Spielplätze vorhanden. Die Spielplätze sind im Gemeindebereich verteilt und im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechendem Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

Ein weiterer Bedarf an Spielplätzen und deren Lokalisierung ist bei der Entwicklung von Wohngebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

---

#### 4.6.2.3 Schwimmbäder

---

Die nächsten Schwimmbäder befinden sich in Hengersberg und Schöllnach.

---

#### 4.6.2.4 Parkanlagen

---

Im Gemeindegebiet befinden sich wenige ausgewiesene öffentliche Parkanlagen. Es sind zahlreiche Grünflächen in den Siedlungsgebieten vorhanden, die der Naherholung dienen, aber aufgrund von Größe und Anlage nicht als öffentliche Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Es werden die siedlungsnahen Wälder und unterschiedliche Gewässer wie beispielsweise die Hengersberger Ohe zur Naherholung genutzt.

Im Norden vom Hauptort Auerbach, direkt an der Hengersberger Ohe, befindet sich die Kneippanlage, die auch im FNP als öffentliche Grünfläche dargestellt wird.

---

### 4.7 VER- UND ENTSORGUNG

---

---

#### 4.7.1 Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE)

---

Für den gesamten Landkreis Deggendorf wurde im Auftrag des Landratsamtes Deggendorf ein Energiemasterplan erstellt. Ziel des Landkreises war es, die Energiewende auf kommunaler Ebene unter Berücksichtigung der Faktoren Nachhaltigkeit, Sozialverträglichkeit und Finanzierbarkeit umzusetzen und deshalb wurde dieser Handlungsleitfaden erstellt. Für jede Gemeinde im Landkreis wurde ein Steckbrief mit energetischen Kennzahlen und Potentialen erarbeitet.

Im Zuge einer erfolgreichen Umsetzung der Energiewende verfolgt die Landkreispolitik im Wesentlichen folgende Ziele: Energieeinsparung, Energieeffizienz in den eigenen Liegenschaften, Vernetzung zu den Kommunen und eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie die damit verbundene Erhöhung der regionalen Wertschöpfung.

Derzeit werden im Landkreis Deggendorf 1.671.538 MWh/a Strom 2.850.932 MWh/a Wärme verbraucht. Davon werden 20,3% des Stroms und 7,3% der Wärme regenerativ erzeugt.<sup>37</sup> Das Gemeindegebiet Auerbach hat einen Gesamtenergieverbrauch von 26.712MWh/a (Bezugsjahr 2012). Der Anteil am Gesamtenergieverbrauch beläuft sich für Strom auf 21% und Wärme 79%.

Der Anteil an erneuerbaren Energien beträgt 9.178MWh/a (34%), d.h. 78% der Strom- und 23% der Wärmeversorgung wird bereits mit erneuerbaren Energien gedeckt.<sup>38</sup>

---

##### 4.7.1.1 Strom

---

Im Gemeindegebiet Auerbach wurden im Bezugsjahr 2012 5.619 MWh/a an Strom verbraucht.<sup>39</sup> Die Versorgung des Gemeindegebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Bestehende 20-kV-Freileitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

---

<sup>37</sup> (LRA Deg, 2015)

<sup>38</sup> (LRA Deg, 2015)

<sup>39</sup> (LRA Deg, 2015)

Durch das bestehende Netz von 20 kV-Leitungen und den notwendigen Mast-, Kabel- oder Freileitungsstationen, welche auch problemlos erweitert und ergänzt werden können, ist die Versorgung auf lange Sicht als gesichert anzusehen.

#### **Leitungen**

Insgesamt durchläuft eine Mittelspannungsfreileitung (20 kV) das Gemeindegebiet. Hinsichtlich der Schutzabstände in der Nähe einer 20 kV-Leitung sollte bei Bau- oder Grabarbeiten sowie beim Aufstellen von Kränen die Bayernwerk AG kontaktiert werden.

Im Flächennutzungsplan werden keine Schutzabstände entlang vorhandener 20 kV-Leitungen dargestellt. Generell gilt, dass bei 20 KV-Leitungen beidseits eine 10m- breite Schutzzone zu beachten ist, in denen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bestehen.

---

#### **4.7.1.2 Gas**

Derzeit verläuft keine Gasleitung durch das Gemeindegebiet von Auerbach.

---

#### **4.7.1.3 Windkraft**

Derzeit wird in der Gemeinde Auerbach keine Energie durch Windkraftanlagen erzeugt. Die Gemeinde ist im Regionalplan komplett als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen definiert.<sup>40</sup>

---

#### **4.7.1.4 Wasserkraft**

Im Gemeindegebiet von Auerbach gibt es drei Wasserkraftwerke der Leistungsklasse bis 500kW. Zwei Standorte sind entlang der Hengersberger Ohe im Ortsteil Prechhausen und Rothmühle sowie einer entlang des Mapferdinger Baches zwischen Auerbach und Kaltenbrunn zu finden.

Im Gemeindegebiet Auerbach werden durch Wasserkraft 176 MWH/a eingespeist.<sup>41</sup>

---

#### **4.7.1.5 Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke**

Im Gemeindegebiet von Auerbach gibt es keine Biogasanlage und kein Bioheizkraftwerk.

Die rechtliche Seite sieht vor, dass Biogasanlagen im Außenbereich privilegiert sind, wenn die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB vollständig gegeben sind. Es muss u.a. ein räumlich-funktionaler und betriebswirtschaftlicher Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb bestehen, ebenso darf die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr nicht überschreiten.

---

#### **4.7.1.6 Solare Strahlungsenergie**

Im Gemeindegebiet Auerbach gibt es derzeit eine Freiflächenanlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarpark). Diese befindet sich im Ortsteil Schweinbach.

Außerdem finden sich zahlreiche kleine Anlagen auf Privathäusern bzw. landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich nur zulässig (privilegiert), wenn sie sich in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden befinden und dem Gebäude baulich untergeordnet sind.

---

<sup>40</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

<sup>41</sup> (LRA Deg, 2015)

---

#### **4.7.1.7 Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung**

---

Mit Geothermie (Erdwärme) wird die in der Erde gespeicherte Energie beschrieben, die vom Menschen entzogen und genutzt werden kann. Die Erdwärme kann sowohl direkt genutzt werden, wie z.B. mit einer Wärmepumpenheizung, als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung verwendet werden.

Im Gemeindegebiet von Auerbach im Ortsteil Loh („Heigl-Bugl“) befindet sich eine Einrichtung der Fern- bzw. Nahwärmeversorgung für einen Umkreis von ca. 2km. Es handelt sich um eine Hackschnitzelheizung (ca. 300kW) mit Pufferspeicher (10.000Liter). Es werden im Umkreis insgesamt 38 Haushalte versorgt.

---

#### **4.7.2 Telekommunikation**

---

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die für die neuen Bauflächen erforderlichen Kapazitäten sind im Rahmen der üblichen Netzerweiterungen problemlos möglich. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind dazu in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Gemeindegebiet befindet sich in Engolling eine Mobilfunkmastanlage.<sup>42</sup> Es ist mit der weiteren Verdichtung des Mobilfunknetzes zu rechnen. Diese werden jedoch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für die digitale Zukunft der Region und auch für den regionalen Handel und die Handwerksbetriebe ist ein funktionierendes Telekommunikationsnetz von Bedeutung. Der Ausbau von Glasfasernetzen, des Mobilfunknetzes und der Breitbandausbau sind dabei wichtige Punkte. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes und werden somit nicht weiter behandelt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

---

#### **4.7.3 Wasserversorgung**

---

Die Trinkwassertalsperre Frauenau im Landkreis Regen versorgt viele Gemeinden nördlich der Donau mit Trinkwasser. Die Talsperre hat ein Fassungsvermögen von 21,7 Millionen m<sup>3</sup> und deckt heute 80 % des benötigten Trinkwassers im Versorgungsgebiet des regionalen Trinkwasserversorgers, der Wasserversorgung Bayerischer Wald, ab. Das naturreine Fraunauer Wasser wird in der nahe gelegenen Trinkwasseranlage von natürlichen Schweb- und Schwimmstoffen gereinigt und in das 850 km lange Trinkwassernetz eingespeist, womit weite Teile Niederbayerns, und damit auch Auerbach, versorgt werden.<sup>43</sup>

Im Flächennutzungsplan sind die Leitungsverläufe der Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW) dargestellt.

---

#### **4.7.4 Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren**

---

In Auerbach sind 2 Feuerwehren stationiert:

- ☐ Freiwillige Feuerwehr Auerbach; Am Lehmhügel 3, 94530 Auerbach

---

<sup>42</sup> (Bundesnetzagentur, 2018)

<sup>43</sup> (Wasserversorgung Bayerischer Wald, 2018)



#### ☐ Freiwillige Feuerwehr Engolling; Dorfstraße, 94530 Auerbach

Durch Unter- und Oberflurhydranten bzw. Oberflächengewässer ist der Brandschutz im Planungsbereich weitestgehend sichergestellt. Erweiterungsnotwendigkeiten im Bereich der genannten Feuerwehrgerätehäuser sind nicht bekannt. Die einzelnen Auflagen für den Brandschutz sind vom zuständigen Kreisbrandrat im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung oder Einzelbaugenehmigung festzulegen.

Darüber hinaus sind im gesamten Gemeindegebiet sämtliche Standorte von Feuerlöschteichen und Feuerlöschzisternen aktualisiert und in den Flächennutzungsplan eingezeichnet worden.

---

#### **4.7.5 Abwasserbeseitigung**

---

Die Gemeinde Auerbach betreibt zwei Kläranlagen. Die erste wurde 1986 zwischen Ober- und Auerbach in der Nähe der Hengersberger Ohe angelegt. Das Anlagensystem ist eine Abwasserteichanlage mit technischer Zwischenstufe und hat eine Ausbaugröße von einem Einwohnerwert von 2000. Die zweite Kläranlage wurde ebenfalls 1986 zwischen Loh und Schweinbach in der Nähe des Schweinbaches errichtet. Das Anlagensystem besteht aus einer Abwasserteichanlage mit technischer Zwischenstufe, wurde 2011 erweitert und hat eine Ausbaugröße von einem Einwohnerwert von 550.

Im gesamten Gemeindegebiet besteht die Möglichkeit, das Abwasser an den dafür vorgesehenen Kanal anzuschließen. Kleinere Weiler und Einzelanwesen sind im Gemeindegebiet vorhanden, die ihr Abwasser dezentral durch Kleinkläranlagen (Kammersysteme) reinigen.

Bei neuen Bebauungen oder Umnutzungen soll das Niederschlagswasser weitestgehend schadlos im Untergrund versickert werden, wobei eine großflächige Versickerung einer punktuellen Versickerung vorzuziehen ist.

Im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen sind entsprechende Entwässerungskonzepte zu erarbeiten, die die Ressource Grundwasser ausreichend schützen und die Grundwasserneubildung unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze (z.B. BayWG) fördern.

---

#### **4.7.6 Abfallbeseitigung**

---

Die Abfallbeseitigung für Auerbach und die umliegenden Ortschaften erfolgt über die ZAW Donau-Wald und die AWG Donau-Wald mbH in Außernzell. Ein Recyclinghof befindet sich im Gewerbegebiet von Auerbach, Am Lehmhügel.

Die Abfallentsorgung erfolgt getrennt nach: Restmüll, Papier und Bioabfall.

Diese Abfälle werden an den Haushalten/Betrieben gemäß dem Abfuhrkalender direkt abgeholt.

Auch die Abfall- und Wertstoffentsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Flächen ist aufgrund der o.g. Ausführungen als gesichert zu betrachten. Beachtet werden sollte jedoch in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen zusätzlich zum bestehenden Wertstoffhof geeignete Flächen für dezentrale Wertstoffcontainer (z.B. für Glas) im Gemeindegebiet vorgesehen werden.

---

#### **4.7.7 Altlastenverdachtsflächen**

---

Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das Kataster für bestimmte schädliche Bodenveränderungen und altlastverdächtiger Flächen. Dabei werden die Altlasten in folgende Teilbereiche eingeteilt:

- Altablagerungen

- Altstandorte
- stoffliche schädliche Bodenveränderungen
- Rüstungsaltpasten

Derzeit sind in Niederbayern 161 Altlasten und altlastverdächtige Flächen registriert. Für den Vollzug des Bodenschutzrechts sind die Landratsämter zuständig.

Altlastenverdachtsflächen sind im Gemeindegebiet Auerbach vorhanden, die Lage der beiden Flächen ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei Neuausweisung von Bauflächen wurden bei der Planung die Altlastverdachtsflächen berücksichtigt.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Für weitere Informationen ist das Landratsamt Deggendorf, Bodenschutz und Altlasten der Ansprechpartner.

---

## **4.8 IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **4.8.1 rechtliche Vorgaben allgemein**

---

Das umfangreiche Aufgabenfeld des Immissionsschutzes verdeutlicht am besten ein Auszug aus den Definitionen im *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)*:

„§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

(3) Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.

(4) Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. (...)

Der Immissionsschutz hat nun zum Ziel, diese Faktoren auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung bilden die Geräusche (z.B. Verkehrslärm) das Hauptfeld des Immissionsschutzes, teils aber auch Luftverunreinigungen oder Licht (z.B. Flutlichtanlagen an Sportplätzen).

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 1998 und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegeben, wenn die auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche die Beurteilungspegel dieser Vorschriften einhalten. Bei der Pegelberechnung ist auch die Summenwirkung durch Geräusche anderer Anlagen mit einzubeziehen.

Die TA Lärm nennt folgende Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzen) für die verschiedenen Bauflächen:

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| - Kurgebiete, Krankenhäuser, und Pflegeanstalten | tags 45 dB (A)<br>nachts 35 dB (A) |
| - reine Wohngebiete                              | tags 50 dB (A)<br>nachts 35 dB (A) |
| - allgemeine Wohngebiete                         | tags 55 dB (A)<br>nachts 40 dB (A) |
| - Mischgebiete                                   | tags 60 dB (A)<br>nachts 45 dB (A) |
| - Gewerbegebiete                                 | tags 65 dB (A)<br>nachts 50 dB (A) |
| - Industriegebiete                               | 70 dB (A)                          |

Der Nachweis des Schallschutzes oder auch des Schutzes gegen anderweitige Immissionen mit den eventuell erforderlichen Lösungsmöglichkeiten ist, sofern erforderlich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzulegen.

Dennoch werden im Flächennutzungsplan Bereiche in den Siedlungsflächen entlang Bundes- und Kreisstraßen, die als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz dargestellt.

---

#### **4.8.2 Landwirtschaft**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen - aber auch bei der Genehmigung sonstiger Vorhaben - muss vor allem in den dörflich strukturierten Bereichen darauf geachtet werden, dass bei der Wohnbebauung ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betriebsanlagen eingehalten werden.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind entschädigungslos zu dulden.

---

#### **4.8.3 Gewerbe**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete soll auch die Möglichkeit einer Geräuschkontingentierung in Betracht gezogen werden.

---

#### **4.8.4 Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger**

---

An den Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif sowie beim Betrieb von Hochspannungsanlagen im Umspannwerk, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen den bestehenden Anlagen und geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die Grenzwerte nach der *Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz* (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) einzuhalten.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben im Umfeld der Umspannwerke ist darauf zu achten, dass nur solche Betriebe in Betracht kommen, die keine schädlichen Einflüsse auf die Energieversorgungsanlagen befürchten lassen.

---

## 4.9 ROHSTOFFGEWINNUNG

---

### 4.9.1 Abbaugelände und Lagerstätten

---

Östlich von Auerbach befindet sich ein Abbaugelände für Granit. Derzeit wird der Abbau von Granit betrieben. Weitere Abbaugelände sind nicht bekannt.

Im Regionalplan wird auf eine Rohstofflagerfläche für Spezialton und Aluminium für den Raum Hengersberg und Schöllnach-Eging-Iggensbach in den Landkreisen Deggendorf und Passau verwiesen. So wird auch ein Teil im südlichen Gemeindegebiet von dieser Rohstofflagerstätte tangiert. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 4.9.2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

---

Zur Sicherung der Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden auf der Ebene des Regionalplans Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs festgelegt.

Still liegende Steinbrüche werden dann als Vorrangfläche berücksichtigt, wenn ein erneuter Abbau von Granit im Planungszeitraum absehbar, wirtschaftlich sinnvoll und ökologisch verträglich ist. Dies gilt auch für etliche kleinere Steinbrüche unterhalb der regionalplanerischen Vorgabe von 10 ha Fläche. Unter dem Gesichtspunkt besonderer geologischer Gegebenheiten (unterschiedliche Qualitäten und Farbe des Materials) bleiben diese als Vorrangfläche erhalten, um der wechselnden Nachfrage des Marktes nach verschiedenfarbigen Graniten zu entsprechen.

Anzahl, Umfang und Lage der ausgewiesenen Vorranggebiete werden sowohl den wirtschaftlichen Belangen der Granitindustrie, als auch den Ansprüchen von Natur und Landschaft gerecht.

Innerhalb des Gemeindegebiets ist das o.g. Abbaugelände als *Vorranggebiet für Granit (GR 17 Auerbach)* festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird zwischen bestehendem und geplantem Granitabbaugelände unterschieden.

---

## 4.10 DENKMALE

---

### 4.10.1 Baudenkmale

---

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege enthält 24 Baudenkmale im Gemeindegebiet Auerbach. Wie die Bodendenkmale, werden auch die Baudenkmale im Flächennutzungsplan dargestellt. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale im Gemeindegebiet ist im *Kapitel 10.4 Anhang* enthalten.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmale/Ensembles unmittelbar oder in ihrer Nähe betroffen sind, zu beteiligen.

Das Baudenkmal *D-2-71-113-24 Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2. Hälfte 18. Jh* wurde im Zuge der Straßenplanung und Ausbaus der B533 vom ursprünglichen Standort ca.

260m nach Südwesten in die Nähe der Ortseinfahrt Alperting zwischen B533 und Gemeindeverbindungsstraße versetzt bzw. neu aufgebaut. Bei der Übernahme der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Daten wurde dies anscheinend noch nicht berücksichtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens zur Straßenplanung B533 beteiligt und es wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

---

#### **4.10.2 Bodendenkmale**

---

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf vom Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege enthält 2 Bodendenkmale im Gemeindegebiet Auerbach. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht. In *Kapitel 10.5 Anhang* befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Diese Denkmale sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmale vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmale und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

---

### **5. VERKEHR**

---

---

#### **5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ**

---

---

##### **5.1.1 Bundesstraßen**

---

Die Bundesstraße B533 ist Hauptverkehrsweg im Gemeindegebiet Auerbach und weist daher die stärkste Verkehrsbelastung auf. Sie durchquert das Gemeindegebiet diagonal von Südwesten (Alperting) über (Ober-)Auerbach nach Nordosten (Vorderherberg).

Die Entfernung zur Autobahn A3 Regensburg – Passau, welche sich südwestlich der Gemeindegrenze befindet, beträgt ca. 5 km.

Die Anschlussstelle zur A 92 Deggendorf – München ist ca. 15 km von Auerbach entfernt. Deggendorf ist auch das nächste Oberzentrum und liegt ebenfalls ca. 15km entfernt.

---

##### **5.1.2 Staats- und Kreisstraßen**

---

Staatsstraßen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Folgende Kreisstraßen sind die Hauptverkehrswege im Gemeindegebiet und weisen eine relative starke Verkehrsbelastung auf:

- K DEG 25      Schaufling – Auerbach (B 533)
- K DEG 45      Einmündung in K 10 – Abzweigung von K 25 bei Oberauerbach
- K DEG 9        Auerbach (B533) – Abzweigung K 7 in Grattersdorf
- K DEG 14      Auerbach (B533) – Einmündung in K 7 in Loh
- K DEG 7        Einmündung (in Hengersberg) – Einmündung K 17 bei Konrading
- K DEG 41      Abzweigung von K25 bei Prechhausen – Einmündung in St2133

---

### **5.1.3 Ausbauvorhaben Verkehr**

---

Innerhalb des Gemeindegebiets von Auerbach sind die einzelnen Orte und Weiler durch ein Netz von klassifizierten Gemeindeverbindungs- und Gemeindestraßen erschlossen, welches den vorhandenen Verkehrsbedürfnissen entspricht und als ausreichend zu betrachten ist.<sup>44</sup>

Nach dem Bedarfsplan von 2016 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist im Flächennutzungsplan die Bundesstraße B533 als Ortsumgehungsstraße von Ober- und Auerbach dargestellt<sup>45</sup>.

Innerhalb der neu dargestellten Siedlungsgebiete werden Lage und Umfang der Erschließungs- und Wohnstraßen erst in den Bebauungsplänen festgelegt bzw. im Rahmen der darauffolgenden Erschließungsplanung konkretisiert.

Die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrswegenetzes, und somit auch die regelmäßige Sanierung bestehender Straßen, ist vor allem auch für die Wirtschaft (Handel, Handwerk) von Bedeutung. Dabei ist nicht nur der überregionale Warenverkehr zu berücksichtigen, sondern allen voran auch der regionale, lokal Verkehr. Ein hoher Anteil des Wirtschaftsverkehrs wird lokal abgewickelt, die Güter werden in einem überschaubaren Rahmen transportiert. Dabei wird die Straße Verkehrsträger Nummer eins bleiben, ein Ausweichen auf den Schienenverkehr ist in dem vorliegenden ländlichen Raum nicht möglich.

---

## **5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**

---

Ein Busliniennetz der RBO Regionalbus Ostbayern GmbH erschließen das Gemeindegebiet Auerbach mit den Nachbargemeinden und über den Landkreis hinaus.<sup>46</sup>

Buslinie 4163	Frohnstetten – Schaufling – Auerbach - Schöllnach
Buslinie 8228	Schöllnach – Grattersdorf – Auerbach – Hengersberg
Buslinie 8230	Osterhofen – Winzer – Hengersberg – Deggendorf

Auch private Busunternehmer erschließen das Gemeindegebiet von Auerbach:

Buslinie 6149	Deggendorf – Auerbach – Grafenau
Buslinie 4120	Deggendorf – Auerbach – Grafenau

Für zukünftige infrastrukturelle Planungen ist zu beachten, dass eine gute ÖPNV-Anbindung unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum und auch für den Bereich der beruflichen Bildung von großer Bedeutung ist. Insbesondere für Auszubildende ohne Fahrerlaubnis soll sichergestellt werden, dass sie ihre Ausbildungsstätten und Schulen angemessen erreichen können. Der ÖPNV wird maßgeblich auf kommunaler Ebene sowie Landkreisebene geprägt, er ist daher raumübergreifend und bedarfsorientiert zu betrachten, so dass keine unnötigen Parallelstrukturen oder nachteilige Schnittstellenbrüche entstehen.

---

## **5.3 SCHIENENVERKEHR**

---

Das Gemeindegebiet Auerbach ist nicht durch ein Schienennetz erschlossen. Der nächstgelegene Knoten-Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich in Plattling, ca. 25 km entfernt.

---

<sup>44</sup> (Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), 2018), Abfrage am 22.11.2018

<sup>45</sup> (StBaPa, 2013)

<sup>46</sup> (RBO, 2018)

#### 5.4 FLUGVERKEHR

Im Gemeindegebiet gibt es keinen Flughafen. Die zentralen Verkehrsflughäfen München und Nürnberg sind ca. 150 bzw. 180 Kilometer von Auerbach entfernt.

### 6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM

Auf Grund der historischen Entwicklung und der Gebietsreform von 1972 sind drei deutliche Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet Auerbach zu erkennen. Der eine Schwerpunkt besteht aus dem Hauptort Auerbach, den inzwischen fast an Auerbach angrenzenden zweiten Schwerpunkt Oberauerbach und den dritten Siedlungsschwerpunkt Engolling (vor der Gebietsreform der Hauptort der kleinen Gemeinde Engolling). Betrachtet man die historischen Karten bis zurück zum Jahr 1900 sind alle 3 Ortschaften bereits vorhanden. Bis 1950 haben sich alle 3 Ortschaften zu einem Siedlungsschwerpunkt entwickelt. Bis zur heutigen Zeit hat sich Auerbach als städtebaulich wahrnehmbarer Hauptort (mit Kirche und Friedhof, Schule etc.) herauskristallisiert. Oberauerbach und Engolling sind weiterhin zwei weitere gewichtige Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde.

Eine Besonderheit stellt die Ortschaft Loh dar, die entlang der DEG 7 aus 4 einzelnen Siedlungsflächen besteht, die nicht unmittelbar miteinander verbunden sind. Daneben gibt es im dörflichen Umland eine Vielzahl kleinerer Ortschaften und Weiler, die eingebettet im Hügelland des Vorderen Bayerischen Wald liegen.

Als grundsätzliche Planungsziele wurden bei der Neuaufstellung herausgearbeitet:

- Bauliche Entwicklung in den Weilern und kleinen Ortsteilen im Außenbereich nur in Ausnahmefällen
- Moderate bauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten dörflichen umliegenden Ortsteile nur in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung oder sehr kleinflächigen Baulandreserven am Ortsrand
- Rücknahme größerer Baulandreserven bei den kleineren Ortschaften am Ortsrand
- Bauliche Entwicklung im Hauptort Auerbach und Oberauerbach in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung. Keine wesentliche Neudarstellung von Bauflächen auf Grund der fehlenden geeigneten bebaubaren Flächen in Auerbach (Naturschutz, Topographie, Wasserwirtschaft) und in Oberauerbach (fehlende Verfügbarkeit für die Gemeinde)
- Siedlungsschwerpunkt für Wohnbauflächen für den Bedarf in den nächsten Jahren in dem neben Auerbach mit Oberauerbach zweiten Siedlungsschwerpunkt Engolling im Bereich der für die Gemeinde verfügbaren Flächen.  
Loh wird mittelfristig nicht als Siedlungsschwerpunkt gesehen. Zwar wäre eine Entwicklung in Loh städtebaulich denkbar. Jedoch stehen der Gemeinde, auch nach persönlichen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern, keine Flächen zur Verfügung. Somit kann in absehbarer Zeit keine Entwicklung von Wohnbaufläche statt finden. Eine Darstellung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan macht daher keinen Sinn.

Bei der Überprüfung, welche Flächen aus der Darstellung herausgenommen werden oder neu hinzugenommen werden, wurde jede Fläche begutachtet und geprüft, ob eine Bebauung durch die Grundstückseigentümer in den kommenden 5-10 Jahren geplant ist, oder die Flächen der Gemeinde zur Verfügung stehen werden. Alle Flächen, bei denen keine Bebauung in den nächsten Jahren sichergestellt ist, werden konsequent nicht dargestellt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**6.1 BAUTÄTIGKEIT**

**6.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand**

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohngebäu- den	Ø Wohnfläche je Wohnung
2016	684	905	119,7
2017	693	916	119,9
2018	698	921	120,0
2019	700	923	120,3
2020	705	928	120,7

Abb. 32: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2016-2020; eigene Tabelle nach (Statistik kommunal 2021, 2022)

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	davon mit ... Wohnung(en)					
		1		2		3 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2012	-	-	-	-	-	-	-
2013	10	9	90,0	1	10,0	-	-
2014	4	2	50,0	2	50,0	-	-
2015	3	3	100,0	-	-	-	-
2016	12	11	91,7	-	-	1	8,3
2017	9	7	77,8	2	22,2	-	-
2018	5	5	100,0	-	-	-	-
2019	2	2	100,0	-	-	-	-
2020	3	2	66,7	1	33,3	-	-

Abb. 33: Errichtung neuer Wohngebäude, eigene Tabelle nach nach (Statistik kommunal 2021, 2022)

Seit einigen Jahren steigt die Zahl der Wohngebäude, genauso wie die Zahl der Wohnungen kontinuierlich an.

Bei einer Einwohnerzahl im Jahr 2020 von 2.113 errechnet sich eine durchschnittliche Einwohnerzahl von 3,0 Einwohner pro bestehende Wohngebäude und eine durchschnittliche Belegung von 2,28 Einwohnern pro Wohnung.



## 6.1.2 Wohnungsgröße

### 16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2017

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude <sup>1)</sup>	693	100,0	698	100,0	700	100,0	705	100,0
darunter mit 1 Wohnung	509	73,4	514	73,6	516	73,7	521	73,9
2 Wohnungen	154	22,2	154	22,1	154	22,0	154	21,8
3 oder mehr Wohnungen	30	4,3	30	4,3	30	4,3	30	4,3
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohngebäuden	916	100,0	921	100,0	923	100,0	928	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	308	33,6	308	33,4	308	33,4	308	33,2
3 oder mehr Wohnungen	99	10,8	99	10,7	99	10,7	99	10,7
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden	933	100,0	938	100,0	941	100,0	946	100,0
davon								
1 Raum	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
2 Räumen	33	3,5	33	3,5	33	3,5	33	3,5
3 Räumen	78	8,4	78	8,3	78	8,3	78	8,2
4 Räumen	141	15,1	141	15,0	141	15,0	141	14,9
5 Räumen	226	24,2	227	24,2	227	24,1	227	24,0
6 Räumen	178	19,1	180	19,2	181	19,2	182	19,2
7 oder mehr Räumen	271	29,0	273	29,1	275	29,2	279	29,5
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m <sup>2</sup>	111 831	X	112 600	X	113 163	X	114 150	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	119,9	X	120,0	X	120,3	X	120,7	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 357	X	5 388	X	5 408	X	5 446	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,7	X	5,7	X	5,7	X	5,8	X

Abb. 34: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden (Statistik kommunal 2021, 2022)

Hieraus erschließt sich, dass der Anteil an Wohnungen mit einem Raumangebot von 1 oder 2 Räumen im Zeitraum von 2017-2020 nur knapp über 4% des Gesamtbestandes ausmacht. Den Hauptteil mit einem Anteil von ca. 70% beanspruchen die Wohnungen mit 5, 6 und mehreren Räumen. Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung beträgt im Gemeindegebiet gleichbleibend 5,7.

Die relativ hohe durchschnittliche Anzahl an Räumen spiegelt die Möglichkeiten wider, im ländlichen Raum aufgrund vergleichsweise günstiger Grundstücks- und Erschließungskosten größere Gebäude errichten zu können bzw. mit günstigeren Mietpreisen eine größere Wohnung mieten zu können.

Aufgrund des demografischen Wandels ist auch weiterhin damit zu rechnen, dass der Wohnungsleerstand in ländlichen Gemeinden zunehmen wird. Dies betrifft vor allem die Ortskerne. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird hingegen weiter steigen (2004: 14,4 Mio. EFH und 2014: 15,5 Mio. EFH in Deutschland.<sup>47)</sup>). Deshalb ist eine zielgerichtete Ortskernverdichtung notwendig, für die alle baustrukturellen Möglichkeiten detailliert auf den Prüfstand zu nehmen sind.

## 6.2 BESTEHENDES BAURECHT

### 6.2.1 Bebauungspläne

Derzeit existieren im Gemeindegebiet von Auerbach 14 rechtskräftige Bebauungspläne, z.T. mit mehrfachen Änderungen oder Ergänzungen.

<sup>47</sup> (Bundesstiftung Baukultur, 2016), S. 38

#### **AUERBACH und OBERAUERBACH**

- BP Gewerbehöfe
- BP Gewerbehöfe 1.Erweiterung
- BP Gewerbehöfe 2.Erweiterung
- BP Buchenhain
- BP Oberauerbach I
- BP Oberauerbach II
- BP Pfarrersfeld
- BP Wallnerwiese (Ahornstraße)

#### **ENGOLLING**

- BP Engolling Süd
- BP Alter Weg

#### **LOH und SCHWEINBACH**

- BP Heigl-Bugl
- BP Solarpark Schweinbach

#### **PRECHHAUSEN**

- BP Pferdehof Prechhausen

#### **Sonstiges:**

- BP zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen Am Schachtenwiesbach

Der Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

---

### **6.2.2 Satzungen**

---

Im Gemeindegebiet von Auerbach sind folgende rechtskräftige Satzungen vorhanden:

- Ortsabrundungssatzung Oberauerbach West
- Außenbereichssatzung Berging
- Einbeziehungssatzung Berginger Straße
- Ortsabrundungssatzung Engolling (Diepoltstettener Str.)
- Ortsabrundungssatzung Engolling (Auerbacher Str.)
- Außenbereichs-/Klarstellungssatzung Schweinbach
- Ortsabrundungssatzung Loh-Birkenöd
- Ortsabrundungssatzung Loh-West
- Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte
- Ortsabrundungssatzung Loh-Ost
- Außenbereichssatzung Vorderreit
- Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Mapferding
- Einbeziehungssatzung Mapferding II
- Einbeziehungssatzung Obersteinhausen
- Lückenfüllungssatzung Hötzelsberg
- Lückenfüllungssatzung Wainding
- Entwicklungssatzung Untersteinhausen
- Außenbereichssatzung Hundsberg

Der Geltungsbereich der einzelnen Satzungen ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

### 6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen)

Neben den Flächen der Bebauungspläne und Satzungen gibt es zahlreichen Innenbereichsflächen im Gemeindebereich von Auerbach, die gemäß §34 BauGB bebaut sind oder bebaut werden können bzw. Flächen, die im FNP als bestehende W-/M-Fläche dargestellt sind. Diese Innenbereichsflächen ohne baurechtliche Regelung durch Satzungen belegen einen Großteil der Siedlungsfläche.

### 6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FNP

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gibt es mehrere geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen werden. Aufgrund des übergeordneten Zieles (LEP und BauGB) mit Grund und Boden sparsam umzugehen und im Hinblick auf eine nachhaltige, flächensparende städtebauliche Entwicklung werden die folgend aufgeführten Flächen aus der Flächendarstellung zurückgenommen und im neuen FNP nicht mehr als Bauflächen dargestellt (nicht aufgeführt sind geringfügige Anpassungen an die aktuellen, digital vorliegenden Flurstückgrenzen sowie Umwandlungen in andere Bauflächendarstellungen, wie z.B. von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen).

Die Rücknahme-Flächen sind in den *Anlagen 1-8* dargestellt, sowie unter *Kapitel 9.4.2* genauer beschrieben.

Ortsteil	Bauflächenrücknahme			
	Lage der Rücknahme	Wohnbau- fläche W (in m <sup>2</sup> )	Misch- fläche M (in m <sup>2</sup> )	Gewerbe- fläche G (in m <sup>2</sup> )
Oberauerbach	Nordwestl., südwestl., östl.	409	7.360	0
Kaltenbrunn	mittig	7.964	0	0
Loh	Westl. Loh-Mitte, südwestl. Heigl-Bugl	2.462	0	0
Schweinbach	Nördlich	0	5.136	0
Obersteinhausen	Nordöstlich + südwestlich	0	4.152	0
Hinterherberg	Nördlich + nordöstlich	0	3.454	0
<b>Gesamt</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10.835</b> <b>1,08 ha</b>	<b>20.102</b> <b>2,01 ha</b>	<b>0</b>

Die Gemeinde Auerbach schreibt damit rund 1,08 ha Wohnbauflächen, 2,01 ha Mischflächen und keine Gewerbeflächen als Flächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan zurück.

### 6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN

Für die Ermittlung von Baulandreserven wurden alle Flächen in Siedlungsbereichen der Ortschaften auf Nachverdichtungspotenziale überprüft. Eingeschlossen sind dabei folgende Flächen:

- Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne oder Satzungen
- Flächen mit Darstellungen im bislang wirksamen FNP
- Flächen, für die rechtskräftige Satzungen nach §34 BauGB oder §35 BauGB bestehen

Angerechnet als Baulandreserve werden nur die unbebauten Bereiche in Wohnbauflächen und Mischflächen, die derzeit landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt werden bzw. nach einer ehemaligen Nutzung nun brach liegen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Flächen, die einer erkennbaren Nutzung wie private/ landwirtschaftliche/ gewerbliche Hoffläche, Gartenland, Baumpflanzung, Park o.ä. unterliegen, werden nicht als Baulandreserve angesehen.

Ortsteile im Außenbereich (Splittersiedlungen) werden nicht mit aufgeführt, sofern keine Satzung vorhanden ist.

Für die Ermittlung der Anzahl der potentiellen Bauparzellen wird eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> brutto (inkl. öffentlicher Erschließung, Grünflächen, etc.) angenommen, dies entspricht den Erfahrungswerten aus Wohnbaugebieten im ländlichen Raum.

Die Baulandreserven sind in den *Anlagen 1-8* dargestellt.

Ortsteil	Baulandreserven				Gewerbe G
	Wohnbaufläche W (in m <sup>2</sup> )	Pot. Bauparzellen W (Ø Größe brutto 800m <sup>2</sup> )	Mischfläche M (in m <sup>2</sup> )	Pot. Bauparzellen M (Ø Größe brutto 800 m <sup>2</sup> )	
Auerbach	3.708	4,6	1.685	2,1	
Oberauerbach	7.152	8,9	4.491	5,6	944
Kaltenbrunn	329	0,4	0	0	
Engolling	25.803	32,3	0	0	
Loh	13.572	17,0	1.347	1,7	
Schweinbach	0	0	2.030	2,5	
Obersteinhausen	0	0	4.539	5,7	
Untersteinhausen	0	0	0	0	
Hötzelsberg	925	1,1	0	0	
Mapferding	0	0	3.763	4,7	
Prechhausen	0	0	0	0	
Hinterherberg	0	0	0	0	
Vorderreit	478	0,6	0	0	
	Wohnbaufläche W	Pot. Bauparzellen W	Mischfläche M	Pot. Bauparzellen M	Gewerbe G
<b>Gesamt</b>	<b>51.967 (~ 5,2 ha)</b>	<b>65</b>	<b>17.855 (~ 1,8 ha)</b>	<b>22</b>	<b>944 (~ 1,0ha)</b>

Die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten bzw. über rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen möglichen Nachverdichtungspotenziale belaufen sich somit auf eine Fläche von ca. 7,0 ha (= 5,2 ha + 1,8 ha). Bei Gewerbeflächen sind es knapp 1,0 ha. Bei den Mischgebieten können allerdings nur 70% der Flächen für Wohnbauland angerechnet werden.

Übersicht Baulandreserven

W 5,2ha + M (1,8 ha x 0,7)

- ca. 6,5 ha Nachverdichtungsflächen
- ca. 81 potentielle Bauparzellen

bei 60% tatsächlicher Verfügbarkeit

- ca. 3,9 ha Baulandreserven
- ca. 48 Bauparzellen

Berücksichtigt man, dass für einen Großteil der Flächen die Verfügbarkeit für eine Bebauung eingeschränkt ist, und schätzt entsprechend den Erfahrungen der Gemeinde Auerbach nur 60% als tatsächlich innerhalb der Planungsperiode des Flächennutzungsplanes (ca. 15 Jahre) verfügbar ein, so sind ca. 3,9 ha Baulandreserven für die Wohnnutzung vorhanden. Berechnet man für ein Wohngrundstück 800 m<sup>2</sup> inkl. öffentlicher Erschließung und sonstigen Nebenflächen (Grün, Spielplatz, etc.), so lassen sich die 3,9 ha Baulandreserven in 48 Bauparzellen umrechnen.

---

## **6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN**

---

Für die Darstellung neuer Bauflächen ist eine realistische Bedarfsermittlung als Grundlage heranzuziehen. Sie erstreckt sich über den Zeitraum einer Flächennutzungsplanperiode, wobei bestehende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan auf ihren Bedarf hin zu überprüfen sind.

Der Bauflächenbedarf setzt sich zusammen aus:

1. Ersatzbedarf (abzubrechende oder umzunutzende Wohnungen)
2. Auflockerungsbedarf (bei abnehmender Belegungsdichte der Wohnungen)
3. Entwicklungsbedarf (prognostizierte Einwohnerentwicklung)

---

### **6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust**

---

Ein Ersatzbedarf ergibt sich, wenn aufgrund von größeren Gebäudeabbrüchen oder Umnutzungen Wohnraum verloren geht. Bei einem Gebäudeverlust ist in der Regel ein Ersatzbau mit einer entsprechenden Innenverdichtung möglich, so dass die Bilanz positiv ausfällt. In der Gemeinde Auerbach sind keine Gebiete vorhanden, auf denen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes mit einem größeren Substanzverlust an Wohnraum zu rechnen ist, somit wird kein Ersatzbedarf berücksichtigt.

### 6.5.2 Auflockerungsbedarf

Die Entwicklung der Belegungsdichte der Gebäude/Wohnungen (Ø Einwohner pro Wohneinheit) in den Jahren 2007 - 2020 bedingt einen Auflockerungsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).<sup>48</sup>

Jahr (Stand 31.12.)	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Gemeindegebiet	Belegungs- dichte	Auflocke- rung
2007	872	2.150	2,47	
				0,19
2020	928	2.113	2,28	

Im Folgenden wird der Auflockerungsbedarf für die nächsten 12 Jahre (2020 bis 2032) anhand der Entwicklung der Vergleichsjahre (2007 bis 2020 = 13 Jahre) errechnet. So hat sich in den 13 Jahren die Belegungsdichte der Wohnungen im Gemeindegebiet von Auerbach um den Faktor 0,19 aufgelockert.

Geht man davon aus, dass sich dieser Trend in gleichem Maße fortsetzt – und davon ist aufgrund des demografischen Wandels und auch der damit einhergehenden Zunahme von Singlehaushalten auszugehen – kann die zukünftige Belegungsdichte anhand der in der Tabelle gezeigten Zahlen berechnet werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik<sup>49</sup> ermittelt für das Jahr 2032 eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Auerbach von ca. 2.190 Einwohnern.

**Auflockerungsfaktor**

$(0,19/13 \text{ Jahre}) * 12 \text{ Jahre (2020 – 2032)} = 0,18 \text{ bis zum Jahr 2032}$

**Daraus errechnet sich die Belegungsdichte:**

$(2,28 - 0,18) = 2,10 \text{ Einwohner / Wohneinheit im Jahr 2032}$

Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf an  $(2.190/2,10)$  1.043 Wohneinheiten in 2032.

$1.043 \text{ (Bedarf in 2032)} - 928 \text{ (Bestand in 2020)} = 115 \text{ Wohnungen/-einheiten}$

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Auerbach ergibt somit einen **zusätzlichen Bedarf von 115 Wohneinheiten**.

### 6.5.3 Entwicklungsbedarf

Durch den prognostizierten leichten Bevölkerungsanstieg (in 2032 Bevölkerungsstand von ca. 2.190 Einwohner => Anstieg um ca. 3,6% im Vergleich zu 2020) ergibt sich eine positive Entwicklung bezogen auf den Bedarf an Wohnungen. Bezieht man zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nun auch die errechneten Baulandreserven mit in die Planung ein, so ist ein Bedarf für wesentliche Neuausweisungen von Bauflächen nicht abzuleiten.

Durch den nachweisbaren Auflockerungsbedarf (*siehe Kapitel 6.5.2*) jedoch ergeben sich Zahlenwerte, die eine Neuausweisung von Wohnbauflächen für die nächsten 13 Jahre notwendig machen. Auch vor dem Hintergrund einer Überalterung der Gesellschaft bleiben ältere Personen auch länger in ihrem Gebäude oder ihrer Wohnung, die meist mehr Räume aufweisen als noch benötigt werden. So können jüngere Personen bzw. junge Familien nicht auf diesen Bestand zurückgreifen und sind somit gezwungen, nach einem Gebäude oder einer Wohnung weiterzusuchen oder ggf. neu zu bauen.

<sup>48</sup> Daten zu Anzahl Wohnungen und Einwohnerzahl aus: (GENESIS Datenbank, 2021)

<sup>49</sup> (GENESIS Datenbank, 2021) + (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach, 2021)

Die Gemeinde Auerbach richtet ihr Augenmerk auch darauf, dass in allen Ortsteilen, die ein gewisses städtebauliches Gewicht aufweisen und somit auch im neuen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ein angemessenes Potenzial an Bauland vorhanden ist, um die örtliche Nachfrage decken zu können. Dadurch soll in den Ortsteilen eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur gefördert werden, die vermeidet, dass im Zuge des zu erwartenden demografischen Wandels größere Defizite entstehen.

Des Weiteren sollen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch städtebaulich-ortsgestalterische Gesichtspunkte einfließen, um sicherzustellen, dass bauliche Fehlentwicklungen vermieden oder ggf. auch korrigiert werden.

Für die Baulandentwicklung der Gemeinde Auerbach bedeutet dieses konkret, dass im „dörflichen Umland“ (ländlich geprägte Ortschaften) durch die bestehenden Baulandreserven, die neu geplanten kleineren Lückenschlüsse und Ortsabrundungen sowie die mögliche Nachverdichtung durch Umnutzung leer stehender Bausubstanz ausreichende Versorgung mit Bauland besteht. Größere Baulandreserven am Ortsrand dieser kleineren Ortschaften werden sogar rückgeschrieben (Obersteinhausen, Hinterherberg, Schweinbach)

In den kleinen Ortschaften im Außenbereich (Splittersiedlungen) soll weiterhin nur in Ausnahmefällen eine neue Bebauung über den § 35 BauGB möglich sein.

#### **6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen**

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Auerbach (*Kapitel 6.5.2*) ergibt einen **zusätzlichen Bedarf von 115 Wohneinheiten**.

Die bestehenden Wohneinheiten verteilen sich prozentual wie folgt auf die verschiedenen Wohnformen<sup>50</sup>:

Wohngebäude, davon mit	Verteilung in Prozent (im Jahr 2020)
1 Wohnung	73,9
2 Wohnungen	21,8
3+ Wohnungen	4,3
(gesamt)	(100)

#### **6.5.5 Bauflächenbedarf**

Es errechnet sich folgender Bedarf an Wohnbauparzellen:

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	115 x 0,739	85,0	85
2 Wohnungen	115 x 0,218	25,1	13
3 Wohnungen	115 x 0,043	4,9	2,0
<b>Bedarf gesamt</b>			<b>100</b>

Der Bedarf von 115 Wohneinheiten in den nächsten Jahren ergibt einen Bedarf an **100 Bauparzellen**.

<sup>50</sup> (GENESIS Datenbank, 2021)

### 6.5.6 Neuplanung Bauflächen

Neu dargestellt werden für Wohnen:

PLANUNG WOHNBAUFLÄCHEN			
ORTSNAME	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	FLÄCHE in ha	ANZAHL BAUPLÄTZE
Auerbach	729	0,07	1
Oberauerbach			
Kaltenbrunn			
Engolling	18.326	1,8	23
Loh	1.090	0,1	1
Schweinbach			
Obersteinhausen			
Untersteinhausen			
Hötzelsberg			
Mapferding			
Prechhausen			
Hinterherberg			
Vorderreit			
<b>gesamt</b>	<b>20.145</b>	<b>~ 2,0</b>	<b>25</b>

Es werden keine gemischten Bauflächen (Mischgebiet oder Dorfgebiet) neu im Flächennutzungsplan dargestellt.

Insgesamt werden **25 neuen Wohnbauparzellen** im Flächennutzungsplan neu dargestellt.

### 6.6 Zusammenfassung Bauflächen Wohnen

Zusammenfassung Bedarf und Planung (Darstellung im FNP) der Anzahl an Wohnbauparzellen:

	Wohnbauparzellen (~ 800 m <sup>2</sup> brutto)
Bedarf	100
Baulandreserven	48
Planung	25
Differenz	27
<b>Rücknahme</b>	<b>31</b>

Für das gesamte Gemeindegebiet von Auerbach besteht aufgrund des statistisch ermittelten Auflockerungsbedarfs ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen.

Aufgrund des demografischen Wandels werden in Zukunft zwar mehr kleinere Wohneinheiten als bisher benötigt, diese kleineren (Single-) Wohneinheiten benötigen aber unterm Strich auch mehr Raum, da eine alters- und behindertengerechte Bauweise mehr Wohnfläche in Anspruch nimmt (ca. Faktor 1,1 zu herkömmlichen Wohnungen) und zudem die ansonsten gemeinsam genutzten Räume (Küche, Bad, Wohnzimmer) bei Singlehaushalten pro Person anfallen.



Die bei den Baulandreserven angesetzten 60% Verfügbarkeit der Flächen entsprechen den Erfahrungen der Gemeinde Auerbach aus den letzten 20 Jahren Bauleitplanung und deren Umsetzung. Dass im Gemeindegebiet zahlreiche im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen trotz Bemühen der Gemeinde nicht umgesetzt werden konnten, zeigt klar, dass die Flächenverfügbarkeit tatsächlich nicht vorhanden ist.

Um bei der zukünftigen Ortsentwicklung eine Zersiedelung zu verhindern, erfolgen die Neudarstellungen immer im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten und als Lückenschluss innerhalb bebauter Gebiete.

Die Gemeinde muss daher auch in Zukunft verstärkt versuchen, auf die derzeit nicht verfügbaren Flächen doch zugreifen zu können. Dabei wird die Gemeinde Auerbach flexibel und kurzfristig handeln müssen, sofern sich Möglichkeiten auftun. Eine andere städtebauliche Möglichkeit zur Stärkung der Gemeinde und zur Verhinderung einer Abwanderung wird nicht gesehen.

**Fazit** Die Gemeinde Auerbach kann etwa die Hälfte des errechneten Bedarfs an Wohnbauflächen über bestehende Baulandreserven abdecken. Über neu geplante Wohnbauflächen werden 23% abgedeckt. Es verbleibt ein Restbedarf an von knapp 30% an Wohnbauflächen.

Dagegen wird sogar fast ein Drittel des Bedarfs aus der Darstellung genommen, da die Flächen auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen.

---

## **6.7 NACHVERDICHTUNG**

---

### **6.7.1 Definition**

---

Unter Nachverdichtung im städtebaulichen Sinne versteht man die bauliche Nutzung freier Potentiale innerhalb bereits bestehender Bebauung. Dazu zählen beispielsweise:

- Baulückenschließungen
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Bebauung rückwärtiger Gärten
- Ausschöpfung der Vorgaben der Bebauungspläne
- Nachnutzung ehemals militärischer Flächen/Kasernen (Konversion)

---

### **6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung**

---

Die Vorteile der Nachverdichtung liegen insbesondere im Bereich der Infrastruktur, denn diese ist in bebauten Gebieten zumeist vollständig vorhanden. Durch die Nachverdichtung können die fixen Kosten der Infrastruktur auf mehr Nutzer verteilt werden, so dass es unter dem Strich für den Einzelnen günstiger wird. Zudem werden bei innerstädtischen Nachverdichtungen oftmals kleine, schmale Grundstücke herangezogen, die zuvor unattraktiv waren und dann günstiger erworben werden können.

Unter dem sozialen Aspekt der Nachverdichtung ist der Vorteil von gewachsenen Quartieren zu nennen. Hier sind soziale und kulturelle Angebote bereits vorhanden, es gibt meist kurze Wege und eine durchmischte Bevölkerungsstruktur.

Nicht zuletzt sind auch die ökologischen Gründe ausschlaggebend zur Förderung der Nachverdichtung. Lässt sich eine Nachverdichtung in größerem Umfang realisieren, so kann die Ausweisung neuer Baugebiete und damit die Zersiedelung der Landschaft verringert werden. Damit kann die Nachverdichtung als aktiver Beitrag zum Klimaschutz und zur Verkehrsverringeringung angesehen werden.

---

### 6.7.3 Chance für den Denkmalschutz

---

Im Gemeindegebiet von Auerbach sind einzelne Baudenkmale vorhanden. Die Erhaltung der noch vorhandenen Baudenkmale ist daher ein wichtiges Ziel im Rahmen der Bauleitplanung. Nur durch eine sinnvolle (Um-) Nutzung alter und auch denkmalgeschützter Gebäude kann deren Erhalt für das Ortsbild und die Bewahrung der Historie finanziell erst möglich werden.

---

### 6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Auerbach

---

Im Jahr 2020 wurde für die ILE Sonnenwald, zu der auch Auerbach gehört, ein Vitalitätscheck erstellt, in dem unter anderem die leerstehenden Gebäude, sowie die Baulandreserven überprüft wurden.

Generell bieten sich für den Gemeindebereich von Auerbach vorrangig folgende Nachverdichtungspotentiale an:

- Baulückenschließungen nur in geringem Umfang innerhalb der Wohnbauflächen
- Bebauung rückwärtiger Gärten, falls eine Erschließung hergestellt werden kann
- Ausschöpfung der Vorgaben des Bebauungsplans (Vergrößerung bestehender Bauten)
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Nutzungsänderungen bzw. -wiederaufnahme bestehender Gebäude nach Leerstand
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, insbesondere leerstehender landwirtschaftliche Bausubstanz

---

## 6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN

---

Der vorliegende Flächennutzungsplan soll mit der dargestellten Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet Auerbach den in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführten Kriterien in ausreichendem Maße Rechnung tragen. So sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sowohl auf Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch aufgrund ihrer möglichen Verfügbarkeit ausgewählt worden.

Die dargestellten Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, die in den nächsten Jahren nicht verfügbar sind und für die kein Baurecht über den § 34 (1) BauGB gegeben ist, werden bei der Neuaufstellung im Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt (= Rücknahmeflächen, siehe Anlagen 1-8). Insgesamt werden so ca. 3,1 ha bisher dargestellte Baufläche (1,1 ha Wohnbaufläche und 2,0 ha Mischbaufläche) zurückgeschrieben.

Als weiterhin vorhandene Baulücken (Innenbereichsflächen, Flächen mit verbindlichem Baurecht durch Satzung und wenige dargestellte unbebaute Bauflächen im FNP im Außenbereich, bei denen in nächster Zeit eine bauliche Entwicklung geplant ist) wurden gemäß den Berechnungen unter *Kapitel 6.4* ca. 6,5 ha Baulandreserven ermittelt. Diese Bauflächen befinden sich überwiegend in privater Hand. Die Gemeinde hat kein Zugriff auf diese Flächen. Trotz allem wird ein Teil des Bedarfs an den notwendigen Wohnbauflächen über diese bereits dargestellten Bauflächen abgedeckt werden können. Unter der sehr konservativen Annahme, dass davon 60% in den nächsten Jahren bebaut wird und damit ein Teil der Nachfrage befriedigt wird, kann durch diese Nachverdichtung ca. 3,9 ha der Baulücken geschlossen werden. Es besteht jedoch trotzdem noch ein weiterer Bedarf an ca. 52 Wohnbauparzellen (Bedarf + BLR) in den nächsten Jahren. Für die dafür notwendige zusätzlichen Wohnbauflächen ist es oberste Prämisse der Gemeinde nur solche Flächen neu darzustellen, für die entweder eine konkrete Bauabsicht besteht, oder die im Eigentum der Gemeinde sind. So soll verhindert werden, dass dringend benötigtes Bauland, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist, nicht entwickelt werden kann, weil die Gemeinde keine Verfügungsgewalt über diese Flächen hat.

### 6.8.1 Siedlungen im Außenbereich

Die im bisherigen Flächennutzungsplan nicht dargestellten Ortschaften und Weiler (Außenbereiche) sollen auch weiterhin als Außenbereiche dargestellt werden. Die Überprüfung der kleineren Siedlungen

- Hitting
- Diederting
- Utting
- Wainding
- Hinterreit
- Vorderreit
- Vorderherberg
- Reiperding
- Hötzelsberg
- Ernsting

ergab, dass die Darstellung als Siedlung im Außenbereich nach wie vor richtig ist. Bei Hötzelsberg ist eine weitere Siedlungsentwicklung auf Grund der Nähe zum Steinbruch städtebaulich nicht gewünscht, damit wird die Darstellung als Siedlung im Außenbereich im Flächennutzungsplan nicht geändert.

Die Ortsteile Untersteinhausen, Mapferding und Prechhausen waren im alten Flächennutzungsplan als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan sollen alle drei Siedlungen dargestellt werden.

### 6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen

In der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung der Siedlungsflächen in Form der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen):

Wohnbauflächen            W    nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Im Falle von gemischten Bauflächen wird eine Unterscheidung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) vorgenommen:

Dorfgebiet                    MD    nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Dörfliches Wohngebiet    MDW    nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

Mischgebiet                    MI    nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Darüber hinaus werden zu den Siedlungsflächen hier auch die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die (öffentlichen) Grünflächen gezählt und beschrieben.

(Die Beschreibung der gewerblichen Bauflächen und der Sonderbauflächen erfolgt gesondert im *Kapitel 0*)

#### 6.8.2.1 Auerbach

Auerbach war und ist aus der historischen Entwicklung heraus der Hauptort im Gemeindegebiet. Hier ist die Kirche mit Friedhof, das Rathaus, die Schule, der Kindergarten mit Kinderkrippe, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gasthäuser und einzelne kleinere Betriebe vorhanden. Entsprechend den Gegebenheiten vor Ort wird die Darstellung der Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan überarbeitet. Bis auf kleine Bereiche im Süden von Auerbach stimmen die Darstellungen im alten FNP mit dem vorgefundenen Bestand und somit mit der neuen Darstellung überein. Im Süden sind kleinere Bereiche, die im alten FNP als MD dargestellt werden, tatsächlich nur noch mit der Nutzung Wohnen belegt. Somit wird im neuen FNP die Darstellung als Wohnbaufläche korrigiert. Eine größere Siedlungsentwicklung ist im

Hauptort auf Grund der topographischen Lage in dem engen Taldohl begrenzt und durch die steil ansteigenden Hänge nicht möglich. Auch nach Westen ist eine Entwicklung auf Grund der Begrenzung durch die Hengersberger Ohe mit dem geschützten Talraum nicht umsetzbar. So ist Auerbach nach allen Seiten für eine weitere Entwicklung eingeschränkt. Hier kann eine Siedlungsentwicklung hauptsächlich noch über Baulückenschließung und Nachverdichtung erfolgen. Baulücken sind am Hauptort nur sehr wenige vorhanden (4 Baugrundstücke für Wohnen und 1 Baugrundstück für andere Nutzungen, siehe Tabelle unter Punkt 6.4). So wird lediglich zur Abrundung im Norden von Auerbach Richtung Berging 1 Bauparzelle als Planung neu dargestellt. Eine weitere Entwicklung von Auerbach Richtung Berging ist auf Grund der topographischen Lage (steile Hanglage) und aus städtebaulichen Gründen nicht bzw. nur in sehr geringem Maße erwünscht.

#### 6.8.2.2 Oberauerbach

Der Ortsteil von Oberauerbach liegt westlich vom Hauptort Auerbach nur durch das Tal der Hengersberger Ohe getrennt. Der älteste Ortsteil von Oberauerbach besteht aus den Hofstellen im nördlichen Bereich von Oberauerbach (heute noch als Dorfgebiet im FNP dargestellt). Von diesem Bereich aus entwickelte sich Oberauerbach nach Süden und Osten. Letztendlich ist die dargestellte MD-Fläche im alten Flächennutzungsplan der bis ca. 1980 entwickelte Ortsteil. Ein Teil dieser als MD Fläche dargestellte Bereich besteht heute ausschließlich aus Wohngebäuden, hier ist weder ein landwirtschaftlicher Betrieb noch Gewerbe oder andere Nutzungen im Bestand mehr vorhanden. Deshalb wird dieser Bereich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. In dem nördlichen historischen Bereich sind noch aktive Hofstellen vorhanden, hier entspricht die Darstellung als gemischte Baufläche noch den tatsächlichen Gegebenheiten. Das Gleiche gilt für den zweiten Bereich, östlich der ersten Mischbaufläche. Auch hier sind noch andere Nutzungen (Hofstelle, Gewerbe) als Wohnen vorhanden. Eine große Teilfläche im Westen von Oberauerbach weist jedoch im Bestand nur noch Wohngebäude auf, hier wird die Darstellung von MD im alten Flächennutzungsplan in eine Wohnbaufläche dem Bestand entsprechend korrigiert.

Angrenzend an die Wohnbaufläche befindet sich ein beschränktes Gewerbegebiet, in dem die Raiffeisenbank mit Landhandel ihren Sitz hat.

Südlich davon, direkt angrenzend, soll ein Mehrfamilienhaus (Ärztelhaus mit Wohnungen) errichtet werden. Für dieses Vorhaben wird parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der bestehende, rechtsgültige FNP durch Deckblatt Nr. 15, sowie der Bebauungsplan Pfarrerefeld durch Deckblatt Nr. 4, geändert. Die Fläche soll im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden. In der vorliegenden Neuaufstellung des FNP wird die Fläche als „Bestand Wohnbaufläche“ dargestellt, da davon ausgegangen wird, dass die Änderung durch das Deckblatt Nr. 15 früher fertig gestellt ist.

Eine weitere Besonderheit für den Siedlungsschwerpunkt Oberauerbach ist die Entwicklung und damit Konzentration der Gewerbeflächen der Gemeinde Auerbach im Süden von Oberauerbach. Hier entstand in den letzten 10-15 Jahren ein zusammenhängendes größeres Gewerbegebiet, das heute nur noch eine kleine Baulücke aufweist.

Oberauerbach selber wird durch den Auerbach in zwei Teile getrennt. Die für die Frischluftschneise wichtigen un bebauten Grünflächen entlang des Bachs wurden im bisher rechtsgültigen FNP als Grünfläche dargestellt. Diese Grünflächen sollten weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Da inzwischen ein integrierter Landschaftsplan erstellt wurde, hat sich die Darstellung der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche geändert. Es wird die tatsächliche Nutzung (hier: Grünland) dargestellt. Darüber liegt eine Schraffur, die die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche markiert.

Im Osten sind im Talbereich der Ohe ein Teil der Sportanlagen der Gemeinde Auerbach vorhanden. Diese werden wie im alten FNP als Grünfläche mit den entsprechenden Plansymbolen dargestellt. Die im alten FNP dargestellte Gemeinfläche im Anschluss an die

Sportanlagen wird im neuen Flächennutzungsplan zurückgeschrieben. Eine Erweiterung von Anlagen des Gemeinbedarfs ist in nächster Zeit an dieser Stelle nicht geplant und wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im FFH-Gebiet zurückgenommen.

---

#### 6.8.2.3 Kaltenbrunn

---

Kaltenbrunn ist ein direkt an den Hauptort Auerbach anschließende Siedlung im Südosten von Auerbach. Im alten FNP ist Kaltenbrunn als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung wird im neuen Flächennutzungsplan übernommen. Aber auf Grund der Lage an der B533, der schwierigen topographischen Verhältnisse und des engen Taldobels werden alle am Rande der Ortschaft liegenden freien Bauflächen zurückgeschrieben. Hier ist keine weitere Entwicklung gewünscht. Lediglich in der Baulücke ist eine Nachverdichtung denkbar.

---

#### 6.8.2.4 Engolling

---

Der Ortskern von Engolling war im alten Flächennutzungsplan als MD dargestellt. Heute befindet sich westlich der Kreisstraße DEG 14 ausschließlich Wohnnutzung. Deshalb wird dieser Bereich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich der Straße befindet sich in diesem Bereich neben einem Wohngebäude noch eine Hofstelle und eine Gastwirtschaft. Deshalb wird hier die Darstellung als Dorfgebiet beibehalten. Ansonsten hat hier um diesen historischen Ortsbereich nach Norden und Süden in den letzten Jahrzehnten eine Siedlungsentwicklung mit Wohnbauflächen stattgefunden. Im Nordwesten ist bereits im alten FNP ein Betrieb mit Wohngebäude im Außenbereich vorhanden, der sich bis direkt an den Ortsrand in den letzten Jahren entwickelt hat. Deshalb wird diese Bestandfläche im neuen FNP als Mischgebiet dargestellt.

In den großflächigen Siedlungsflächen sind einige Baulücken vorhanden. Zum Teil liegen diese mittig in den Siedlungsflächen, so dass eine Rückschreibung nicht sinnvoll ist, da es für diese Flächen entweder eine Satzung gibt, gemäß §34 (1) BauGB Baurecht besteht, oder es wird von den Eigentümern eine Bebauung in absehbarer Zeit gewünscht. Alle randlichen Baulücken liegen entweder innerhalb eines Bebauungsplanes, oder eine Bebauung ist in den nächsten 1-3 Jahren geplant.

Die im Vorentwurf geplante Erweiterung der Wohnbauflächen im Südosten (Zierberg) wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen konnte die Gemeinde zwei Flächen erwerben (im Norden und Südosten), um hier dringend benötigte Erweiterungen der Wohnbauflächen umzusetzen.

---

#### 6.8.2.5 Loh

---

Der Ort Loh ist entlang der DEG 7 aufgeteilt in 4 Ortsteile. Die 2 westlichen sind bereits im bestehenden FNP als Wohnbauflächen dargestellt und werden so übernommen. Hier sind noch einige Baulücken vorhanden, die als Bedarf für die örtlichen Bauwilligen ausreichen. Weitere Darstellungen sind städtebaulich nicht geplant.

Der Ortsteil mit der Kirche und dem Bürgerhaus wurde im alten FNP entlang der Straße als Mischgebiet und erst im hinteren Bereich nach Norden als Wohnbaugebiet dargestellt. Auf Grund der ausschließlichen Nutzung im Bestand für Wohnzwecke und der fehlenden Durchmischung wird dieser Ortsteil im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandenen Baulücken in diesem Ortsteil reichen zur Deckung des örtlichen Bedarfs aus. Eine unbebaute Baufläche am Rand wird zurückgeschrieben. Im östlichsten Ortsteil ist in einem Bereich entlang der Straße tatsächlich noch eine Durchmischung (Metzgerei, Gasthof) vorhanden, die restlichen Flächen weisen ausschließlich Wohnnutzung auf, Landwirtschaft ist nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grund wird die Darstellung des gesamten Ortsteils als Dorfgebiet im alten FNP geändert und nur ein kleiner Bereich entlang der Straße als Mischgebiet und die restliche Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Auch hier reichen die wenigen Baulücken für die Deckung des örtlichen Bedarfs aus.

---

#### 6.8.2.6 Schweinbach

---

Schweinbach ist ebenso als Dorfgebiet im alten Flächennutzungsplan dargestellt. Es gibt keinen aktiven Landwirt mehr, dafür einen aktiven Forstbetrieb, eine Gastwirtschaft/Veranstaltungsstätte und mehrere Wohnhäuser. Die Darstellung als gemischte Baufläche bleibt aufgrund dieser Durchmischung erhalten, jedoch wird der Ort jetzt als Mischgebiet dargestellt. Eine größere städtebauliche Entwicklung wird hier jedoch nicht mehr gewünscht, vor allem nicht nach Norden in Richtung Engolling.

---

#### 6.8.2.7 Obersteinhausen

---

Obersteinhausen ist als Dorfgebiet dargestellt. Hier handelt es sich um eine Siedlung mit einem aktiven Landwirt und mehreren Wohnhäusern (Einfamilienhäuser bzw. nur zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Bauernhäuser). Diese Siedlung weist eine wenn auch kleine gewachsene Struktur auf und hat durch die Anzahl an Gebäuden ein gewisses städtebauliches Gewicht. Deshalb ist es hier richtig diese Siedlung weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen. Auf Grund der noch aktiven Landwirtschaft ist die Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan richtig. Nachdem diese Ortschaft absehbar keine weitere Gewichtung in der Siedlungsentwicklung erfahren soll, ist es Ziel in den Randbereichen die bis jetzt dargestellten Bauflächen, die entweder nicht zur Bebauung geeignet, nicht erschlossen sind oder nicht zur Verfügung stehen zurückzuschreiben. Es sind keine neuen Bauflächen geplant. Die bestehenden Baulandreserven im Bereich der Mischnutzung wurden aufgenommen und in den Berechnungen berücksichtigt.

---

#### 6.8.2.8 Untersteinhausen

---

Untersteinhausen war im alten FNP als Außenbereichsfläche dargestellt. Es ist vorrangig Wohnnutzung zu finden, sowie ein Vollerwerbslandwirt.

Im Laufe des Verfahrens hat sich die Entwicklungssituation vor Ort verändert. Im Nordwesten soll ein Ersatzbau für ein bestehendes sanierungsbedürftiges Gebäude entstehen. Im südöstlichen Bereich ist auf einer „Baulücke“, die zwischen zwei bebauten Grundstücken liegt, ein Wohnneubau geplant.

Während des Verfahrens der Neuaufstellung des FNPs wurde eine Entwicklungssatzung für Untersteinhausen erstellt, die den gesamten Ort eng umfasst. Parallel dazu wurde ein Deckblatt zum noch rechtsgültigen FNP erstellt, in dem der Ort als Dorfgebiet dargestellt wird. Die Darstellung als Dorfgebiet begründet sich auf dem vorhandenen Vollerwerbslandwirt (mit zum jetzigen Zeitpunkt ca. 70 Mastrinder).

Somit wird in der Neuaufstellung des FNP Untersteinhausen als bestehendes Dorfgebiet dargestellt.

---

#### 6.8.2.9 Hötzensberg

---

Für Hötzensberg ist eine Lückenfüllungssatzung vorhanden. Diese Satzung bleibt weiterhin bestehen. Trotz der Satzung entschied der Gemeinderat die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu ändern und Hötzensberg nach wie vor als Siedlung im Außenbereich zu belassen.

---

#### 6.8.2.10 Mapferding

---

Mapferding war im alten FNP als Außenbereich dargestellt. Es sind für Mapferding verschiedene Satzungen vorhanden (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen).

Aufgrund der Satzungen und der inzwischen doch recht deutlichen Ausprägung als Siedlungsschwerpunkt, soll der Ort im neuen FNP als Baufläche dargestellt werden. Es liegt vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Außerdem gibt es zwei Pferdehaltungen, die im Nebenerwerb betrieben werden. Die Ortschaft wird im FNP künftig als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

---

#### 6.8.2.11 Prechhausen

---

Prechhausen war ursprünglich im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche dargestellt. Im Norden wurde vor einigen Jahren ein Sondergebiet für einen Pferdehof dargestellt. Mit dieser Darstellung und der tatsächlichen Umsetzung dieser Hofanlage in Zusammenhang mit den Wohngebäuden, dem vorhandenen Sägewerk und dem ein oder anderen Kleinbetrieb der Landwirtschaft wurde entschieden, dass diese Ortschaft inzwischen so viel städtebauliches Gewicht hat, dass sie im neuen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt wird. Dabei wird die bestehende Bebauung in der Darstellung ganz eng umfasst, da eine Weiterentwicklung der Ortschaft nicht geplant ist.

---

#### 6.8.2.12 Hinterherberg

---

Hinterherberg ist als Dorfgebiet dargestellt. Die Überprüfung des Bestandes ergab, dass diese Darstellungen noch immer der realen Nutzung entsprechen. Es befinden sich neben mehreren Wohngebäuden mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- bzw. Nebenerwerb in der Ortschaft. Eine Durchmischung ist also ablesbar. Die Darstellung bleibt im Wesentlichen als Mischbaufläche im neuen Flächennutzungsplan unverändert. Es ergibt sich jedoch eine großflächigere Rückschreibefläche im Norden der Ortschaft. In diesem Bereich ist keine weitere Entwicklung gewünscht.

---

#### 6.8.2.13 Vorderreit

---

Für Vorderreit ist eine Außenbereichssatzung vorhanden. Diese Satzung bleibt weiterhin bestehen. Trotz der Satzung entschied der Gemeinderat die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu ändern und Vorderreit nach wie vor als Siedlung im Außenbereich zu belassen.

---

### 6.9 HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

---

Mit dem Ziel die (junge) Bevölkerung im Gemeindegebiet zu halten oder anzuwerben, ist neben dem erforderlichen Arbeitsplatzangebot auch ein attraktives Wohnumfeld und eine schöne Landschaft wichtig. Diese „weichen Standortfaktoren“ wecken und stärken die Heimatverbundenheit. Deshalb muss auch im Rahmen der Bauleitplanung mit dem Faktor Landschaft und Ortsbildgestaltung sensibel umgegangen werden.

Die negativen Auswirkungen neuer Bebauungen auf das Landschafts- und Ortsbild lassen sich durch folgende Maßnahmen minimieren:

- Erhaltung vorhandener Bestände an Bäumen und Sträuchern, Hecken, Feldgehölzen, Biotopen und anderen Landschaftselementen
- Erhalt von Magerstandorten zur Erhaltung der Artenvielfalt u. optischen Bereicherung
- Schaffung neuer und verbindender Grünstrukturen
- Ausreichende Eingrünung der Ortsränder und Baugebiete soweit möglich auf öffentlichen Flächen
- vielfältige Durchgrünung
- Verwendung von überwiegend heimischen Gehölzen
- Vorpflanzung von Einfriedungen und Stützmauern
- harmonische Geländegestaltung
- sichtbare Stützmauern als Trockenmauern aus Natursteinen errichten

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

- landschaftsgebundenes Bauen
- Aufstellung von Gestaltungssatzungen
- Vermeidung von Bodenversiegelungen
- Förderung der Regenwassernutzung
- Verwendung ausschließlich von insektenunschädlichen Lampen



## 7. PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN

### 7.1 BAUFLÄCHENBEDARF GEWERBE

#### 7.1.1 Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen

Die gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Auerbach konzentrieren sich auf den Ortsteil Oberauerbach. Zusätzlich finden sich kleinere Gewerbebetriebe im Hauptort Auerbach und in Engolling. Die kleineren Betriebe in Auerbach und Engolling befinden sich auf dargestellten gemischten Bauflächen. Sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten bestehen weder im Hauptort Auerbach noch in Engolling.

Dargestellte gewerbliche Bauflächen gibt es im Gemeindegebiet Auerbach lediglich in Oberauerbach. Hier handelt es sich einmal um die Gewerbefläche Raiffeisenbank und die in den letzten Jahren entwickelte Gewerbeansiedlung im Süden von Oberauerbach. Bis auf eine kleine Baulücke gibt es keine freien Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Auerbach. Nachdem eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen städtebaulich sinnvoll nur im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Süden und Südwesten bzw. Südosten von Oberauerbach möglich wäre, hier aber keine Flächen zur Verfügung stehen, werden keine neuen Darstellungen von gewerblichen Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan geplant, obwohl die ein oder andere Nachfrage sowohl eingesessener als auch neuer Betriebe nach größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen mit der überregionalen Anbindung (B533) zur A 3 nach gewerblichen Bauflächen besteht. Lediglich eine kleine Fläche (0,12 ha) wird im Norden der bestehenden Darstellung der gewerblichen Bauflächen neu dargestellt, um einem bestehenden Betrieb die notwendige Erweiterung zu ermöglichen.

Nachdem eine größere Entwicklung von Gewerbe nur sinnvoll ist, wenn die Gemeinde über geeignete Flächen verfügt und dies nicht der Fall ist, wird von einer Darstellung abgesehen. Sollte sich in naher Zukunft an der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen etwas ändern, kann die Gemeinde über ein Deckblattverfahren immer noch das notwendige Angebot städtebaulich sinnvoll in die Wege leiten.

**Fazit:** Aus dieser Analyse der vorhandenen gewerblichen Bauflächen geht hervor, dass die Gemeinde Auerbach nicht über Flächen für die Ansiedlung von Betrieben mit einem Bedarf an einer guten infrastrukturellen Anbindung und gleichzeitig einem Bedarf an größeren zusammenhängenden Betriebsflächen verfügt.

Obwohl es im Interesse der Gemeinde Auerbach wäre, sowohl für die in der Gemeinde ansässigen Betriebe Erweiterungsflächen im Gemeindegebiet, als auch für neue ansiedlungswillige Betriebe eine Perspektive bieten zu können, wird von einer Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in größerem Umfang im Flächennutzungsplan auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit von städtebaulich geeigneten Flächen abgesehen.

So sind jeweils Gewerbeflächen in folgendem Umfang dargestellt:

- Oberauerbach: 7,8 ha (davon ca. 1.000m<sup>2</sup> Baulandreserve)
- Oberauerbach Planung: 0,12 ha

---

### **7.1.2 Auswahl möglicher Gewerbestandorte**

---

Auf Grund der Zielsetzung der Gemeinde Auerbach wäre die Darstellung von neuen Flächen im unmittelbaren Anschluss an die überörtliche Infrastruktur sinnvoll und notwendig.

Für zukünftige Gewerbestandorte gelten folgende Kriterien:

- möglichst vorhandene, gute überörtliche Erschließung
- keine Beeinträchtigung von ausgewiesenen Schutzgebieten
- keine unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebieten

Derzeit sind bis auf die kleine Erweiterungsfläche keine geeigneten Flächen verfügbar. Daher muss die Gemeinde Auerbach die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in die Zukunft verschieben.

---

### **7.1.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen**

---

Die vorausgegangen Ausführungen zeigen, dass im Gemeindebereich von Auerbach rund 7,8 ha gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wovon derzeit bis auf eine kleine Baulücke alle Flächen bebaut sind. Als Neudarstellung wird lediglich eine kleine Planungsfläche von ca. 0,12 ha als Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Betrieb neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Mit dem Ziel die Wirtschaft zu stärken, würde die Gemeinde Auerbach dem Bedarf an gewerblichen infrastrukturell gut angebundenen Gewerbeflächen gerne entsprechen. Leider stehen dafür derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die Gemeinde Auerbach ist aber dennoch bestrebt, möglichst kurzfristig ausreichend gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre sicherzustellen. Sobald geeignete Flächen verfügbar werden, wird die Gemeinde Auerbach den Flächennutzungsplan durch Deckblätter entsprechend ändern.

---

## **7.2 BAUFLÄCHENBEDARF SONDERBAUFLÄCHEN**

---

---

### **7.2.1 Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen**

---

In Auerbach sind zudem zwei Sonderbauflächen dargestellt.

Eine befindet sich im Ortsteil Prechhausen, nördlich im Gemeindegebiet in der Nähe der Hengersberger Ohe. Diese Sonderbaufläche wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet für die Ausweisung eines Pferdehofes festgesetzt. Die Flächen umfassen eine Gesamtgröße von ca. 8,4 ha. Erweiterungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die andere Fläche befindet sich im südlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Schweinbach. Der hier bestehende Solarpark wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Diese Sonderbaufläche umfasst etwa 3,3 ha.

---

### **7.2.2 Bedarf sonstiger Sonderbauflächen**

---

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind in der Gemeinde Auerbach nicht vorhanden und auch derzeit nicht vorgesehen.

---

### **7.2.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Sonderbauflächen**

---

Derzeit besteht kein Bedarf an weiteren Sonderbauflächen.

---

## **7.3 FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL**

---

Baurechtlich sind Handwerk und Handel am ehesten dem Gewerbe zuzuordnen. Allerdings soll an dieser Stelle insbesondere auf die kleineren (nicht störenden) Handwerksbetriebe und den (Klein-/Einzel-) Handel eingegangen werden, die nicht zwangsläufig auf die Darstellung von gewerblichen Bauflächen angewiesen sind. Diese Betriebe sind klassischerweise in den gemischten Bauflächen vertreten, aber auch in Wohnbauflächen zulässig und vorhanden.

---

### **7.3.1 Ausgangslage**

---

Durch ihre klein- und mittelbetriebliche Struktur sind Handwerker stärker als andere Branchen flächendeckend in allen Siedlungsstrukturen vertreten. Die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen erschweren sich jedoch zunehmend, wo früher das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten selbstverständlich war, wird dieses heute oft nicht mehr akzeptiert. Zudem werden durch die (durchaus gewollte) Nachverdichtung mit Wohngebäuden innerhalb der Ortslagen die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe eingeschränkt.

Durchmischte Siedlungsstrukturen sind nicht nur kulturell und sozial attraktiv, sie erweisen sich auch aufgrund ihrer Energie- und Ressourcenschonung als zukunftsfähiger Planungsansatz. Zur Lebendigkeit von Ortszentren und zur Versorgung ländlicher Räume tragen insbesondere Lebensmittelhandwerke sowie Handwerke für den persönlichen Bedarf maßgeblich bei.

---

### **7.3.2 Bedarf**

---

Eine zahlenmäßige Bedarfsermittlung der Bauflächen für Handwerk und (Einzel-) Handel kann an dieser Stelle aufgrund fehlender Zahlen nicht erfolgen, zudem vermischen sich mögliche Angaben mit den Ermittlungen zu den Wohnbau- und Mischflächen sowie zu den gewerblichen Bauflächen.

Generell lässt sich jedoch festhalten, dass unter handwerksgeeigneten Flächen insbesondere kleinteilige Gewerbeflächen zu verstehen sind. Deshalb ist vor dem Hintergrund möglicher Flächenbedarfe aus dem Handwerk die zukünftige Gewerbeflächenparzellierung auch dahingehend zu prüfen.

Neben der Neuansiedlung oder Umsiedlung eines Betriebs in ein neues Gewerbegebiet spielt die Expansion am vorhandenen Standort eine wichtige Rolle. Betriebsinhaber, gerade aus dem Bereich des Handwerks und auch des Einzelhandels, haben häufig aus betrieblichen Gründen das Erfordernis auf dem Betriebsgrundstück zu wohnen. Zudem sind Betriebsexpansionen oft nur direkt an bestehenden Betriebsstandorten umzusetzen. Demzufolge sollten bei der Ausweisung von Bauland die Bedürfnisse von evtl. vorhandenen Betrieben abgefragt und berücksichtigt werden.

Um den bestehenden Betrieben, die nicht in Gewerbegebieten liegen, für die Zukunft Planungssicherheit und Bestandssicherheit zu geben, sowie die Möglichkeit für Erweiterungen zu schaffen, werden diese Bereiche als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Oder, sofern dies nicht möglich ist, als Außenbereich belassen.

---

### **7.3.3 Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel**

---

Einzelhandelsgroßprojekte können eine wichtige Ergänzung bestehender Zentrumsanlagen sein. Klassisch eigentümergeführtes Ladenhandwerk findet dort jedoch nur in seltenen Fällen einen geeigneten Standort. Aus diesem Grund sind größere Einzelhandelsvorhaben unter

dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung und den Erhalt der örtlichen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur sowie auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen demographischen Herausforderungen zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang ist mittels geeigneter Maßnahmen auch einer Gefährdung kleinteiliger Gewerbestrukturen entsprechend der landesplanerischen Vorgabe entgegenzuwirken. Besondere Berücksichtigung sollte auch die landesplanerische Zielvorgabe finden, dass die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen hat. Ziel muss es sein, in Zukunft Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden, so dass eine Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erfolgt und gleichzeitig motorisierter Individualverkehr möglichst reduziert wird.

Somit darf die Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten den Erhalt flächendeckender mittelständischer Strukturen sowie lebendiger Ortskerne nicht gefährden. Nur wenn die Kaufkraft in den Ortszentren gehalten wird, können dort auch Aufgaben wie Ortssanierung und Denkmalschutz finanziert werden.

---

#### **7.3.4 Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel**

---

Die Gemeinde Auerbach hat sich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Bestandssicherung von gemischten Bauflächen, vor allem in den Ortskernen, entschieden. Damit soll die seit jeher klassische Mischung von Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum soweit noch vorhanden beibehalten und gefördert werden.

Für Handwerk und Handel insbesondere im Klein- und Mittelbetrieb stehen somit in Auerbach ausreichend Flächen in gemischten Bauflächen zur Verfügung. Nicht störende Handwerksbetriebe und Läden zur Nahversorgung sind zudem auch in Wohngebieten möglich.

Aus Sicht der Gemeinde Auerbach steht damit der Expansion von vorhandenen Handwerksbetrieben sowie der Neuansiedlung von Handwerk und Handel durch Reaktivierung von Leerstand, Baulückenfüllung und Nachverdichtung für die nächsten 5 bis 10 Jahren ausreichend Fläche in städtebaulich sinnvollen Lagen zur Verfügung.

## 8. PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT

### 8.1 LANDWIRTSCHAFT

Von besonderer Bedeutung ist auch für das Gemeindegebiet Auerbach eine wettbewerbsfähige und nachhaltige Landwirtschaft. Dabei spielen umweltgerechte, soziale und marktorientierte Aspekte eine wichtige Rolle:

#### Verbraucherschutz, Lebensmittelqualität und nachhaltiger Konsum

- Geprüfte Qualität (Herkunft, Erzeugung, Kontrolle);
- „Aus der Region - für die Region“;
- Fördern der Regionalvermarktung (u.a. Direktvermarktung, Bauernmärkte, Hoffeste).

#### Erhalt und Bewirtschaftung natürlicher Ressourcen

- Einhaltung der guten fachlichen Praxis zur weiteren Reduzierung der Nährstoffausträge aus der Landwirtschaft;
- Förderung des ökologischen Landbaus;
- Artgerechte Tierhaltung.

#### Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe durch Multifunktionalität

- Transferzahlung der öffentlichen Hand für Umweltleistungen der Landwirte;
- Ausbau von Einkommensalternativen (z.B. im Tourismus);
- Einstieg in die Energiewirtschaft (regenerative Energien).

### 8.2 FORSTWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach sind keine neuen Planungen zu den forstwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

### 8.3 WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbachs werden folgende neuen Planungsaussagen zur Wasserwirtschaft, zu Gewässern und zum Hochwasserschutz getroffen:

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz werden aus dem Regionalplan Donau-Wald in den FNP von Auerbach übernommen. Diese sind entlang der Hengersberger Ohe von Prechhausen bis zur südlichen Gemeindegrenze zu finden.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurden die ganze aktuellen Daten zu Hochwassergefahrenflächen (für ein Regenereignis HQ 100), sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bereit gestellt. Die beiden Inhalte sind im Gemeindegebiet Auerbach flächengleich, weshalb lediglich eine Fläche dargestellt wird.

Das Überschwemmungsgebiet befindet sich vorrangig entlang der Hengersberger Ohe, beginnend etwa ab Prechhausen, bis zur südlichen Gemeindegebietsgrenze.

### 8.4 ROHSTOFFGEWINNUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen zur Rohstoffgewinnung getroffen. Es werden sowohl die Vorgaben aus der Regionalplanung bezüglich der Vorranggebiete für die Bodenschätze in den neuen FNP übernommen und Rohstofflagerflächen für Spezialton und Aluminium als auch die geplante Erweiterung des Steinbruchs wieder dargestellt.

---

## **8.5 ERNEUERBARE ENERGIEN**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zur Nutzung regenerativer Energien formuliert. Das gesamte Gemeindegebiet ist nach Aussagen des Regionalplanes als Ausschlussgebiet für Windenergie dargestellt.

---

## **8.6 TOURISMUS**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zum Tourismus formuliert.

---

## **8.7 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET**

---

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auch der Umgriff des bestehenden Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Dabei wurde in erster Linie bestehende Bebauung bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Daneben gibt es Flächen, die für den Steinbruch und die Siedlungserweiterung herausgenommen wurden sowie welche, die das Landschaftsschutzgebiet erweitern. Somit wurden etwa 28 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen und das Landschaftsschutzgebiet wird durch knapp 1ha erweitert.

Das Gemeindegebiet von Auerbach ist ca. 2.400 ha groß, davon sind knapp 2.000 ha (ca. 82 % der Fläche) im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt wurden gut 27 ha, also ca. 1,4% aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

---

## **8.8 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**

---

---

### **8.8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

---

Die Eingriffsregelung hat vorrangig zum Ziel, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung wird dem bereits von Anfang an durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist der Ausgleichsbedarf, der sich im Anschluss bei der verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Die vorbereitende Bauleitplanung besitzt somit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine besondere Bedeutung.

Bauleitpläne stellen in der Regel Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG dar, da sie die Funktionen von Natur und Landschaft beeinträchtigen. Da nicht alle Beeinträchtigungen zu vermeiden sind, werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dabei sollen vorrangig die durch den Eingriff gestörten Funktionen wiederhergestellt werden.

Bei den verschiedenen Formen der Siedlungsentwicklung (Wohnbebauung, Gewerbegebiete, etc.) einschl. des notwendigen Straßen- und Wegebbaus ist generell mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds

- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Bodenversiegelung, damit Verlust der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung der klimaausgleichenden Funktion von Vegetation und/oder Beeinträchtigung des Luftaustauschs
- Verlust und/oder Störung der Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten

**Bauflächen**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist bereits überschlägig die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Dies geschieht anhand des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Unberücksichtigt bleiben Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 oder § 35 BauGB vorhanden ist, sowie Flächen, die bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt waren. Ebenso werden Bauflächen mit geänderter Darstellung, die keine neuen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft haben, nicht einbezogen.

Im Folgenden wird eine Übersicht des Bedarfs an Ausgleichsflächen für die im Flächennutzungsplan aufgrund der Fortschreibung möglichen neuen Bauflächen gezeigt, die Herleitung dieser Zahlen über die Einzelflächen ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen (*Kapitel 9.7.2*).

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen:	ca. 0,41 – 1,01 ha
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen:	ca. 0,68 – 1,52 ha

Bei der aktuellen Darstellung des FNP von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Auerbach ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem **Kompensationsbedarf von etwa 0,41 - 101 ha** zu rechnen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier dem Kompensationsbedarf nur theoretisch gegenzurechnen, da es sich bei den Flächenrücknahmen lediglich um Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan handelt, für die noch keine konkrete Kompensation erbracht wurde.

---

**8.8.2 Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich**

---

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sollen dergestalt durchgeführt werden, dass bevorzugt bestehende Biotope besser geschützt und miteinander verbunden werden. Der Biotopverbund dient der nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume, Lebensgemeinschaften und Wechselbeziehungen untereinander.

---

**8.8.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche**

---

Im Rahmen der Bestandsaufnahme in den Siedlungsflächen sind keine gravierenden bzw. großräumigen Mängel bei der Durchgrünung der Siedlungsbereiche aufgefallen. An dieser Stelle sollen aber dennoch für neue Siedlungsbereiche und für Sanierungsvorhaben in bestehenden Siedlungen Vorschläge für eine Optimierung der Durchgrünung geliefert werden.

Durchgrünung von Wohnbauflächen

Die Durchgrünung von Wohngebieten führt zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes und des Kleinklimas und damit auch zur Anhebung der Wohnqualität. Besonders die Straßen haben oft einen rein funktionalen Erschließungszweck. Über einen Grünordnungsplan könnten

Maßnahmen zur Wohnumfeld-Verbesserung insbesondere gezielt in den Straßenräumen geplant werden, mit den hauptsächlichen Zielen:

- Verkehrsberuhigung
- Entsiegelung
- Durchgrünung
- Abwechslungsreiche Gestaltung
- Spielstraßen-Charakter

#### Durchgrünung von gewerblichen Bauflächen

Wegen der generell schwierigen optischen Einbindung ortsuntypischer Gewerbebauten in die Landschaft soll auf eine besonders gute Durchgrünung der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen hingewirkt werden. Dabei sollte auf folgendes geachtet werden:

- ca. 10 % der gewerblichen Fläche sollte intensiv durchgrünt werden.
- Pkw-Stellplätze sollten wasserdurchlässig (Rasenfugensteine, Schotterrasen, etc.) gestaltet werden.
- Auf Flachdächern sollte Dachbegrünung zur Verminderung der Aufheizung, der Flächenversiegelung sowie zur optischen Einbindung vorgesehen werden.
- Anfallendes Dachflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert oder in naturnahen Rückhaltebecken gepuffert werden.
- Bei Pflanzungen sollte vorwiegend auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden.

#### Grünordnungsplan

Zur Durchführung einer geordneten Bauleitplanung soll bei der Erstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich ein Grünordnungsplan integriert werden, der besondere Aussagen macht zu:

- Bestandssicherung der bedeutsamen Grünstrukturen und geschützten Flächen
- Sicherung stadtklimatisch wichtiger Bereiche
- Eingriffsminimierung
- Gestaltungskonzept zur Grünstruktur
- Aussagen zur Schaffung von Flächen für Freizeit, Spiel und Erholung
- Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung.

---

#### 8.8.2.2 Ortsrandeingrünung

---

Im Rahmen von geplanten Siedlungserweiterungen sollen die neu entstehenden Ortsränder orts- und landschaftsbildtypisch eingegrünt werden. Dazu sollte sich die Gemeinde Auerbach der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans/Grünordnungsplans bedienen und die Ortsrandeingrünung damit in der Satzung z.B. mittels Pflanzgeboten verbindlich festsetzen.

Die Ortsrandeingrünung sollte in einer der folgenden Formen angelegt werden:

- mehrreihigen Baum-Strauch-Pflanzungen,
- Baumreihen, Alleen oder
- Streuobstwiesen.
- alternativ ist bei geeigneten Flächen eine natürliche Sukzessionsentwicklung denkbar.

Die Bepflanzung soll

- aus heimischen Gehölzen bestehen,
- die Breite von 5 m nicht unterschreiten (exklusive Einhaltung von Abstandsflächen)

Ebenso sollten noch nicht eingegrünte, bestehende Siedlungen sowie freistehende bauliche Anlagen im Außenbereich gemäß diesen Vorschlägen eingegrünt werden.

Auch bestehende standortfremde Bepflanzungen an den Ortsrändern sollten sukzessive in standortheimische Bepflanzungen umgewandelt werden.



Diese Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung besitzen auch eine Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds erfüllen diese Maßnahmen bei Beachtung bestimmter naturschutzfachlicher Vorgaben (Verwendung heimischer Gehölze, genügende Flächengröße, extensive Pflegemaßnahmen) auch die Funktion der Anreicherung des Naturhaushalts.

---

### **8.8.3 Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

Durch die Neuaufstellung des Landschaftsplanes sollen auch Planungsaussagen und Zielvorstellungen zu naturschutzfachlichen Bereichen formuliert werden. Besonders stehen hier natürlich Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im Fokus.

Als generelle Ziele in der Landschaftsplanung können folgende Punkte genannt werden:

- Erhalt und qualitative Aufwertung der wertvollen Lebensraumstrukturen
- Sicherung und Verbesserung des Biotopverbundes
- Ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Umbau nadelholzreicher Waldstücke bzw. möglichst extensive landwirtschaftliche Nutzung)
- Erhalt der Offenlandschaft
- Wiedervernässung von Flächen
- Verzicht auf Bebauung und Aufforstung

Nachfolgend sollen diese Punkte konkretisiert werden.

Alle aufgeführten Punkte sind keine Maßnahmen, die sofort umgesetzt werden müssen. Sie sind jedoch besonders geeignet für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

#### **8.8.3.1 Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern**

---

Das Gemeindegebiet Auerbach weist bereits eine recht hohe Dichte an noch relativ naturnah verlaufenden Fließgewässern mit angrenzenden Auenflächen (z.B. Nasswiesen, nassen Staudenfluren), sowie Uferbegleitgehölzen auf. Die Gehölze bestehen sowohl aus einzelnen Bäumen entlang der Bäche und Gräben, als auch aus Sträuchern und flächigen Baum-Strauch-Gehölzen.

Ein dringend erforderlicher Bedarf an Aufwertung und Renaturierung ist daher nur bedingt vorhanden.

Die bestehenden Uferstrandstreifen und Gehölze sollten dauerhaft erhalten bleiben und, sofern notwendig, ausgebaut werden.

Vor allem der Schweinbach weist in der Gewässerstrukturgüte eine starke Veränderung auf. Hier ist, neben den Aufbau von Gewässerbegleitgehölzen, vor allem eine Renaturierung des Gewässerverlaufes wichtig.

Zur Aufwertung oder Renaturierung anthropogen veränderten Fließgewässer dienen die folgend aufgeführten Maßnahmen:

- Schaffung von Uferschutzstreifen bzw. Verbindungsflächen und -elementen zum Biotopverbund sowie als Pufferzone zum Schutz vor Stoffeinträgen (Breite beidseitig mindestens 5 - 10 m als Extensivgrünland, Streuwiesen, Hochstaudenflur, Röhricht, Sukzessionsfläche)  
und/oder ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Erhalt, Pflege und Wiederherstellung von Feuchtbiotopen, Umbau aueuntypischer Wälder).  
Entsprechende gesetzliche Vorgaben zu Uferstrandstreifen sind einzuhalten.

- Erhalt bzw. Ausbildung von Ufergehölzsäumen durch Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen oder natürlicher Sukzession;
- in Siedlungsgebieten möglichst naturnahe Gestaltung der Uferbereiche als ortsbildprägendes Element.
- (Wieder-) Herstellung der biologischen Durchgängigkeit (verrohrte Bachstrecken öffnen, Umbau von Abstürzen in Sohlrampen, Anlage von Umgehungsgerinnen)
- und/oder Wiederherstellung der natürlichen Laufentwicklung (Rückbau bestehender Ufer- und Sohlverbauungen, Förderung der eigendynamischen Entwicklung)

Diese Maßnahmen an und entlang der Fließgewässer besitzen eine besondere Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Anreicherung des Naturhaushalts erfüllen diese Maßnahmen auch die Funktion der Aufwertung des Landschaftsbilds.

Für wesentliche Umgestaltungen an Gewässern sind die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten, ggf. wird eine Planfeststellung/-genehmigung erforderlich. Bei der Planung wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden empfohlen.

---

#### 8.8.3.2 Gehölze, Wälder und Waldränder

---

In Auerbach herrscht bereits eine relativ hohe Dichte an Wäldern, flächigen und linearen Gehölzstrukturen, sowie Einzelbäumen. Sowohl entlang von Fließgewässern, als auch in der freien Landschaft sind immer wieder unterschiedlichste Gehölzstrukturen zu finden.

Auffällig ist jedoch, dass es kaum echte Waldränder mit einem Strauchmantel und Krautsaum gibt. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht.

Hier ist durchaus Potential einer Aufwertung zu sehen.

Im Planwerk sind die Bereiche der Wälder markiert, in denen die Herstellung eines Waldrandes besonders sinnvoll ist. Daraus ergibt sich kein Zwang, dort einen Waldrand herzustellen. Vielmehr soll die Darstellung bei der Wahl von z.B. Ausgleichsflächen und den Entwicklungsmaßnahmen helfen. In diesen Bereichen soll bevorzugt die Entwicklung von Waldrändern vorangetrieben werden, statt andere Maßnahmen und Lebensraumtypen zu fokussieren.

---

#### 8.8.3.3 Extensivierung

---

Da das Gemeindegebiet Auerbach eine hohe Dichte an ertragsarmen Böden aufweist (*siehe Kapitel 3.9*), sollte die Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland und Ackerland) besonders im Fokus stehen.

Die intensive Landnutzung in der Landwirtschaft bringt viele Probleme mit, angefangen vom Artenschutz (z.B. Insektensterben), über Verschlechterung des Bodens und damit zusammenhängender Erosion durch Wind, bis hin zur Verschlechterung des Grundwassers (z.B. durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft).

Der Schutz extensiver Flächen ist im Bayerischen Naturschutzgesetz inzwischen gesetzlich verankert. Dies zeigt, wie wichtig dem Naturschutz der Erhalt dieser Flächen ist.

Bei der Wahl von Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmen sollte die Extensivierung von bestehenden Grünland- und Ackerflächen für Auerbach daher eine hohe Priorität haben.

Im Planwerk ist flächig dargestellt, in welchen Bereichen eine Extensivierung von Flächen aufgrund der relativ geringen Ertragsfähigkeit des Bodens besonders sinnvoll ist.

---

#### 8.8.3.4 Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten

---

Vorhandene Biotopstrukturen sollen langfristig gesichert werden, benachbarte Nutzungen sollen Rücksicht nehmen, idealerweise extensiviert werden und den notwendigen Abstand zu den Biotopen einhalten.

Ganz allgemein können dafür folgende Maßnahmen genannt werden:

Für den vorhandenen **Gehölzbestand** wird empfohlen:

- durch Einhalten von angemessenen Abständen die Wurzelfähigkeit der Bäume nicht zu beeinträchtigen - Traufbereich einhalten.
- vorhandene Feldhecken im Bedarfsfall zu pflegen, z.B. auf den Stock zu setzen, wenn es sich um ausschlagfähige Sträucher handelt.
- Krautsäume zu erhalten bzw. zu entwickeln.
- Pflegeschnitte der Streuobstbäume durchzuführen.

Alle Maßnahmen an Gehölzen sollen möglichst in der vegetationsfreien Zeit außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Für vorhandene **Trockenbiotope** wird empfohlen:

- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

Für die vorhandenen **Feuchtbiotope** wird empfohlen:

- Schaffung von Pufferstreifen zur Verhinderung von Stoffeinträgen
- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

An dieser Stelle können nur pauschale Angaben zum Erhalt und zur Pflege von Biotopen gemacht werden. Aufgrund der Verschiedenartigkeit und der unterschiedlichen Ansprüche der Biotope muss im Einzelfall auf die Angaben in den jeweiligen Blättern der amtlichen Biotopkartierung zurückgegriffen werden und bei Bedarf ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt werden.

Auerbach hat einige sehr hochwertige Flächen, vor allem im Bereich der Fließgewässer. Hier sind viele Feuchtwiesen und Auenflächen zu finden.

Ein wichtiger Aspekt für den Erhalt dieser wichtigen Lebensräume ist das Freihalten der Flächen von Bebauung. Dazu werden im Planwerk alle Flächen dargestellt, die zwingend von Bebauung freizuhalten sind. Eine Bebauung in den markierten Bereichen ist ausdrücklich nicht erwünscht und gewollt.

Für Ausgleichsflächen und Aufwertungsmaßnahmen hingegen, sind diese Bereiche sehr gut geeignet.

---

#### 8.8.3.5 Ausgleichsflächen

---

Für die Wahl von Ausgleichsflächen, sowie Ökokonto-Flächen, sind bevorzugt Flächen zu wählen, die im Planwerk als „Extensivierung“ und „Freihaltung von Bebauung“ gekennzeichnet sind, sowie entlang der Fließgewässer (Renaturierung, Aufbau Gewässerbegleitgehölze). Sie können jedoch auch an anderer Stelle geplant werden.

---

## **8.8.4 Ökoflächenkataster / Ökokonto**

---

### **8.8.4.1 Allgemeines**

---

Das Instrument des Ökokontos dient der vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, es können damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Es beinhaltet Konzepte zur Bevorratung von Flächen sowie zur Durchführung von naturschutzfachlichen Maßnahmen. Die Vorteile des Ökokontos liegen u.a. in der Beschleunigung von baurechtlichen Verfahren sowie in der Erhöhung der Planungssicherheit der Kommunen.

Die im Ökokonto geführten Flächen sind freiwillige Vorleistungen (der Kommunen) ohne rechtliche Bindung. So lange eine Fläche nicht als Ausgleichsfläche "verbucht" ist, kann sie auch noch anderweitig verwendet werden. Wird eine Fläche des Ökokontos im Falle eines Eingriffs benötigt, wird sie dann zu einer Ausgleichs- oder Ersatzfläche umgewidmet.

Es wird unterschieden zwischen Ökokonten nach Naturschutzrecht, die für alle Bauvorhaben, außer der Bauleitplanung, verwendet werden können. Und Ökokonten nach Baurecht, die für alle Vorhaben der Bauleitplanung genutzt werden.

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

§ 16 BNatSchG besagt, dass eine Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen, wenn

- die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 BNatSchG (Verursacherpflichten bei Eingriffen) erfüllt sind,
- sie ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt wurden,
- dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden,
- sie Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 (Landschaftsprogrammen, Landschaftsrahmenplänen sowie Landschafts- und Grünordnungsplänen) nicht widersprechen,
- eine Dokumentation des Ausgangszustands der Flächen vorliegt.

Ökokonten nach Naturschutzrecht werden nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung geführt.

#### **Baugesetzbuch**

§ 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB: "Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden."

Ökokonten nach BauGB werden von den Kontoinhabern an das LFU gemeldet, um dann in das Ökoflächenkataster aufgenommen zu werden. Die Ökokonten sind für den Ausgleich von Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

Ökokonten nach BNatSchG müssen gemäß Art. 9 Abs. 2 BayNatSchG von den Unteren Naturschutzbehörden gemeldet werden: "Die Untere Naturschutzbehörde übermittelt in den Fällen des Art. 7 und des § 16 Abs. 1 BNatSchG die erforderlichen Angaben". Sie können für den Ausgleich verschiedener Eingriffsvorhaben herangezogen werden.<sup>51</sup>

Weitere Informationen zum Thema Ökokonto sind u.a. im Internet unter [www.lfu.bayern/natur/oekokonto](http://www.lfu.bayern/natur/oekokonto) zu finden.

---

<sup>51</sup> (LFU, 2022)

---

#### 8.8.4.2 Ökokonto der Gemeinde Auerbach

---

Die Gemeinde Auerbach führt derzeit das Ökokonto „Ohewiesen“ zur Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nördlich der Ortsteile Ober- und Auerbach entlang der Hengersberger Ohe. Es umfasst ca. 3,8 ha, davon stehen noch knapp 1,0 ha zur Verfügung.

---

### 8.9 GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG

---

Im alten FNP wurden alle Flächen entlang der Haupt-Fließgewässer (Hengersberger Ohe, Auerbach, Mapferdinger Bach) als Grünflächen dargestellt, um eine Bebauung dieser Bereiche auszuschließen.

Da im neuen FNP der Landschaftsplan integriert ist, wurde sich dafür entschieden, dass die Darstellung der tatsächlichen Biotoptypen, die gerade entlang der Bäche zum Teil besonders hochwertig ist, wichtiger ist. Über eine zusätzliche Schraffur werden die Bereiche angezeigt, die von Bebauung freizuhalten sind (*siehe Kapitel 8.8.3.4*). Diese entsprechen zum Teil den Grünflächen des alten FNP.

Ansonsten findet die Darstellung von Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. der BauNVO statt. Folgende Zweckbestimmungen sind in Auerbach zu finden: Sportplatz, Tennisplatz, Allwetterplatz, Bolzplatz, Stockbahn, Spielplatz, Friedhof.

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1 EINLEITUNG

#### 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach werden zahlreiche Ziele und Maßnahmen für das Gemeindegebiet erarbeitet (*siehe auch Planungsziele unter Kapitel 0 und 8*). An dieser Stelle werden jedoch nur diejenigen Neuplanungen betrachtet, bei denen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (negative und positive) zu erwarten sind.

Dazu gehören in diesem Fall:

- die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Auerbach durch neue Wohnbauflächen
- die Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan

Für diese neuen/geänderten Darstellungen sind nun überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln und der Umweltbericht zu erstellen. Obwohl der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) keine direkten Umweltauswirkungen hervorruft, bildet er die Vorlage für die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) und deren Umsetzung, aus der sich dann die tatsächlichen Umweltauswirkungen ergeben.

#### 9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, die die Belange der Umwelt berühren, wie z.B. das Baugesetzbuch (hier insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den Hinweisen auf alle zu berücksichtigenden Belange), die Naturschutzgesetzgebung, das Immissionsschutzrecht, die Gesetzgebung zu Wald, Boden, Wasser und Abfall. Daneben sind auch die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) zu beachten.

Eine ausführliche inhaltliche Darlegung aller zu beachtenden Gesetze und Pläne im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind dem *Kapitel 2* Planungsgrundlagen zu entnehmen. An dieser Stelle werden nur die wesentlichen umweltrelevanten Ziele aus den Fachgesetzen und Fachplänen herausgearbeitet und wiedergegeben.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich zusammenfassend folgende umweltrelevante Erfordernisse für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung (*vgl. auch Kapitel 2.2*):

- Ausweisung von Bauflächen entsprechend einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (LEP 3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- Vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (LEP 3.3 (G))

- Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten  
(LEP 3.3 (Z))
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeiten  
(LEP 1.2.6 (G))
- Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.  
(RP BI 1.1)
- 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.  
(RP BII 1.3)
- Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.  
(RP BII 2.2)

Des Weiteren ist für das Gemeindegebiet von Auerbach aufgrund der Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG etc.) insbesondere die Naturschutzgesetzgebung maßgeblich, es sind u.a. die entsprechenden Verordnungen zu den Schutzgebieten zu beachten. Ausführliche Darlegungen hierzu finden sich unter *Kapitel 2.4*.

---

## 9.2 BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION

---

### 9.2.1 Schutzgut Boden

---

#### Naturräumliche Gliederung und Ausgangsgestein

Die Region *Donau-Wald* lässt sich aus geologischer Sicht grob in drei Teile unterteilen. Nördlich der Donau befindet sich der Bayerische Wald, der als Teil des Ostbayerischen Grenzgebirges überwiegend aus Graniten und metamorphen Gneisen der Böhmisches Masse aufgebaut ist. Der Bayerische Wald wird entlang einer von Nordwest nach Südost (herzynisch) verlaufenden Störungszone, dem so genannten "Pfahl", durchzogen. Die Ausläufer des Bayerischen Waldes reichen mit dem Neuburger Wald bis südlich der Donau.

Ansonsten ist dieser dem Ostbayerischen Hügelland zuzurechnende Teilraum, aus tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut (Tertiäres Hügelland). Hier dominieren Kiese, Sande und Mergel. Die nach Osten abfallenden Hänge des tertiären Hügellandes und der Talraum der Donau sind - insbesondere im Dungau - durch würmeiszeitliche Lößaufwehungen überdeckt. Die unmittelbaren Talbereiche von Donau, Isar, Inn und anderer Flüsse bestehen aus jüngsten alluvialen Talsedimenten über quartären Terrassenschottern (GLA 1981).<sup>52</sup>

#### Bodentypen

Die Böden sind gekennzeichnet durch sehr hohe Gehalte an organischer Substanz bis in große Tiefen. Sie verfügen daher auch über eine hohe Austauschkapazität. Die Basensättigung ist allerdings unter Wald sehr gering, d. h. meist im Bereich weniger Prozente. Der Austauscher ist vor allem mit Protonen und Aluminiumionen belegt. Die nicht-hydromorphen Böden sind zumindest in den oberen Horizonten sehr locker und gut wasserdurchlässig.

---

<sup>52</sup> (LfU, 2018)

Hangab dünnt der Blockschutt aus. Die Hänge sind überzogen mit Fließerden. An Erhebungen, die über 1000 m erreichen, kann in diesem Bereich "Firneisgrundschutt", also eine stark verfestigte, aber poröse Decke aus wenig verlagertem Material auftreten. Die vorherrschenden Böden sind Braunerden und Lockerbraunerden.

Mit zunehmender Ausprägung der Fließerde hangwärts treten staunasse Pseudogleye auf. Andauernde Nässe führt zur Bildung von Hanggleyen bis hin zu Moorbildungen. Die Humusformen der Waldböden reichen vom feinhumusreichen Moder bis zum Rohhumus.

Die Böden der Hochlagen des Vorderen Bayerischen Waldes gleichen denen des Hinteren Bayerischen Waldes. Die Podsolierung ist im Allgemeinen schwächer ausgeprägt. In tieferen Lagen sind Braunerden die vorherrschende Bodenform, sofern kein Wasserüberschuss auftritt.<sup>53</sup>

### **Gemeindegebiet Auerbach**

Die Gemeinde Auerbach liegt naturräumlich am südwestlichen Vorwald des Bayerischen Waldes. Das 350 bis 400m hohe Tertiärhügelland im südlichen Gemeindegebiet ist vorwiegend lößbedeckt. In ebenen und muldigen Lagen sind schwach pseudovergleyte Parabraunerden entwickelt. Die höheren Teile, vor allem die Zwischentalrücken mit sandig kiesigen Böden sind häufig bewaldet.

Das teils bewaldete, teils landwirtschaftlich genutzte Hügel- und Kuppenland im nördlichen Gemeindegebiet in einer Höhenlage zwischen 400 bis 600m über tiefgründig verwittertem Gneis und Granit, steigt in verschiedenen Verebnungsniveaus zum Rand des Vorderer Bayerischen Waldes an. Dieser Bereich ist von vielen wasserreichen Bächen durchflossen und im Oberlauf der Bäche lebhaft zertalt. Der Gneis und Granit des Untergrundes liefern im Bereich der Kuppen und Hänge grusige, lehmige bis stark lehmige Sandböden. In den zentralen Bachtälern sind die Böden gleyartig verändert.<sup>54</sup>

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, demnach sind erhebliche Schädigungen des Bodens irreversibel. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Wasser).

Das Schutzgut Boden weist also eine hohe Empfindlichkeit gegenüber jeglichen Versiegelungen auf, sämtliche Bodenfunktionen werden dadurch negativ beeinflusst. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf den Boden auswirken, Versiegelungen sollen vermieden werden, eine intensive landwirtschaftliche Bodennutzung wird allerdings ggf. fortbestehen. Da die Planungen von neuen Siedlungsflächen auf ca. 5,0ha und die Rücknahmen auf ca. 4,0ha berechnet werden, ist mit einer ungefähren Neu-Versiegelung von ca. 1,0 ha zu rechnen.

---

## **9.2.2 Schutzgut Wasser**

---

### **Fließgewässer**

Ein erhöhtes Risiko für Nitratauswaschungen bzw. erhöhte Nitratkonzentrationen unter Waldflächen weisen insbesondere die mittleren Lagen des Bayerischen Waldes und die Wälder im Staubereich der Anstiege auf. Auch die Tallagen im Donauraum und im Hügelland weisen aufgrund der häufig geringen Grundwasserflurabstände ein erhöhtes Risiko auf.

Gewässerabschnitte mit z. T. problematischer Gewässergüte (Klassen II-III und schlechter) sind nahezu alle kleineren Gewässer im Hügelland, die Unterläufe der Flüsse aus dem Bayerischen Wald.

---

<sup>53</sup> (LfU, 1997)

<sup>54</sup> (Gemeinde Auerbach, 1990)



Von **Gewässerversauerung** besonders betroffen sind die Oberläufe der Flüsse und Bäche im Bereich des Grenzkamms nach Böhmen sowie in den Kammlagen des Vorwaldes.

### Auen

Der Begriff der Auen lässt sich definieren als die natürlicherweise von der Gewässerdynamik (Überschwemmung und Grundwasser) geprägten Gebiete der Fließgewässer. Die Grenze einer Aue ist in der Natur oft nur schwer zu erkennen, sie markiert den potenziellen Einflussbereich des Wassers (Überschwemmung, hohe Grundwasserstände).

Im Bereich des Bayerischen Waldes ist häufig eine nur geringe Beeinträchtigung der Auedynamik gegeben. Ausnahmen bilden Teile des Regentals und Abschnitte in den Unterläufen von Kinsach, Hengersberger Ohe, Gaissa und Ilz.<sup>55</sup>

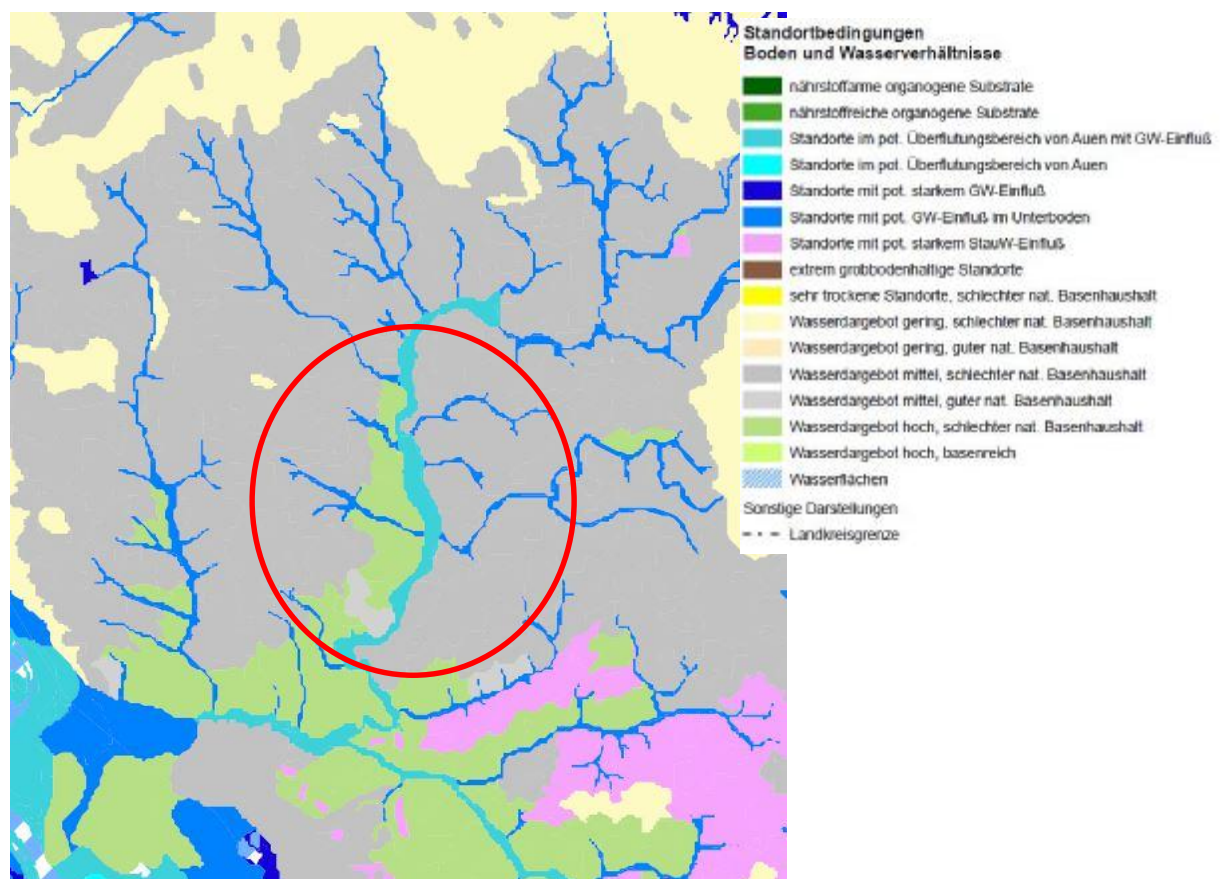


Abb. 35: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume, Standortbedingungen – Boden und Wasserverhältnisse des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (roter Kreis), 2011

Im Gemeindegebiet Auerbach sind nach der *Abb. 35* Standorte im potentiellen Überflutungsbereich von Auen mit Grundwassereinfluss entlang der Hengersberger Ohe (hellblaue Flächen) und Standorte mit potentiellen Grundwassereinfluss im Unterboden entlang von Bächen und Kanälen zur Hengersberger Ohe (dunkelblauen Flächen) vorhanden. Der überwiegende Anteil des Gemeindegebietes weist Flächen mit einem mittleren und schlechtem natürlichen Basenhaushalt (dunkelgraue Flächen) und westlich der Hengersberger Ohe Flächen mit hohem Wasserdargebot, aber schlechtem natürlichen Basenhaushalt (dunkelgrüne Flächen) auf. Ein geringer Teil der Flächen im Süden des Gemeindegebietes, westlich der

<sup>55</sup> (LfU, 2018) S.49 ff

Hengersberger Ohe besitzen ein mittleres Wasserdargebot mit gutem natürlichen Basenhaushalt.

**Überschwemmungsgebiete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete**  
Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das Gemeindegebiet Auerbach wurde 2020 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet entspricht den Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100-Hochwasserereignis. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von Prechhausen entlang der Hengersberger Ohe bis nach Südwesten, um im Bereich der Bundesstraße das Gemeindegebiet zu verlassen.

Es orientiert sich eng am Verlauf der Hengersberger Ohe und nur im geringen Umfang entlang des Mapferdinger Baches. (vgl. Kap. 2.3.2.1 und 2.3.2.2)

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne Wasser oder mit stark verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich, somit ist das Schutzgut Wasser für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Boden).

Das Schutzgut Wasser weist je nach Versiegelungsgrad eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelungen auf, insbesondere in den Auenbereichen wird das Grundwasser durch Versiegelungen negativ beeinflusst, generell wird die Grundwasserneubildungsrate gesenkt. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Wasser auswirken, Versiegelungen werden vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit dann auch ein erhöhter Nährstoffeintrag in das Grundwasser und die angrenzenden Gewässer.

---

#### **9.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

---

Da die Wärmeausgleichsfunktion und die Frischluftproduktionsfunktion durch die Nutzungen in der Fläche bestimmt sind, bilden sie sich entsprechend der Flächennutzungsverteilung in der Region ab. Während südlich der Donau die großen Offenlandbereiche eine hohe und sehr hohe Wärmeausgleichsfunktion aufweisen, dominieren nördlich der Donau die großflächigen Wälder die Frischluftproduktionsfunktion.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass klimatische Fragen in der Region Donau-Wald aufgrund der lockeren Besiedlungsstruktur eine eher untergeordnete Rolle spielen. Dies gilt auch für das Gemeindegebiet Auerbach. Für das Gemeindegebiet gibt es keine potentiellen Belastungsräume, Kaltluftproduktionsflächen und Frischluftentstehungsgebiete dominieren das Gemeindegebiet (Abb. 36).

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

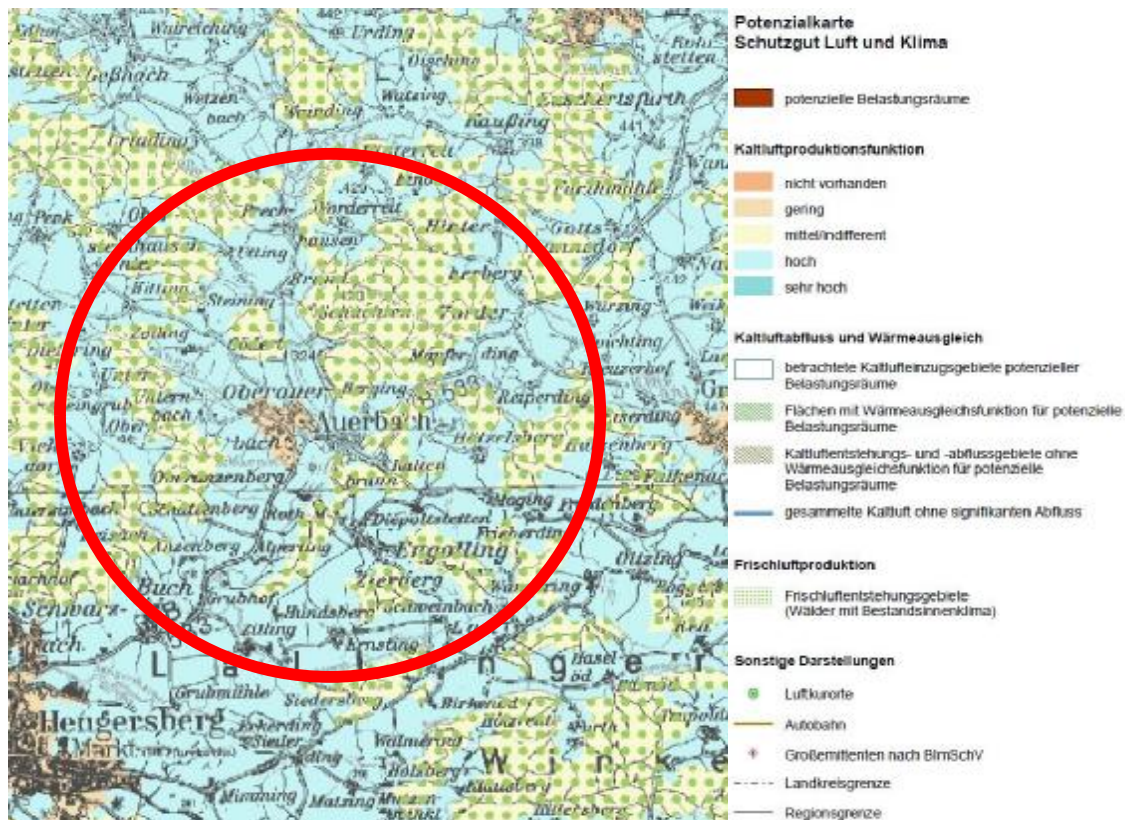


Abb. 36: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Luft und Klima des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

**Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne (gute) Luft ist kein Leben möglich, somit ist auch das Schutzgut Klima/Luft für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Wasser und Boden).

Das Schutzgut Klima/Luft weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinräumigen Versiegelungen auf, da es von der Sache her eher großräumig zu betrachten ist. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich die Darstellungen von neuen Siedlungs- und Gewerbeflächen zu nennen, die aber hauptsächlich einen Einfluss auf das Kleinklima ausüben können. Generell können Bebauungen zur Erhöhung der Lufttemperatur, Verringerung der relativen Luftfeuchte und zur Veränderung von Windfeldern negativ beitragen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf Klima und Luft auswirken, Versiegelungen werden vermieden.

Durch Pflanzungen und Extensivierungen können Frischluft- und Kaltluftentstehung begünstigt werden. Bei Pflanzungen sollten Barrierewirkungen innerhalb von Luftleitbahnen vermieden werden.

**9.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)**

Die Region Donau-Wald weist insgesamt einen sehr hohen Anteil an Räumen mit hoher und sehr hoher aktueller Lebensraumfunktion auf. Neben dem Nationalpark Bayerischer Wald sind hier weitere, oft großflächige Bergwälder zu nennen, die häufig mit Quellbereichen und Mooren, Blockmeeren und Bachläufen verzahnt sind. Besonders hervorzuheben ist die Vielzahl von Bach- und Flusstälern im Bayerischen Wald, die in Bezug auf ihre Bedeutung für

die biologische Vielfalt der Region Donau-Wald von zentraler und herausragender Bedeutung sind und wichtige Verbindungsstrukturen zwischen den Hochlagen des Bayerischen Waldes und dem Donaauraum darstellen.

Daneben ist der große Anteil der mit "überwiegend mittel" bewerteten Gebiete im Bayerischen Wald bemerkenswert. Hierbei handelt es sich häufig um extensiv genutzte Grünlandbereiche mit einzelnen kartierten Biotopen sowie um Wälder, deren naturschutzfachlicher Wert aufgrund fehlender Kartierungsdaten (Biotopkartierung) in weiten Teilen unterschätzt sein dürfte.<sup>56</sup>

Im Gemeindegebiet Auerbach sind nach der Abb. 37 die aktuelle Lebensraumfunktion für Arten überwiegend gering bis sehr hoch verteilt. Vor allem entlang der Hengersberger Ohe und einigen Zubringern sind überwiegend hohe bis sehr hohe Bereiche vorhanden. Auch ein Standort für besonders schützenswerte Arten (Vogelarten) ist vorhanden.

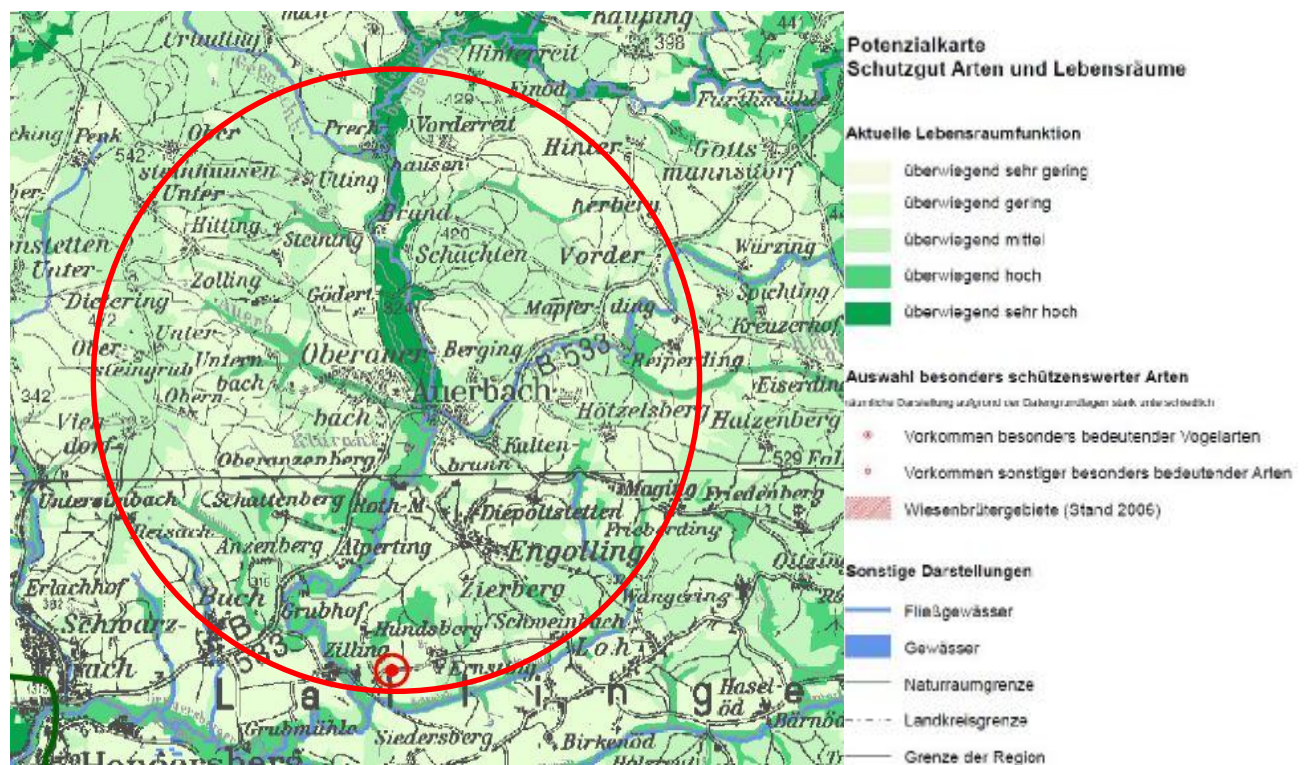


Abb. 37: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

### Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen

Das Schutzgut Arten und Lebensräume steht in enger Wechselbeziehung zu den anderen Schutzgütern. Je nach Planung und Standort liegt die Empfindlichkeit zwischen niedrig bis sehr hoch, dies ist also im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu prüfen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Schutzgut auswirken, die Zerstörung von Lebensraum wird vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit bleiben dann geringe Lebensraumqualitäten erhalten.

<sup>56</sup> (LFU, 2018), S. 73-74

## 9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben

Die Region Donau-Wald verfügt insgesamt über ein sehr hohes landschaftliches Potenzial, wobei mit dem Mittelgebirgsanstieg nördlich der Donau-Niederung eine deutliche Zweiteilung der Region zu erkennen ist. Das Landschaftsbild im nördlichen Teil wird fast ausnahmslos mit "hoch" und "sehr hoch" bewertet.

Aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen bestehen nördlich der Donau ein stark bewegtes Relief, eine hohe Vielfalt an Lebensräumen, ein Reichtum an Fließgewässern und große zusammenhängende Waldflächen. In vielen Bereichen sind extensive Nutzungsweisen und Elemente der historischen Kulturlandschaft erhalten, die der Landschaft ihre besondere Eigenart und Identität verleihen. In jedem Landschaftsbildraum existieren besonders prägende Landschaftselemente, wie Heckenstrukturen, Blockhalden, Lesesteinriegel, Rodungsinseln, Engtäler oder Streuobstflächen. Die meisten Landschaftsbildeinheiten weisen hier eine hohe landschaftliche Eigenart auf. Für das Gemeindegebiet von Auerbach wird die landschaftliche Eigenart als hoch eingewertet (Abb. 38).

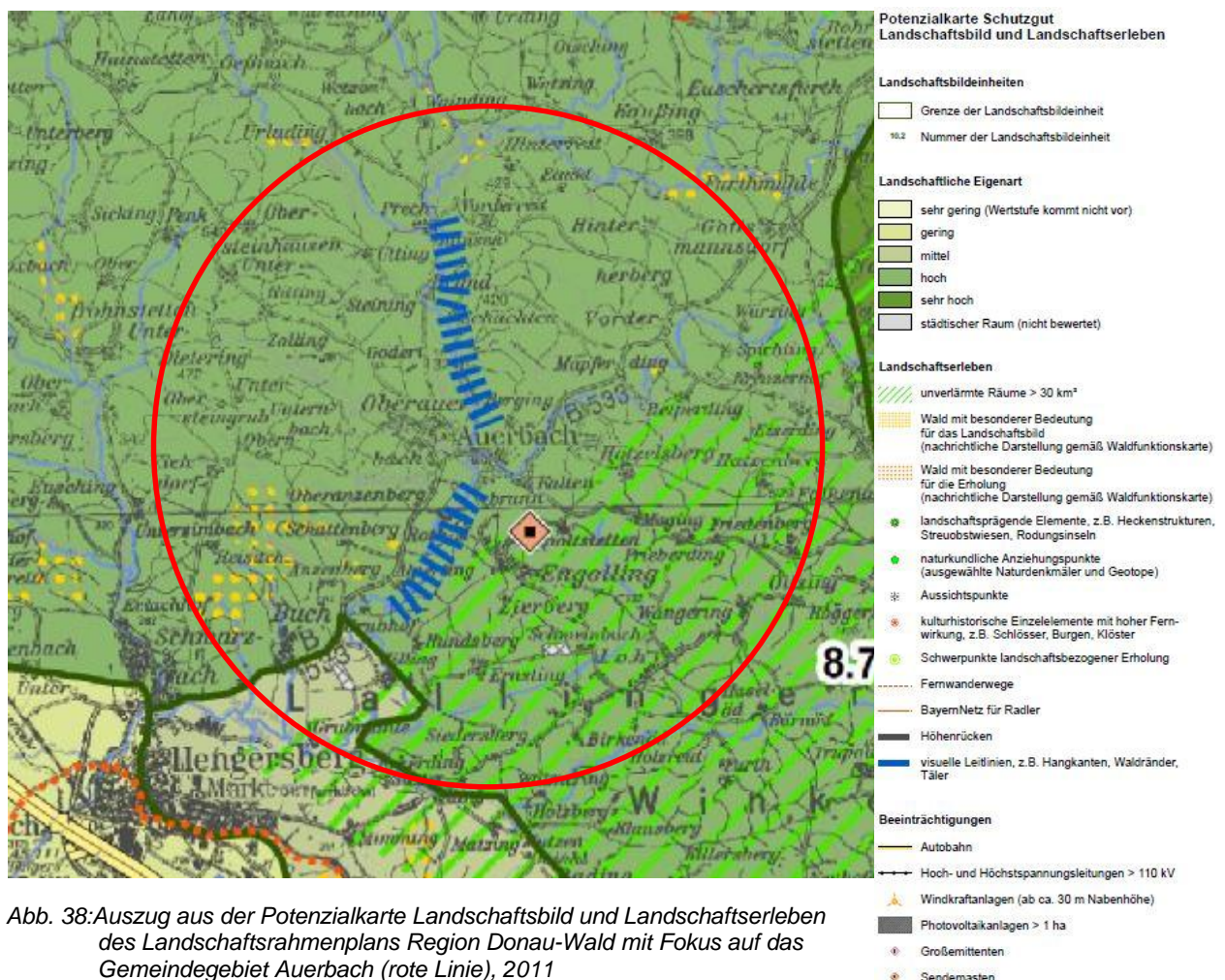


Abb. 38: Auszug aus der Potenzialkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

Die Region Donau-Wald hat überwiegend eine hohe Erholungswirksamkeit. Der Bereich nördlich der Donau eignet sich jedoch deutlich besser für die naturbezogene ruhige Erholung als der andere Teil der Region. Die hohe Erholungswirksamkeit basiert zum einen auf der in weiten Teilen hohen bis sehr hohen landschaftliche Eigenart (s. o.) und zum anderen auf der Vielzahl großer unverlärmt Bereiche. Der Korridor entlang der Hengersberger Ohe ist hin-

sichtlich des Landschaftserlebens eine wichtige visuelle Achse sowie der unverlärmt Bereich im südöstlichen Gemeindegebiet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ein Sendemast und eine Photovoltaikanlagen größer als 1ha.<sup>57</sup>

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Die Landschaft steht in engem Zusammenhang mit den prägenden Vegetationsstrukturen und Landnutzungen. Bestimmte Biotoptypen prägen dabei bestimmte Landschaftsbildräume. Der Begriff der Landschaft ist gleichzusetzen mit dem Landschaftsbild und beschreibt damit (von der Sache her subjektiv beeinflusst) einen sinnlich wahrnehmbaren Ausschnitt der Landschaft. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit. Damit einher geht die Erholungswirksamkeit einer Landschaft.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes hängt demnach u.a. mit der Schönheit und der Seltenheit zusammen. Agrarlandschaften werden eher als weniger empfindlich eingestuft, während z.B. kleinteilig strukturierte Hangbereiche mit Heckenstrukturen als empfindlicher angesehen werden können. Bei der Beurteilung sind auch Sichtbeziehungen zu berücksichtigen, so können z.B. kleine Bebauungen in Talbereichen auch wenig einsehbar sein und damit das Landschaftsbild insgesamt wenig beeinflussen, während Bebauungen in weit einsehbarer flacher Landschaft das Bild nachhaltig verändern können. Wechselwirkungen des Landschaftsbildes mit anderen Schutzgütern sind eher nicht gegeben, bestenfalls mit dem Menschen, der das Landschaftsbild beurteilt und durch dessen Schönheit beeinflusst wird.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen, die ggf. negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursachen werden.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben auswirken. Ursprüngliche geplante Bebauungen werden nicht entstehen, das bestehende Bild wird erhalten.

---

#### **9.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

---

Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldsituation sowie die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Faktor Immissionen besitzt wesentlichen Einfluss auf die Gesundheit des Menschen.

##### **Wohn- und Wohnumfeldsituation**

Bei der Wohn- und Wohnumfeldsituation ist neben der Architektur, der Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentlichen Flächen insbesondere die Durchgrünung der Siedlungsbereiche und die Eingrünung der Ortsränder ein Faktor des Wohlempfindens und der Identifikation mit dem Heimatort.

##### **Erholung und Freizeit**

Vor allem die Nahbereiche der größeren bzw. touristisch bedeutsamen Siedlungen weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Planungen/Vorhaben und damit eine hohe Schutzbedürftigkeit auf. Erwähnenswert ist auch der überregionale Fernwanderweg (Gunthersteig), der sowohl für die Naherholung als auch wiederum für die touristische Erholung eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch hat. Bei den Beeinträchtigungen lässt sich kein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt feststellen.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> (LFU, 2018), S. 88-90

<sup>58</sup> (LFU, 2018), S. 116/118

### **Immissionen**

Unter Immissionen, die sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, sind z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen zu verstehen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist hier insbesondere der Lärm und die Luftverunreinigung durch Straßenverkehr oder durch emittierendes Gewerbe zu nennen. So sind die Immissionen entlang der Bundesstraße 533 als am höchsten im Gemeindegebiet einzustufen.

Auch die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) wirken auf den Menschen ein. Zwar sind die auf den Feldern von einer ordnungsgemäß geführten Landwirtschaft ausgehenden Emissionen zu dulden, aber in Zusammenhang mit der Darstellung neuer Bauflächen ist auf entsprechend notwendige Abstände zu aktiv landwirtschaftlichen Hofstellen zu achten. Dies ist vor allem in den Ortschaften des dörflichen Umlandes von Belang.

Differenzierte immissionsschutzrechtliche Untersuchungen und ggf. notwendige Festsetzungen werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, wenn die tatsächliche Nutzung der Planungsflächen festgesetzt wird und beurteilt werden kann.

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch ist insbesondere zu beachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen bereits vorhanden sind, und welche Auswirkungen durch die neuen Darstellungen der Planung zu erwarten sind. Demnach kann der Mensch abhängig von der Planung von gering bis hoch empfindlich eingestuft werden. Der Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, da er mit ihnen lebt bzw. seine Existenz von ihnen abhängt.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich neutral bis positiv auf den Menschen auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Flächen der Naherholung bleiben erhalten.

---

### **9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

---

Unter Kulturgüter sind vor allem Baudenkmale und Bodendenkmale/archäologische Fundstellen zu verstehen, unter Sachgüter alle anderen Gegenstände und Bauten, die hauptsächlich für den Menschen einen Wert besitzen. Sie zeichnen sich durch ihren historischen Zeugniswert, ihren Erhaltungszustand und ihre charakteristische Eigenart aus. Es handelt sich somit um Güter, an denen Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte ablesbar sind und geben Zeugnis über frühere Lebensweisen und die kulturgeschichtliche Entwicklung einer Region.

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf enthält eine Vielzahl von Baudenkmalen/ Ensembles im Bereich des Planungsgebietes. Im Gemeindegebiet von Auerbach sind 24 Baudenkmale vorhanden. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale Auerbachs ist im *Kapitel 10.4* enthalten.

Das Baudenkmal *D-2-71-113-24 Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2.Hälfte 18.Jh* wurde im Zuge der Straßenplanung und Ausbaus der B533 vom ursprünglichen Standort ca. 260m nach Südwesten in die Nähe der Ortseinfahrt Alperting zwischen B533 und Gemeindeverbindungsstraße versetzt bzw. neu aufgebaut. Bei der Übernahme der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Daten wurde dies anscheinend noch nicht berücksichtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens zur Straßenplanung B533 beteiligt und es wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

Auch konnten im Gemeindegebiet Auerbach einige oberirdisch sichtbare bzw. nicht mehr sichtbare Bodendenkmale nachgewiesen werden. Es sind demnach insgesamt 2 bekannte Bodendenkmale im Gemeindegebiet vorhanden. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

In Anhang 10.5 befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Sämtliche Eingriffe, die diese Denkmale beeinflussen können, sind dem zuständigen Amt zu melden und ggf. genehmigungsbedürftig.

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Kulturgüter sind üblicherweise unwiederbringlich und bei ihrer Entfernung dauerhaft verschwunden, in diesem Sinne sind sie bei einer kompletten Entfernung als hoch empfindlich einzustufen. Bei einem Erhalt der Kulturgüter und der Betrachtung innerhalb von Sichtbeziehungen sind andere Maßstäbe anzusetzen. Bei Sachgütern handelt es sich in der Regel um wiederbeschaffbare Werte, die demzufolge geringer empfindlich sind und eher einen Geldwert besitzen. Wechselbeziehungen gibt es hauptsächlich mit dem Menschen, der diese Güter besitzt, nutzt oder sich an ihnen erfreut.

Bei den Planungen einer Siedlungserweiterung südöstlich von Engolling in Zierberg ist in einem Teilbereich das Bodendenkmal D-2-7244-001 vorhanden. Diesbezüglich kann nicht abgeschätzt werden, ob und in welcher Weise dieses Bodendenkmal beeinträchtigt wird. Wie bereits erwähnt, werden sämtlich Eingriffe dem zuständigen Denkmalamt gemeldet und sind ggf. genehmigungsbedürftig. Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen positiv auf dieses Schutzgut auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Kultur- und Sachgüter können nicht beeinträchtigt werden.

---

## **9.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

---

Betrachtet werden an dieser Stelle nur mögliche negative Beeinträchtigungen durch die neuen Darstellungen von Siedlungsflächen. Die Planungen der Flächenrücknahme bleiben an dieser Stelle unberücksichtigt, da von ihnen nur positive Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

---

### **9.3.1 Europäische Schutzgebiete Natura-2000**

---

Natura 2000 ist ein europäisches Schutzgebietsnetz, es besteht aus den europäischen Vogelschutzgebieten (englisch: Special Protection Area - SPA) gemäß der Vogelschutzrichtlinie und den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete), siehe hierzu auch *Kapitel 2.4.4*.

Im Gemeindegebiet Auerbach befinden sich das FFH-Gebiet *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen* (7144-373). Dieses FFH-Gebiet reicht ab der Gemeindegebietsgrenze entlang der Hengersberger Ohe von Norden nach Süden bis zur Bundesstraße 533 in Auerbach. Ein EU-Vogelschutzgebiet ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich nicht in räumlichem Bezug zu dem FFH-Gebiet. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

### **9.3.2 Nationale Schutzgebiete**

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht



sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biosphärenreservate, Nationalparks oder Naturschutzgebiete. Alle vorhandenen werden im Folgenden betrachtet.

### 9.3.2.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“

Das Landschaftsschutzgebiet *Bayerischer Wald* (ID: LSG-00547.01) erstreckt sich auf Teile des Gemeindegebietes Auerbach. Insgesamt hat es eine Größe von 233.000 Hektar.<sup>59</sup> Schutzzweck ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern. Des Weiteren soll der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt geschützt werden sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Es sollen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes bewahrt werden und eingetretene Schäden müssen behoben, bzw. ausgeglichen werden.<sup>60</sup>

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für ausgewählte Siedlungsbereiche mit deren Verflechtungsbereichen wurde auch der Umgriff des bestehenden Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Dabei wurden in erster Linie bestehende Bebauung bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Daneben gibt es Flächen, die für den Steinbruch und die Siedlungserweiterung herausgenommen wurden, sowie welche, die das Landschaftsschutzgebiet erweitern. Somit wurden etwa 28 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen und das Landschaftsschutzgebiet wurde durch knapp 1ha erweitert.

Das Gemeindegebiet von Auerbach ist ca. 2.400ha groß, davon sind 2.000 ha (ca. 82% der Fläche) im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt wurden knapp 27 ha (28ha Herausnahme abzüglich 1ha Erweiterung), also ca. 1,1% aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Für diese Flächen wurde eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Der Änderungsantrag wurde im Frühjahr 2024 im behandelt.

Durch die Herausnahme der Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) werden die Ziele, die bezüglich dieses rechtsverbindlich festgesetzten Gebietes im Gemeindegebiet Auerbach formuliert sind, nicht beeinträchtigt.

Ziele der Inschutzstellung

1. Für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

Da effektiv nur 0,12 % der Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes (= 1,1 % innerhalb des Gemeindegebietes) zur Herausnahme beantragt wurden, werden die oben genannten Ziele nicht beeinträchtigt. Bei dem Großteil der beantragten Herausnahme besteht bereits Baurecht in Form von Satzungen oder der Lage innerhalb von Bebauung. Nur ein kleiner Teil soll aufgrund von tatsächlich neu geplanter Baufläche herausgenommen werden.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

<sup>59</sup> (Regierung von Niederbayern, 2018) - Landschaftsschutzgebiete

<sup>60</sup> (Regierung von Niederbayern, 2006), S.15

---

### 9.3.2.2 Naturpark „Bayerischer Wald“

---

Der Naturpark Bayerischer Wald schließt das gesamte Gemeindegebiet Auerbach ein. Naturparks sind Regionen, in denen sich Mensch und Natur erholen können. Trägerorganisation des Naturparks Bayerischer Wald ist der Naturpark Bayerischer Wald e. V. mit Sitz in Zwiessel. Er besteht seit 1967 und ist damit einer der ältesten Naturparks in Bayern. Er bewahrt und entwickelt Landschaft und Natur und unterstützt einen naturverträglichen Tourismus. Ziel ist es, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern und zu entwickeln Angebote zur Umweltbildung und zur Öffentlichkeitsarbeit zu schaffen. Damit trägt man dazu bei, die Ansprüche der Menschen an ihre Lebens- und Wirtschaftsräume mit den Anforderungen von Landschafts- und Naturschutz in Einklang zu bringen.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich in räumlichem Bezug zum Naturpark. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

### 9.3.3 Naturdenkmale

---

Im Gemeindegebiet Auerbach befinden sich keine Naturdenkmale. Somit sind solche durch Neuplanungen nicht beeinträchtigt.

---

### 9.3.4 Biotopkartierung

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind zahlreiche wertvolle Lebensräume in der amtlichen bayrischen Biotopkartierung erfasst worden (*vgl. Kapitel 2.4.3*), sie werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

---

## 9.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

---

### 9.4.1 Siedlungsentwicklung

---

Nachfolgend werden die Standorte beschrieben und bewertet, auf denen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung neue Bauflächen der Siedlungsentwicklung (hier Wohnbau- und gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen) dargestellt werden.

Es erfolgt zu jedem Ort zuerst eine kurze, allgemeine Beschreibung der Bestandssituation. In der Tabelle wird dann eine genauere Beschreibung nach den Schutzgütern (Wasser, Boden, Natur, Landschaft) und der Fläche vorgenommen, sowie die Bewertung der Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgutes durch die vorliegende Planung anhand einer dreistufigen Skalierung (geringe / mittlere / hohe Beeinträchtigung). Eine Erläuterung hierzu findet sich unter *Kapitel 9.9.1 Methodisches Vorgehen*.

---

#### 9.4.1.1 Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche

---

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Auerbach und erweitert die bestehend Bebauung nach Norden. An die geplante Fläche angrenzend befindet sich eine bestehende Bebauung und im nördlichen und westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche ist ca. 730m<sup>2</sup> groß und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Eine zusätzliche Ortsrandeingrünung nach Westen oder Norden hin ist nicht notwendig, da sich in geringer Entfernung ohnehin Gehölze befinden.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

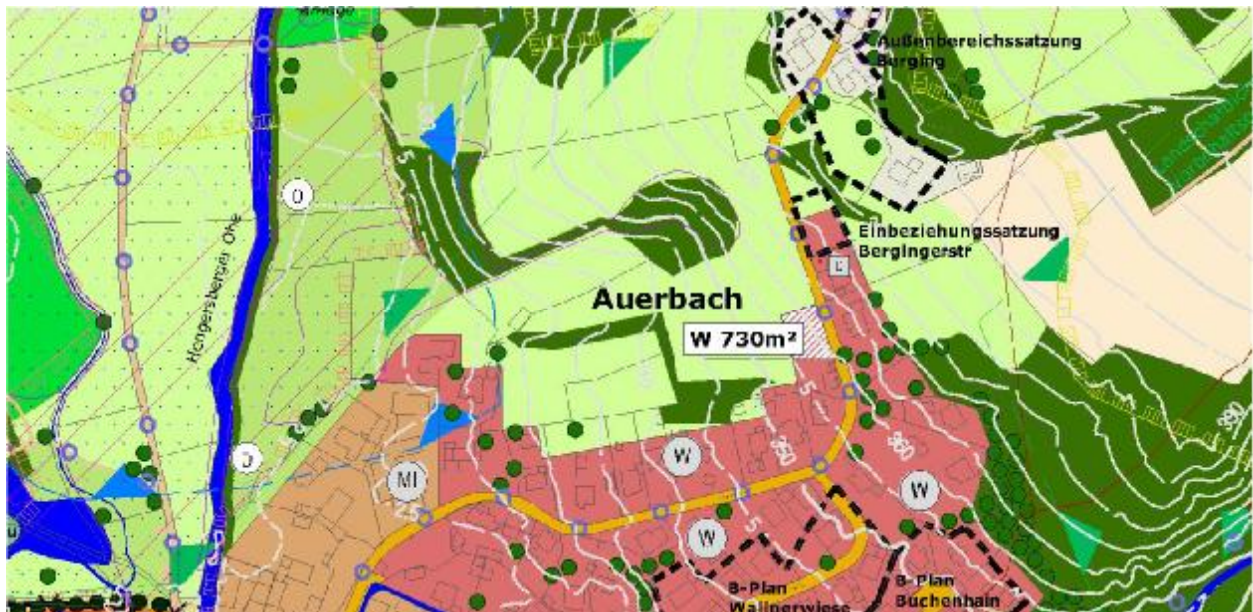


Abb. 39: Ausschnitt FNP+LP: Planung einer Wohnbaufläche in Auerbach, unmaßstäblich

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) - geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbaufläche mit geringem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Wasser	X			- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand - geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft	X			- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad
SG Arten und Lebensräume	X			- intensiv genutztes Grünland
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten
Schutzgut Mensch	X			- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte nicht beeinträchtigt
Fläche		X		- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist - Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> geringer Flächenverbrauch

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich

aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

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

#### 9.4.1.2 Südliches Oberauerbach – gewerbliche Bauflächen

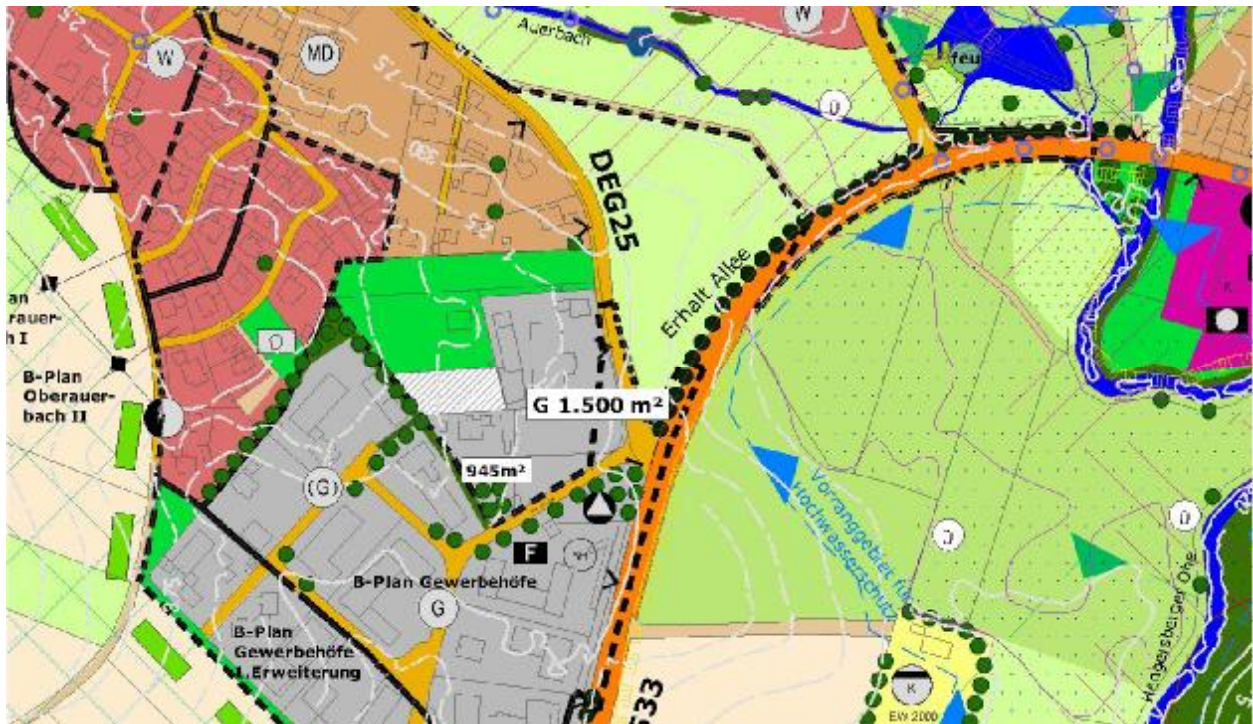


Abb. 40: Ausschnitt FNP+LP: Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Oberauerbach, unmaßstäblich

Die geplante Erweiterung befindet sich südlich von Oberauerbach im bestehenden Gewerbegebiet Gewerbehöfe (Abb. Abb. 40). Die Fläche wird von bestehenden Gewerbegebietsflächen und im Norden von einer im FNP dargestellten Freifläche umgeben. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt und hat eine Größe von ca. 1.500m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Gewerbefläche mit mittlerem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

				- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft		X		- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad
SG Arten und Lebensräume	X			- landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Mensch	X			- vorbelastete Fläche durch benachbarte Gewerbegebietsflächen - geringe Beeinträchtigung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte Flächen werden nicht beeinträchtigt
Fläche		X		- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> mittlerer Flächenverbrauch

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

**9.4.1.3 Engolling – Zierberg - Wohnbaufläche**

- entfällt -

**9.4.1.4 Engolling – Wohnbauflächen**

Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes war eine große Wohnbaufläche in Engolling-Zierberg (südöstlich) geplant. Diese Planung wird nicht weiter verfolgt. Statt dessen sind in Engollings selbst, angrenzend an die bestehenden Wohnbauflächen, einige Planungen vorgesehen.

Im Norden des Bebauungsplanes „Alter Weg“ soll ein neues Wohngebiet entstehen. Dafür werden ca. 11.500 m<sup>2</sup> westlich und 900m<sup>2</sup> östlich der Gemeindeverbindungsstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt. Die kleinere Fläche östlich der Straße grenzt direkt an ein bestehendes Wohnhaus an. Hier befindet sich alter Baumbestand, der zwingend zu erhalten ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist also darauf zu achten, dass die bestehenden Bäume auf keinen Fall entfernt werden.

Im Südosten von Engolling befindet sich eine weitere Planungsfläche, nördlich der Kreisstraße Richtung Loh. Diese derzeit als Grünland genutzte Fläche steigt zur bestehenden Bebauung recht steil an. Von Nordosten nach Südwesten verläuft die Wasserleitung für die Wasserversorgung Bayerischer Wald. Der Verlauf der Wasserleitung stellt auch die Grenze der ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Wohnbaufläche dar. Die Gehölze im Südosten sind zwingend zu erhalten.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

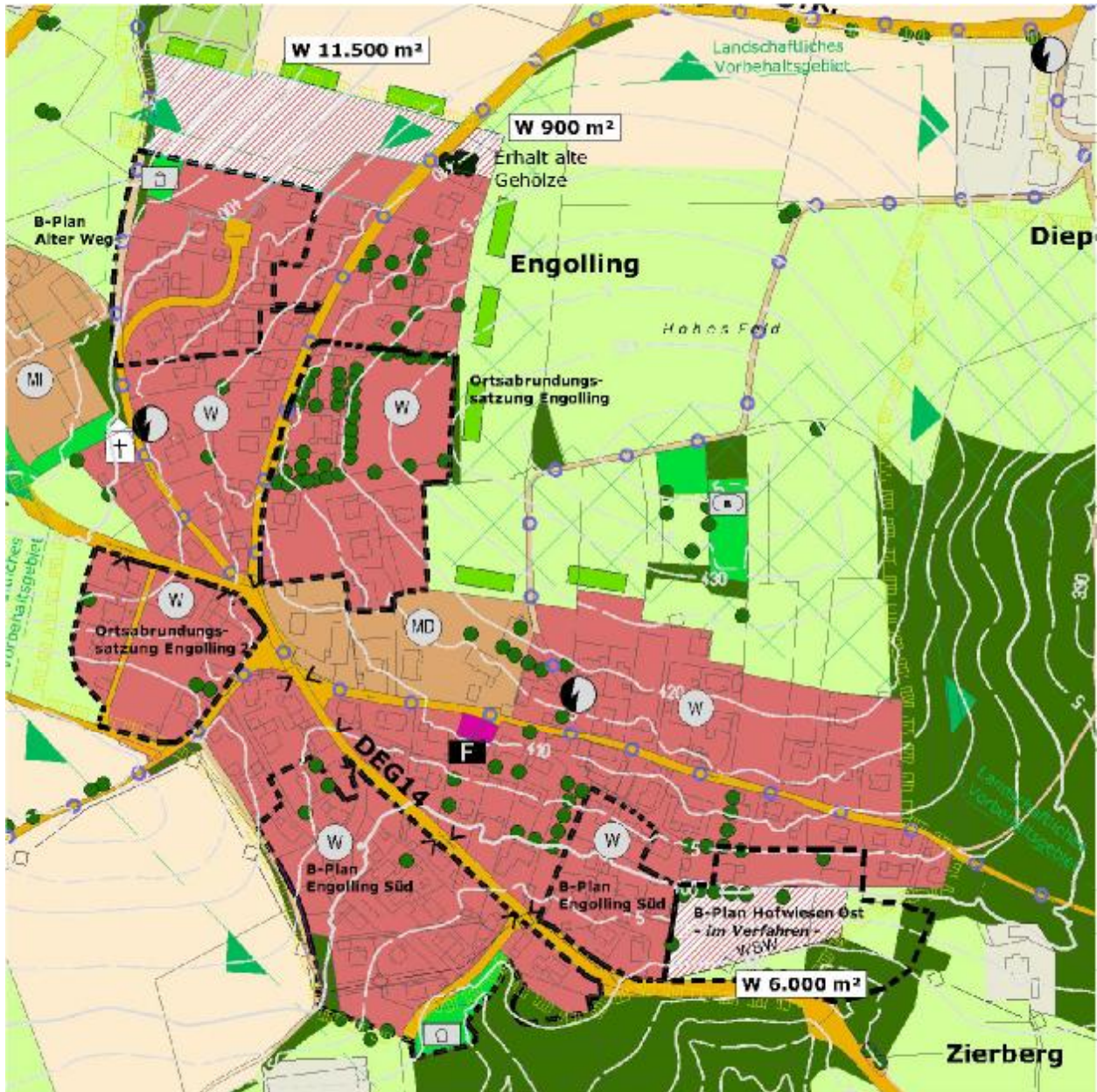


Abb. 41 Ausschnitt FNP-LP: Planung von Wohnbauflächen in Engolling, unmaßstäblich

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbauflächen mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut Wasser	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Arten und Lebensräume	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutztes Grünland</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Fläche	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

**9.4.1.5 Loh - Wohnbaufläche**



Abb. 42 Ausschnitt FNP + LP: Planung Wohnbaufläche (blau) in Loh-Mitte, unmaßstäblich

Am südwestlichen Rand der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche geplant. Die Flächen werden derzeit bereits als Gartenfläche und angrenzend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden (Acker + Garten)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbauflächen / Erweiterung bestehender Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
SG Arten und Lebensräume	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche + Gartenfläche</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter Fläche	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

### Schwere Unfälle und Katastrophen

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

#### 9.4.1.6 Obersteinhausen – gemischte Bauflächen

In Obersteinhausen sind keine neuen Bauflächen mehr geplant.

#### 9.4.2 Rücknahme von Bauflächen

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan von Auerbach gibt es mehrere geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig keiner Bebauung zur Verfügung stehen werden. Diese Flächen werden bei der Neuaufstellung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen und nicht mehr als Bauflächen dargestellt. Diese Flächenrücknahmen bedingen ausschließlich positive Umweltauswirkungen bzw. bleibt es in der tatsächlichen Betrachtung beim Status Quo.



Durch die Vermeidung von Versiegelung, Bebauung, Bau- und Betriebslärm, etc. werden die negativen Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch sowie evtl. auch Kultur- und Sachgüter vermieden. Insgesamt werden im Gemeindegebiet von Auerbach gemischte und Wohnbauflächen in Höhe von ca. 3,1ha zurückgenommen. Nachfolgend werden alle Ortsteile aufgelistet, in denen Rücknahmen von gemischten und Wohnbauflächen vorgenommen werden. Auch werden kurz die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter beschrieben.

#### 9.4.2.1 Oberauerbach – gemischte und Wohnbauflächen



Abb. 43: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Oberauerbach, unmaßstäblich

In Oberauerbach werden 2 gemischte Bauflächen (MD) mit einer Größe von ca. 7.400 m<sup>2</sup> und eine Wohnbaufläche von 400m<sup>2</sup> zurückgenommenen. Diese Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland und Ackerfläche genutzt.

Die Rücknahme dieser Flächen wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP + LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland + Acker) dargestellt. Die nördlich am Siedlungsrand verbleibende Fläche (MD) und die Wohnbaufläche im Südwesten wird mit einer Ortsrandeingrünung dargestellt.

#### 9.4.2.2 Kaltenbrunn – Wohnbauflächen

Die zurückgenommenen Wohnbauflächen befinden sich östlich von Auerbach im Ortsteil Kaltenbrunn. Es werden 4 Flächen mit insgesamt ca. 8.000m<sup>2</sup> zurückgenommen. Die Flächen werden derzeit als Frei- und Grünflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen mit vorhandenen Gehölzbestand genutzt. Die Rücknahmen dieser Wohnbauflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der vorkommende Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt.

Die Fläche wird im FNP als Grünflächen entlang der Bundesstraße und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland im Westen, mit vorhandenen Gehölzen dargestellt.



Abb. 44: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Kaltenbrunn, unmaßstäblich

#### 9.4.2.3 Engolling – Wohnbauflächen

- entfällt -

#### 9.4.2.4 Loh – Wohnbauflächen

In Loh werden Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> zurückgenommen. Am westlichen Rand der Ortsabrundungssatzung Loh-Ost wird eine kleine Fläche (außerhalb des Geltungsbereichs) von 200m<sup>2</sup> zurückgenommen. Eine sinnvolle Bebauung ist hier nicht mehr möglich.

Südlich vom Bebauungsplan Heigl-Bugl wird eine größere Fläche mit 1.900 m<sup>2</sup> aus der Darstellung herausgenommen. Diese Fläche ist von der Straße her nicht erschlossen. Eine Bebauung wäre nur durch Bebauung in zweiter Reihe möglich. Aufgrund der fehlenden Erschließung, sowie der Lage auf einer nach Norden exponierten Böschung hat sich der Gemeinderat entschieden, diese Baufläche nicht weiter im FNP zu belassen.

Die dritte Fläche befindet sich westlich der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte. Es handelt sich dabei um ein sehr schmales Stück (ca. 10m Breite), welches eine sinnvolle Bebauung ohnehin nicht ermöglicht.

Diese drei Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Rücknahme dieser Flächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland oder Ackerfläche dargestellt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

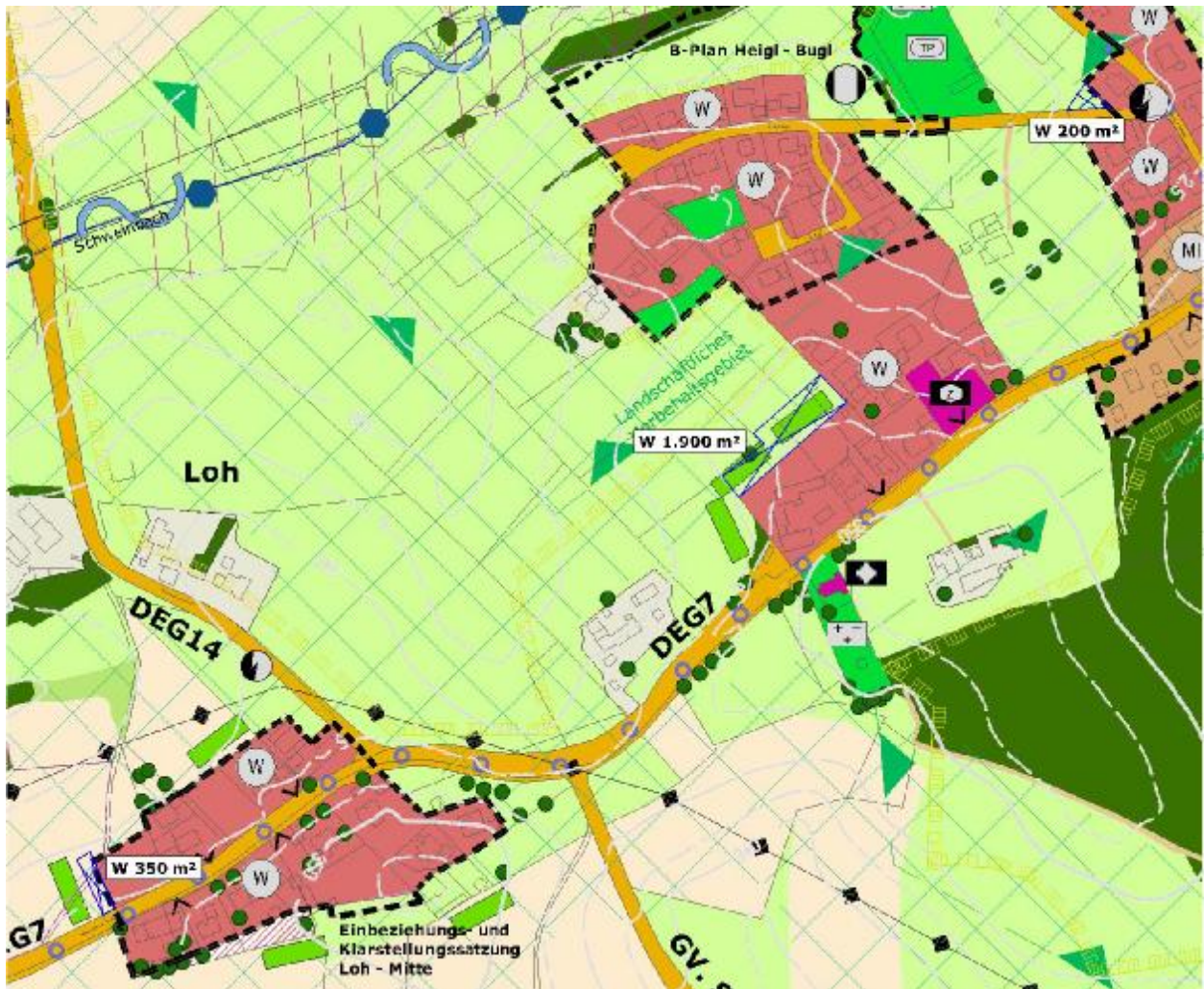


Abb. 45: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Loh, unmaßstäblich

#### 9.4.2.5 Schweinbach – gemischte Baufläche



Abb. 46: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Schweinbach, unmaßstäblich

In Schweinbach wird eine gemischte Baufläche mit einer Größe von ca. 5.100m<sup>2</sup> zurückgenommen. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Rücknahme

dieser Fläche wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland dargestellt.

#### 9.4.2.6 Obersteinhausen – gemischte Bauflächen



Abb. 47: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahmen von gemischten Bauflächen (rosa) in Obersteinhausen, unmaßstäblich

Am südwestlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Obersteinhausen werden 2 gemischte Bauflächen mit ca. 800m<sup>2</sup> und ca. 3.400m<sup>2</sup> zurückgenommen. Für diese Flächen sind derzeit keine Bauabsichten bekannt. Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich mit vorhandenen Gehölzen genutzt. Nach Rücknahme werden diese Bauflächen im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) mit vorhandenem Gehölzbestand dargestellt. Dies wirkt sich positiv, vor allem auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da keine Flächen versiegelt, sondern der Bestand erhalten wird.

#### 9.4.2.7 Hinterherberg – gemischte Bauflächen

Die zurückgenommenen gemischten Bauflächen befinden sich am nördlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Hinterherberg und sind ca. 3.500m<sup>2</sup> (3.200 + 270m<sup>2</sup>) groß. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt ist Gehölzbestand vorhanden. Die Rücknahme der Baufläche wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der vorkommende Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) mit vorhandenen Gehölzen dargestellt.



Abb. 48: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme einer gemischten Baufläche (rosa) in Hinterherberg, unmaßstäblich

### 9.4.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei Siedlungsentwicklungen in der Regel immer gegeben, so bestehen grundsätzlich durch die neu entstehenden Versiegelungen im Rahmen der Siedlungserweiterungen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten- und Lebensräume. Auch das (Klein-) Klima wird durch Versiegelungen beeinflusst und steht somit in diesen Wechselbeziehungen. Beeinflusst von diesen Wechselwirkungen ist immer auch der Mensch als Schutzgut.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen bewegen und somit auch nicht zu zusätzlichen erheblichen Auswirkungen führen.

### 9.4.4 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)

Die Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes in der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach wird bereits *unter Kapitel 9.3.1* abgehandelt. Demnach kann mit größter Wahrscheinlichkeit eine Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete einschließlich der dort maßgeblichen Arten durch die Neudarstellungen in dieser vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

## 9.5 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Wie bereits erläutert, benötigt die Gemeinde Auerbach weitere Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Trotz eines Bedarfs von insgesamt 100 neuen Wohnbauparzellen werden nur Flächen für rund 25 neue Parzellen dargestellt. Die neu geplanten Wohnbauflächen grenzen alle an bestehende Siedlungsflächen an, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten wird (z.B. Nutzung bestehender Infrastruktur, statt notwendiger Neubau).

Für die Planung greift die Gemeinde auf landwirtschaftliche Flächen zurück, die an einen Siedlungskörper angeschlossen. Es werden bestehende Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Baufläche) in Höhe von ca. 3,1 ha zurückgenommen. Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Somit werden Flächen, die für eine Siedlungserweiterung geplant waren, im FNP wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Werden die Planungsflächen (ca. 2,0 ha) den Rücknahmen (3,1 ha) gegenübergestellt, so werden 1,1 ha weniger im Flächennutzungsplan dargestellt, als dies im alten FNP der Fall war. Dies trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei.

## **9.6 PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG**

### **Siedlungsentwicklung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen)**

Bei Verzicht auf die neu dargestellten Wohnbau-, gemischten und gewerblichen Bauflächen würden diese aller Voraussicht nach weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Es würde voraussichtlich nicht zu einer (Teil-) Versiegelung dieser Flächen kommen. Neben der Neudarstellung von Siedlungsflächen werden aber auch welche zurückgenommen. Dies trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Auch ist es städtebauliches Ziel, eine Zersiedlung zu vermeiden und Neuplanungen soweit wie möglich auf wenige, größere Flächen im Bereich von Ortschaften mit städtebaulichem Gewicht zu beschränken.

Die statistische Berechnung, sowie die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass der Bedarf an neuem, verfügbarem Bauland in Auerbach vorhanden ist. Bei einer Nichtänderung des Flächennutzungsplanes würden zwar weiterhin eine große Fläche an Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen bestehen bleiben (aufgeteilt auf oftmals viele kleine Randflächen). Tatsächlich bebaubare Grundstücke würden jedoch trotzdem fehlen. Bei der Planung des neuen FNPs wurde darauf geachtet, alle nicht bebaubaren Flächen aus der Darstellung herauszunehmen. Dafür wurden Flächen neu aufgenommen, die zum einen aufgrund ihrer Lage und Größe tatsächlich bebaubar sind und der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, oder von den Grundstücksbesitzern ein tatsächlicher Bauwunsch in den nächsten 1-3 Jahren vorliegt.

Durch den Erhalt des alten FNPs wäre also eine flächensparende, sinnvolle Siedlungserweiterung verhindert. Dies würde unter Umständen auch ein Abwandern in andere Gemeinden bedeuten.

### **Gewerbliche Entwicklung**

Die geplante Fläche entspricht dem Ziel der Nachverdichtung, da sie innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes liegt. Wenn die geplante Fläche nicht an dieser Stelle entwickelt werden würde, würde an anderer Stelle Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden, die nicht von 3 Seiten von bestehendem Gewerbe eingeschlossen sind. Das heißt, dass diese Gewerbegebietserweiterung städtebaulich sehr sinnvoll und nachvollziehbar ist, da das benachbarte Umfeld fast gänzlich bereits gewerblich genutzt wird. Wenn dieser Standort nicht als Gewerbe genutzt würde, würden an anderer Stelle die Auswirkungen auf die Schutzgüter sehr wahrscheinlich größer sein.

### **Flächenrücknahmen**

Wenn der Flächennutzungsplan nicht geändert werden würde, würden die derzeit nicht entwickelbaren Siedlungsdarstellungen weiterhin bestehen bleiben. Eine Bebauung bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans wären möglich, aber nicht wahrscheinlich, da diese Flächen für Bebauung nicht geeignet, schwer erschließbar oder für die Gemeinde nicht verfügbar sind. Diese Flächen würden voraussichtlich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Durch die Flächenrücknahme im neuen FNP in Höhe von 3,1ha und der Neuplanung in Höhe von 2,0ha werden im neuen FNP insgesamt 1,1ha weniger freie Bauflächen dargestellt. Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so werden weiterhin die 3,1 ha dargestellt, die jedoch größtenteils nicht verfügbar sind.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde Auerbach bei Neuaufrichtung des FNP intensiv mit dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auseinander.

## **9.7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind.

### **9.7.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Von *Kapitel 8.8.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche* bis *Kapitel 8.8.2.2 Ortsrandeingrünung* sind zahlreiche (grünordnerische) Maßnahmen beschrieben, die generell als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von baulichen Eingriffen geeignet sind.

Im Folgenden werden die im Flächennutzungsplan darstellbaren schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufgeführt, die in dieser Änderung Berücksichtigung gefunden haben:

#### **Schutzgut Boden**

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Neударstellungen bleiben deutlich unter dem errechneten Bedarf
- die Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung sollen dadurch vorrangig genutzt werden
- keine Neударstellungen auf naturnahen, sehr exponierten, bzw. besonders geschützten oder kulturhistorisch bedeutsamen Flächen durch geeignete Standortauswahl auf vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### **Schutzgut Wasser**

- keine Neударstellungen in Überschwemmungsgebieten
- Erhalt der Oberflächengewässer durch geeignete Standortauswahl der Neударstellungen
- Meidung von Auenbereichen, damit Vermeidung von Grundwasserabsenkungen oder -anschnitten

#### **Schutzgut Klima/Luft**

- Erhalt von Luftaustauschbahnen, keine großflächigen Neударstellungen mit Barrierewirkung
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete, keine Neударstellungen auf Waldflächen oder auf großflächigen, höher liegenden Grünlandbereichen

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- keine Neударstellungen innerhalb von Schutzgebieten
- keine Zerschneidung von Lebensräumen durch Anschluss der Neuplanungen an bestehende Siedlungsstrukturen

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- keine großflächigen Neuplanungen an Waldrändern, auf Hügelkuppen oder an naturnahen Gewässeruferrn

#### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

- Neударstellungen von Wohnbauflächen nur in ausreichendem Abstand zu emittierenden Flächen (Gewerbe, Landwirtschaft)

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- keine Neudarstellungen innerhalb von Sichtachsen auf kulturhistorisch bedeutsame Bauungen (Kirchen etc.)

---

#### **9.7.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs**

---

Für alle Neudarstellungen von Siedlungsflächen bzw. Gewerbeflächen ist ein Ausgleich zu erbringen. Für die Flächenrücknahmen wird kein Ausgleich erforderlich werden, eine Gut-schrift von Ausgleichsflächen erfolgt aber auch nicht, da durch die Flächenrücknahme keine tatsächliche Entsiegelung entsteht.

In den folgenden Tabellen wird der Ausgleichsbedarf der einzelnen Planungsflächen anhand des Leitfadens der LfU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) ermittelt, der bei der späteren Umsetzung dieser vorbereitenden Bauleitplanung schätzungsweise von der Ge-meinde Auerbach zu erbringen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Einschätzungen anhand des tatsächlich stattfindenden Eingriffs zu konkretisieren.

Die Tabellen enthalten neben der Einschätzung der Empfindlichkeitsstufe auch eine über-schlägige Schätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs sowie eine Empfehlung zur Wahl eines Kompensationsmodells.



**9.7.2.1 Nördlicher Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche nahe Berging**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	am nördlichen Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung;
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nr. 1831
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	0,07 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	<p>Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).</p> <p>Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im geringen Ausmaß. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.</p>
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,014 – 0,035 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.2 Südliches Oberauerbach – Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Gewerbefläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Gewerbehöfe südlich von Oberauerbach
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nrn. 564
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,15 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	> 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland). Bei den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen handelt es sich um eine Gebietserweiterung, die sich nördlich an das angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet Gewerbehöfe anschließt. Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,3 – 0,6
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,045 – 0,09 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.3 Ortsrand Engolling – Wohnbaufläche**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	11.500 + 900m <sup>2</sup> : am nordwestlichen Ortsrand, angrenzend an bestehende Bebauung; 6.000 m <sup>2</sup> : am südöstlichen Ortsrand, angrenzend an bestehende Bebauung
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling, Teilflächen der Fl.-Nrn.: 216, 109/6, 109; 42, 46
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	1,24 + 0,6 ha = 1,84 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).  Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um Gebietserweiterungen des bestehenden Baugebiets. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,37 – 0,92 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.2.4 Südlicher Ortsrand Loh-Mitte – Wohnbaufläche**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	am südwestlichen Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung;
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn.: 955/19, 955/23, 955/20, 953/1 Fl.Nr.: 955/21
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	0,11 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) und Gartenfläche.  Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im geringen Ausmaß. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,022 – 0,055 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

### 9.7.3 Kompensationsersparnis durch Rücknahme

In einigen Teilen des Ortsgebiets werden Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wurden, aus der Darstellung zurückgenommen.

Der in den nachfolgenden Abschnitten errechnete „angenommene Kompensationsbedarf“ entspricht dem benötigten Kompensationsbedarf, der aufgrund der Rücknahme nicht mehr entsteht.

Dafür wird, wie bei den geplanten Flächen, der Standort im aktuellen Zustand beurteilt, woraus sich der Kompensationsfaktor ergibt.

#### 9.7.3.1 Oberauerbach - Wohnbauflächen

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils von Oberauerbach
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 477/3, Gemarkung Auerbach
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	insg. ca. 0,04 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,008 – 0,02 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.2 Oberauerbach - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nördlichen Ortsrand von Oberauerbach und entlang des Auerbachs
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 505, 508, 509, 510 und 520 Gemarkung Auerbach
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,74 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,15 – 0,37 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.3 Kaltenbrunn - Wohnbauflächen**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	den gesamten Ortsteil betreffend, ausschließlich am Siedlungsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn. 1266/5, 1273/5, 1273/22, 1265, 1265/3, 1273/18, 169/2, 165/2, 164/2, 1263/2, 1273/23, 1264, 1264/6, 1264/3, 1264/7, 160, 164/7, 160/3 und 154/3
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,8 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) und/oder intensiv genutzte Grünflächen
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,16 – 0,4 ha

**9.7.3.4 Loh - Wohnbauflächen**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	Randliche Rücknahmeflächen im östlichen Bereich des Orts- teils von Loh, sowie in Loh-Mitte
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn. 930/11; 912, 913, 913/5; 955/16, 955/24, 955/25, 959/2
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,25 ha
<b>Angenommene Grundflä- chenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv land- wirtschaftlich genutzten Flächen, intensiv genutzte Freiflä- chen (Grünflächen)
<b>Angenommener durch- schnittl. Kompensations- faktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,05 – 0,13 ha



**9.7.3.5 Schweinbach – Mischgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Mischgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	am nördlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 969, 969/3, 967 und 967/6, Gemarkung Engolling
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,5 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,1 – 0,25 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.6 Obersteinhausen - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen/ Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nordöstlichen- und südwestlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nrn.: 1516; 1617, 1618, 1619, 1618/2, 1622, 1617/3 und 1613/1,
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,4 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, im geringen Umfang mit Gehölzbestand.
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,08 – 0,2 ha

**9.7.3.7 Hinterherberg - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nördlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Urlading; Teilflächen der Fl.-Nrn. 2020, 2195, 2034 und 2035,
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,3 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger und mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und zu einem kleinen Teilbereich aus privaten Grünflächen mit kleineren Gehölzstrukturen.
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,06 – 0,15 ha

#### 9.7.4 Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen:	ca. 0,41 – 1,01 ha
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen:	ca. 0,68 – 1,52 ha

Bei der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Auerbach ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem Kompensationsbedarf von 0,41 – 1,01 ha zu rechnen. Wenn die Kompensation des Eingriffs nicht vor Ort mittels geeigneter Maßnahmen z.B. Ortsrandeingrünung erfolgen kann, so ist vorzugsweise das Ökokonto der Gemeinde Auerbach für den Ausgleich von baulichen Eingriffen zu verwenden und weiter auszubauen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier nur zur Verdeutlichung aufgeführt, er kann faktisch nicht gegengerechnet werden. Für diese Rücknahmeflächen bestehen keine rechtsverbindlichen Satzungen, es wurde daher noch kein Ausgleich im Rahmen einer Eingriffsregelung für diese Flächen erbracht. Die Berechnung der Rücknahme und des „angenommenen Kompensationsgewinnes“ zeigt daher nur beispielhaft, wie viel Kompensationsbedarf durch die Rücknahme der Bauflächen gespart wird. Rechnerisch besteht nur mehr ein „angenommener Kompensationsbedarf“ von 0,41 – 1,01.

#### 9.7.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die aus den Bauleitplänen entstehenden Eingriffe auszugleichen:

Ortsrandeingrünung bestehender und neuer Siedlungen = eingegrünte Siedlungsränder mit heimischen Hecken oder Bäumen, zur Einbindung der Siedlung in die Landschaft, die über eine „normale“ Eingrünung (i.d.R. 5,0 m breit) im Form einer Minimierungsmaßnahme hinausgeht

- Extensivierung von Grünland und Ackerflächen, bevorzugt in den im Landschaftsplan markierten Bereichen, Entwicklung zu einem artenreichen Dauergrünland
- Anlage von Blühstreifen, extensiven Äckern
- Extensivierung und Aufwertung der Auenbereiche, sowie Herausnehmen der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Renaturierung von Gewässern und damit Verminderung der Abflussgeschwindigkeit und Zulassen von Überschwemmungen im Randbereich Gewässer III. Ordnung,
- Anlage von Streuobstwiesen
- Pflanzung von flächigen und linearen Gehölzen oder Baumreihen
- Herstellung von naturnahen Waldrändern

Im Flächennutzungsplan werden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die dem Ausgleich bzw. Ersatz der oben genannten Beeinträchtigungen dienen (vgl. Kapitel 8.8.2 und 8.8.3) Im Einzelfall ist zu prüfen, welche Funktionen beeinträchtigt werden und durch welche der vorgeschlagenen Maßnahmen sie auszugleichen sind.

#### 9.8 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbeflächen dargestellt. Ebenso werden Flächenrücknahmen vorgenommen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden einige Varianten betrachtet und diskutiert.

Eine Einzelaufzählung aller diskutierten Alternativen kann aufgrund der umfangreichen Arbeitsgespräche im Planungsprozess nicht erfolgen. Es wird jedoch eine zusammenfassende Beschreibung zu den alternativen Planungsmöglichkeiten im Sinne größerer städtebaulicher Entwicklungen vorgenommen.

#### **Entwicklung von Wohnbauflächen**

Nach den Berechnungen des Bauflächenbedarf weist die Gemeinde Auerbach einen Wohnbedarf von 100 Wohnbauparzellen in den nächsten 12 Jahren auf, davon sind 48 Stück Baulandreserven und 52 Stück müssen neue Baulandflächen sein. Bei einer Wohnbauparzelle von ca. 800m<sup>2</sup> Bruttobauland ist somit eine Erweiterung von ca. 4,2 ha Bruttobauland notwendig.

Kleinteilig werden in Auerbach (ca. 730 m<sup>2</sup>) und Loh (ca. 1.100m<sup>2</sup>) neue Wohnbauflächen dargestellt, da an diesen Standorten Interesse an einer Siedlungserweiterung besteht. Der überwiegende Anteil der notwendigen 4,2 ha Bruttobauland muss nun an einer geeigneten Siedlungseinheit neu entwickelt und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche neu dargestellt werden. Deshalb wurden die geeigneten Siedlungseinheiten einer kurzen Alternativprüfung unterzogen, um geeignete Standorte zu finden.

Die Alternativenprüfung ist bei der Standortfindung ein wichtiges Instrument, um Flächen zu finden, die tatsächlich städtebaulich weiter entwickelt werden können.

Der Standort für die Neuausweisung geplanter Wohnbauflächen ist von mehreren Faktoren abhängig:

- Anbindung an größere Siedlungseinheiten mit städtebaulichem Gewicht (Anbindegebot)
- Verfügbarkeit für die Gemeinde
- Waldflächen werden nicht als mögliche Wohnbauflächen in Betracht gezogen
- Bestehende oder mögliche Erschließung

Als Siedlungseinheiten mit städtebaulichem Gewicht sind hier die Ortsteile Auerbach, Oberauerbach und Engolling zu nennen. Auch Loh könnte sich zu einem Ortsteil mit städtebaulichem Gewicht entwickeln. Da der Gemeinde hier allerdings keinerlei Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung von Loh nicht geplant. Allein in der Bau- und Nutzungsstruktur zeigt sich, dass sowohl Auerbach mit Oberauerbach als auch Engolling schon früh überörtliche Funktionen für die umliegenden Ortschaften übernommen haben. In den Ortskernen finden sich nur wenige landwirtschaftliche Gebäude, es dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerksbetrieben, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, sowie kirchliche Gebäude.

Viele der kleineren Ortsteile im Gemeindegebiet sind hingegen aus ursprünglich unabhängigen kleinen Ortschaften entstanden. Hier finden sich z.T. denkmalgeschützte Einzelobjekte, zu denen Kirchen, Wohnhäuser, Hofanlagen, Stallgebäude etc. gehören. Sie sind auch heute noch durch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt, wenn auch Teile der Bausubstanz mittlerweile einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden.

Aufgrund dieser Kriterien verbleiben in den Haupt-Ortsteilen Auerbach, Oberauerbach und Engolling insgesamt 15 Standorte, die genauer untersucht wurden.

### Oberauerbach – Standorte 1-5

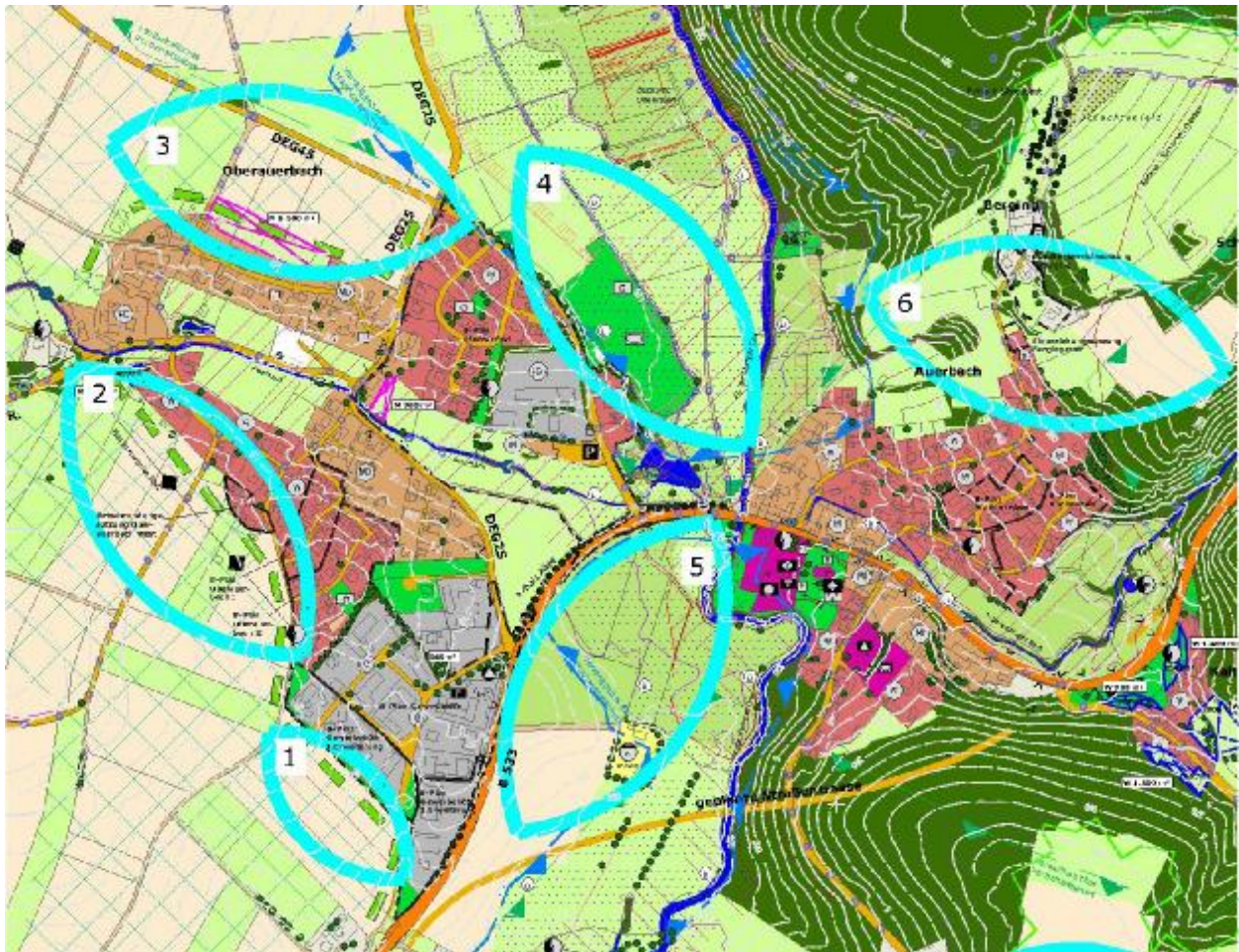


Abb. 49 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Auerbach und Oberauerbach

#### **Standort 1 – südwestlich der vorhandenen Gewerbegebiete:**

Der Standort wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung mit Wohnbauflächen kommt wegen der Nähe zu den vorhandenen Gewerbegebieten nicht in Frage. Eine Erweiterung mit Gewerbegebieten wäre in diesem Standort sinnvoller. Die Flächen stehen der Gemeinde nicht als Bauland zur Verfügung.

#### **Standort 2 – westlich der vorhandenen Wohnbauflächen:**

Dieser Standort ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen nach Westen wäre sinnvoll, ist aber auf Grund einer oberirdisch verlaufende 20kV-Leitung der Bayernwerke am jetzigen Siedlungsrand in direkter Anbindung nicht möglich. Wie bei Standort 1 werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt und sind nicht im Eigentum der Gemeinde Auerbach. Somit wird dieser Standort ausgeschlossen.

#### **Standort 3 – nördlich der vorhandenen Siedlungsflächen:**

Dieser Standort wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung für Wohnbaufläche ist auf Grund der im Bestand noch vorhandenen aktiven Landwirtschaften nicht sinnvoll. Der Schutz bestehender Betriebe hat für die Gemeinde einen hohen Stellenwert. Die Ausweisung von Wohnbaufläche in so naher Anbindung an landwirtschaftliche Hofflä-

chen ist immissionsschutzrechtlich nicht zu empfehlen. Die Flächen sollten für die Erweiterung der bestehenden Betriebe vorgehalten werden. Die Flächen stehen der Gemeinde zudem nicht als Bauland zur Verfügung. Deshalb ist dieser Standort ebenso auszuschließen.

**Standort 4 – nordöstlich der vorhandenen Wohnbauflächen:**

Dieser Standort wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Im Landschaftsplan sind die Flächen zum Teil als Bereiche die von Bebauung freizuhalten sind dargestellt. Landschaftliche Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan Donau-Wald, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet, sowie Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete führen letztendlich dazu, dass dieser Standort für eine Erweiterung von Wohnbauflächen nicht in Frage kommt.

**Standort 5 – zwischen Gewerbegebiet, B533 und Siedlungsflächen in Auerbach:**

Dieser Standort wird überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im Landschaftsplan wird dieser Bereich als von Bebauung freizuhalten dargestellt. Es sind Flächen mit einer bestehenden Kläranlage, Landschaftsschutzgebiet, Vorranggebiet für den Hochwasserschutz nach dem Regionalplan, Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete vorhanden. Somit kann dieser Standort für eine Erweiterung mit Wohnbauflächen ausgeschlossen werden. Der kleinere Teilbereich entlang der B 533 außerhalb der Restriktionen ist, wenn überhaupt, nur für die Erweiterung des an der anderen Straßenseite angrenzenden Gewerbegebietes denkbar. Hier gilt jedoch zu bedenken, dass eine städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes über die B 533 nach Osten für problematisch anzusehen ist. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen scheidet dieser Standort aus.

**Auerbach – Standort 6**

**Standort 6 – nördlich von Auerbach, zwischen Auerbach und Berging:**

Dieser Standort weißt einen sehr inhomogenen Bestand aus landwirtschaftlicher Nutzflächen, Gehölzen und bestehender Bebauung im Außenbereich auf. Zusätzlich handelt es sich hier um topographisch sehr bewegtes Gelände, das in der Hügelkuppe von Berging endet. Eine Entwicklung von Bauflächen ganz allgemein in diesem Bereich wird auf Grund der Topographie, der Kleinteiligkeit und der weit einsehbaren Lage städtebaulich für problematisch gehalten. Deshalb ist dieser Bereich von einer Erweiterung mit Wohnbauflächen auszuschließen. Weitere an den Hauptort Auerbach angebundene Flächen für zukünftige Siedlungsentwicklung sind auf Grund der umgebenden Hangwälder und des Talraumes der Ohe mit den Überschwemmungsflächen nicht gegeben.

Lediglich eine kleine Teilfläche wird zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier liegen der Gemeinde konkrete Baupläne vor.

### Engolling – Standort 7-11

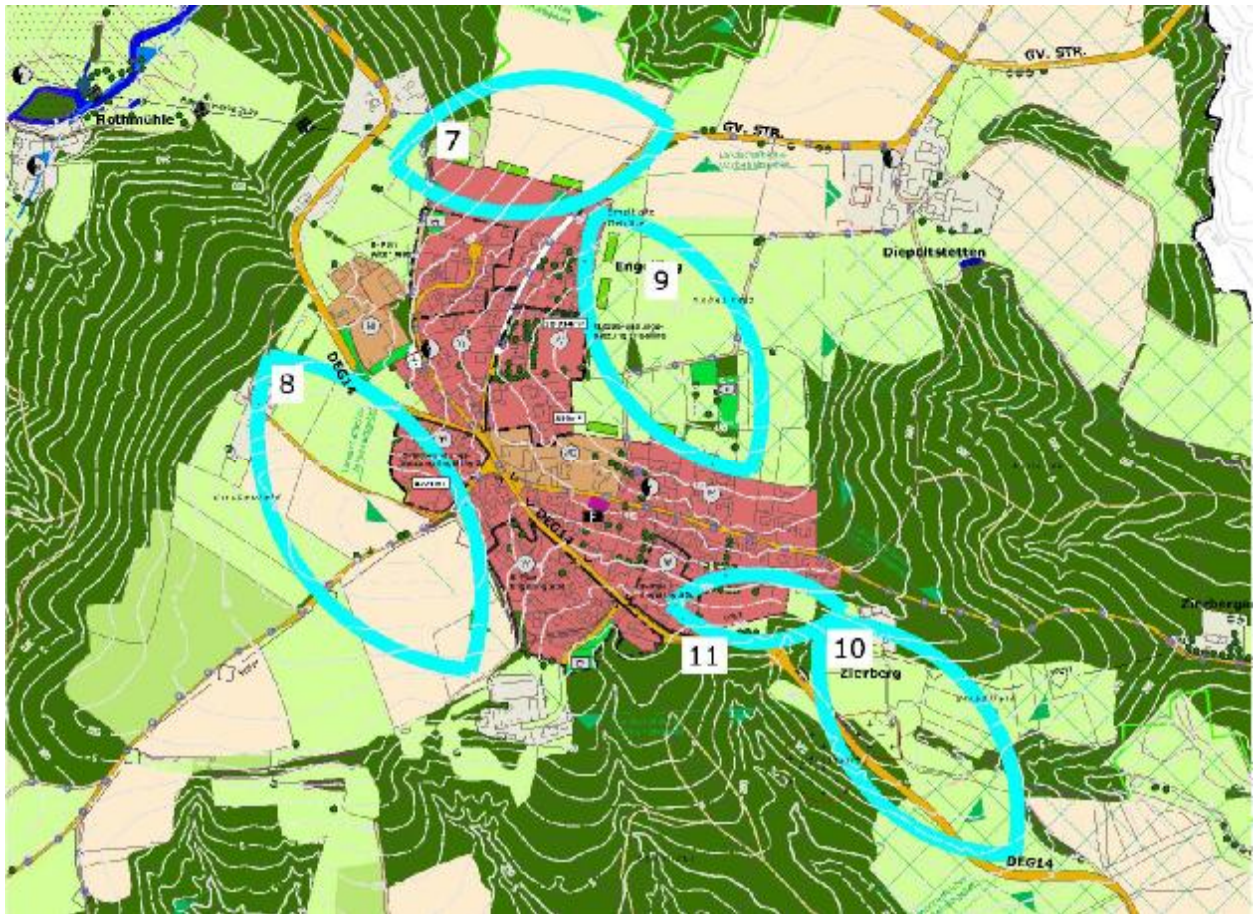


Abb. 50 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Engolling

#### **Standort 7 – nördlich von Engolling:**

Dieser Standort wird überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Ein Teil des Standorts befindet sich nach dem Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Bisher stand der Gemeinde dieser Standort nicht zur Verfügung. Inzwischen konnte die Gemeinde eine relativ große Fläche (11.500m<sup>2</sup>) erwerben und kann somit hier ein Wohngebiet entwickeln.

Die Fläche grenzt direkt an bestehende Bebauung an. Die Erschließung ist über die Diepoltstettener Straße gesichert. Nach Norden hin ist durch bestehende große Gehölz- und Waldflächen eine Einbindung in die Landschaft bereits gegeben. Im Landschaftsplan wird zudem eine Ortsrandeingrünung angegeben.

#### **Standort 8 – südwestlich von Engolling:**

Dieser Standort wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Acker). Er befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet und ist im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingezeichnet. Topografisch steigt das Gelände nach Süden hin stark an. Dies macht eine weitere Bebauung und vor allem die Einbindung in das Landschaftsbild sehr schwierig. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Aus diesen Gründen wird dieser Standort nicht weiter dargestellt.



**Standort 9 – nordöstlich von Engolling:**

Die Gelände im Nordosten von Engolling steigt nach Norden hin stark an, um dann, etwa auf Höhe des bisherigen nördlichen Ortsrandes nach Süden hin Richtung Diepoltstetten wieder abzufallen.

Die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt, ein kleiner Teilbereich wird als Freizeitanlage genutzt, die von Grünstrukturen eingewachsen ist.

Die topografische Situation macht eine Wohnbebauung schwierig. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Von einer größeren Entwicklung von Wohnbebauung wird daher vorerst abgesehen.

Nur eine kleine Teilfläche wurde erweitert, da hier konkrete Bauwünsche eines Anwohners vorliegen. Diese Erweiterung erfolgte bereits parallel in einem Deckblatt Nr. 15 zum bestehenden Flächennutzungsplan. Im hier vorliegenden FNP wird die Fläche daher als Bestand dargestellt.

**Standort 10 – südöstlich von Engolling / Zierberg:**

Ursprünglich war der Standort Zierberg für die Entwicklung eines Wohngebiets geplant. Im Laufe des Verfahrens hat die Gemeinde diese Planung verworfen, da sich der Bereich als Baugebiet nicht sehr gut eignet.

Die Einbindung in das Landschaftsbild gestaltet sich schwierig, eine große Einsehbarkeit, vor allem von Loh aus kommend, würde sich nicht vermeiden lassen.

Es befinden sich einige Gehölz- und Biotopflächen vor Ort, welche keine zusammenhängende Bebauung zu lassen. Somit ist eine vollständige Anbindung eines neuen Baugebiets an bestehende Bebauung nicht gegeben. Dieser Standort soll daher vorerst nicht dargestellt werden.

**Standort 11 – Südöstlich Engolling**

Im Osten des Bebauungsplanes Engolling, direkt angrenzend an bestehende Bebauung ist eine ca. 6.000m<sup>2</sup> große Wohnbaufläche geplant. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Sie steigt stark nach Norden hin an. Im südlichen Bereich verläuft die Wasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald.

Da ein Bauträger hier konkrete Baupläne vorgelegt hat, die Erschließung gesichert ist und der Bedarf an neuen Wohnbauflächen Engolling sehr hoch ist, wird trotz der relativ schwierigen Topografie die Darstellung in den FNP aufgenommen.

### Loh – Standorte 12 - 15

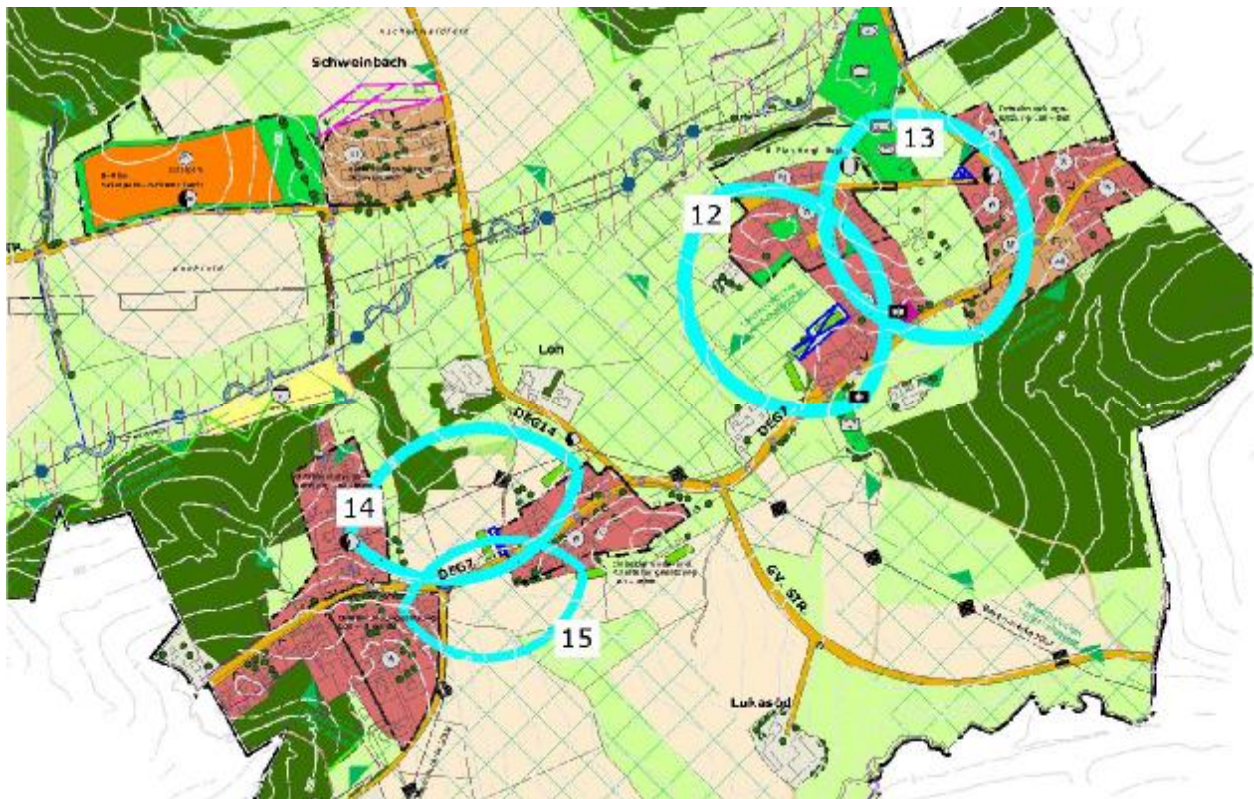


Abb. 51 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Loh

#### Standort 12 – westlich vom BP Heigl-Bugl

Zwischen der im neuen FNP dargestellten Rücknahme von Wohnbaufläche und dem Bebauungsplan Heigl-Bugl wäre eine Entwicklung von Siedlungsflächen theoretisch möglich. Allerdings stellt sich die Erschließung als recht schwierig dar, da das Gelände von der DEG 7 nach Norden hin stark abfällt. Die Erschließung müsste also mittels einer recht steilen Zufahrtsstraße von der DEG 7 erfolgen, was aus Sicherheitsgründen im Verkehr keine optimale Möglichkeit darstellt.

Zudem stehen der Gemeinde diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.



Abb. 52 Standort 12: Höhendifferenz zwischen der DEG 7 und den nördlichen davon liegenden Flächen (im Foto rechts)

**Standort 13 – zwischen BP Heigl-Bugl und Ortsabrundungssatzung Loh-Ost**

Diese Flächen würden sich für eine weitere Bebauung gut eignen können. Das Gelände fällt zwar von der DEG 7 nach Norden hin ab. Eine Erschließung wäre allerdings von der nördlichen Erschließungsstraße Heigl-Bugl möglich. Der bestehende Hof in der Mitte der Fläche ist bereits erschlossen.

Der Gemeinde stehen diese Flächen aktuell jedoch nicht zur Verfügung.

Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.

**Standort 14 – zwischen Ortsabrundungssatzung Loh-West und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, nördlich der DEG7**

Die hier liegenden Flächen fallen ebenfalls von der DEG7 nach Norden stark ab. Am unteren Hangende (im Norden) besteht eine kleine Waldfläche. Für die Entwicklung eines größeren Baugebietes gestaltet sich auch hier die Erschließung aufgrund der Höhenlage schwierig. Aufgrund dessen ist dieser Bereich nicht als erstrebenswerte Baufläche für ein größeres Wohngebiet zu betrachten. Eine einreihige Bebauung entlang der DEG 7, als Weiterführung der nördlichen Bebauung Loh-Mitte, wäre denkbar.

Ein zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche ist derzeit von der Gemeinde nicht gewünscht. Der Gemeinde stehen diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.

**Standort 15 – zwischen Ortsabrundungssatzung Loh-Birkenöd und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, südlich der DEG7**

Eine einreihige Bebauung entlang der DEG 7 wäre hier durchaus denkbar, als Weiterführung der südlichen Bebauung Loh-Mitte. Das Gelände steigt leicht nach Süden an.

Da ein Zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche von der Gemeinde derzeit nicht gewünscht ist und die Flächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung der Flächen nicht geplant.

**Entwicklung gemischter Bauflächen**

Es werden keine neuen gemischten Bauflächen dargestellt.

**Gewerbliche Entwicklung**

Eine Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen ist im geringen Umfang (ca. 1.200m<sup>2</sup>) zum aktuellen Bestand möglich. Das bestehende Gewerbegebiet Gewerbehöfe in Oberauerbach wird geringfügig erweitert. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. Eine Alternativenprüfung ähnlich der zur Entwicklung von Wohnbauflächen war wegen der geringfügigen Erweiterung im bestehenden Gewerbegebiet nicht notwendig.

---

## **9.9 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **9.9.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

---

**Methodik**

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt in enger Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, Oberste Baubehörde im BStMI 2007).

Die Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgt auf Ebene des gesamten Gemeindegebiets von Auerbach. Dabei wird gleichzeitig eine Beurteilung ihrer Empfindlichkeit vorgenommen. Die Empfindlichkeit gibt an, gegen welche Auswirkungen von Vorhaben die Schutzgüter empfindlich reagieren, es werden damit jedoch keine Aussagen zur Schutzwürdigkeit getroffen.

Die darauffolgende Bewertung der Umweltauswirkungen der Neuplanungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ in Form einer Tabelle zu jeder neu geplanten

Flächendarstellung des Flächennutzungsplans. Dabei wird eine dreiteilige Skala zur Beurteilung der Umweltauswirkungen (gering/mittel/hoch) verwendet, die wie folgt definiert werden:

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
(keine)	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt</li> <li>- Beispiel: Kulturgüter sind nicht vorhanden</li> </ul>
gering	Auswirkungen geringer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder</li> <li>- vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden</li> <li>- Beispiel: Es erfolgen nur kleinflächige Eingriffe oder durch umfangreiche Eingrünung können kleinklimatische Auswirkungen vermindert werden</li> </ul>
mittel	Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittelschwere Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert werden</li> </ul>
hoch	Auswirkungen hoher Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nur unwesentlich reduziert werden</li> <li>- Beispiel: Flächen für gewerbliche Entwicklungen lassen Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden erwarten</li> </ul>

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, LfU 2003) verwendet.  
Die Verkehrsbelastung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu prüfen.

### **9.9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die im Flächennutzungsplan neu vorgenommenen Darstellungen von Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans noch kein Baurecht abgeleitet werden kann. Somit werden im Rahmen dieser Planungen keine Maßnahmen zur Überwachung notwendig, diese werden erst in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) konkretisiert.

### **9.9.3 Zusammenfassung**

Im Rahmen des Umweltberichts werden die möglichen Auswirkungen der Neuplanungen im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach auf die Umwelt geprüft.  
Die wesentlichen Ziele der Neuplanungen im Rahmen des Flächennutzungsplans sind die Sicherung der Siedlungsentwicklung der Gemeinde durch Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, sowie die geringfügige Erweiterung des Gewerbestandortes Auerbachs durch neue gewerbliche Bauflächen, sowie die Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen zur Wegbereitung neuer, tatsächlich entwickelbarer Bauflächen.

Als Grundlage zum Verständnis der Bewertungen werden vorab die Schutzgüter im Gemeindegebiet Auerbachs im Bestand beschrieben. Die Berücksichtigung der Schutzgebiete und Biotope im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund der Erfordernisse des Europarechts aber auch aufgrund der besonderen Standorte im Gemeindegebiet in einem gesonderten Kapitel ausführlich und nachvollziehbar anhand der geplanten Flächen abgehandelt.

Daraufhin erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen für jeden neu geplanten Standort anhand einer dreiteiligen Skala. Dabei lässt sich zusammenfassend feststellen, dass aufgrund der umsichtigen Planung (Auswahl und Umfang der neu geplanten Flächendarstellungen) überwiegend gering erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung bei der späteren Umsetzung Berücksichtigung finden.

Um erhebliche Umweltauswirkungen bei der späteren Umsetzung verhindern zu können, wird besonders darauf hingewiesen, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung oder auch bei Einzelbauvorhaben auf den Erhalt und die Einbindung bestehender Biotope hingewirkt werden soll.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind noch keine Maßnahmen zur Überwachung erkennbar. Methodische Schwierigkeiten bestehen derzeit nicht.

## 10. ANHANG

### 10.1 ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWaldG	Bayerisches Waldgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
Lkr.	Landkreis
LSG	Landschaftsschutzgebiet
lw.	landwirtschaftlich
NN	Normalnull
NP	Naturpark
o.M.	ohne Maßstab
PlanzV	Planzeichenverordnung
SPA	Special Protection Area (Europäisches Vogelschutzgebiet)
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
ÜSG	Überschwemmungsgebiet
VS-RL	Vogelschutzrichtlinie
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WSG	Wasserschutzgebiet
WWA	Wasserwirtschaftsamt
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

## 10.2 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN

- ABSP Deggendorf. (März 1997). *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Deggendorf*. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- BauGB. (03. November 2017). *Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist*".
- BauNVO. (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021). *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung*.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (April 2016). *Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Auerbach bis 2028*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2016). *Tourismus in Bayern im Jahr 2015*. [https://www.statistik.bayern.de/medien/statistik/BIZ/tourismus\\_in\\_bayern\\_im\\_jahr\\_2015.pdf](https://www.statistik.bayern.de/medien/statistik/BIZ/tourismus_in_bayern_im_jahr_2015.pdf).
- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. (Februar 2018). Von <http://www.stmelf.bayern.de> abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2018). Von Hochwasserschutzprogramme 2020 und 2020plus: [www.stmuv.bayern.de](http://www.stmuv.bayern.de) abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst. (01. Februar 2018). *Bayerns Gemeinden. Wappen/Geschichte/Geografie*. Von <https://www.hdbg.eu/gemeinden/web/index.php/detail?rschl=9276135> abgerufen
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS). (2018). Von [www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de) abgerufen
- BayernAtlas. (2021/2022). Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas) abgerufen
- BayWaldG. (22. Juli 2014). *Waldgesetz für Bayern i.d.F. der Bek. vom 22. Juli 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 19 geändert (§ 1 Nr. 392 V v. 22.7.2014, 286)*.
- BfN. (16. 11 2018). <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/40700.html>. Von Landschaftssteckbrief Lallinger Winkel. abgerufen
- Bundesnetzagentur. (2018). Von <http://emf3.bundesnetzagentur.de/karte>, 2018 . abgerufen
- Bundesstiftung Baukultur. (2016). *Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17*.
- Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach. (August 2021). *Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach Berechnungen bis 2033*. Fürth: Bayerisches Landesamt für Statistik.
- FIS Natur. (2022). Von [www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web) abgerufen
- Gemeinde Auerbach. (1990). *Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf*.
- Gemeinde Auerbach. (2018). [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de), abgerufen am 15.11.2018.
- Gemeinde Auerbach. (2018/2021). Von [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de) abgerufen
- GENESIS Datenbank. (2021). Von Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik: [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) abgerufen

- GEP Nr. 4. (29. 07 2006). *Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung, im Einzugsgebiet "Hengersberger Ohe - Oberlauf"*.
- Landschaftsrahmenplan für die Region Donau-Wald (12). (2011, korr. 2014). Bayerisches Landesamt für Umwelt in Zusammenarbeit mit Regierung v. Ndb. + Hochschule Weihenstephan-Triesdorf.
- LEP Bayern. (21. Februar 2018). *Landesentwicklungsprogramm Bayern*. Bayern.
- LfU. (März 1997). *ABSP Deggendorf. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Deggendorf*. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz.
- LfU. (2010). *Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie*. Bayerisches Landesamt für Umwelt in Kooperation mit der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft.
- LfU. (2018). *Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan der Region Donau-Wald (12)*. Von Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): <http://www.lfu.bayern.de/boden> abgerufen
- LfU. (2022). *Bayerisches Landesamt für Umwelt*. Von [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) abgerufen
- LRA Deg. (Juni 2015). *Der Landkreis Deggendorf steckt voller Energie - Der Energiemasterplan für die Gemeinden im Landkreis*. Landratsamt Deggendorf.
- LRA Deg. (2015). *Energiemasterplan für die Gemeinden im Landkreis Deggendorf - Gemeinde Auerbach*. Landratsamt Deggendorf.
- MEYNEN+SCHMITHÜSEN. (1962). *Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands Bd. I/II*. Remagen.
- Naturpark Bayerischer Wald - Online*. (30. 01 2018). Von [www.naturpark-bayer-wald.de](http://www.naturpark-bayer-wald.de) abgerufen
- Planungsverband Donau-Wald. (2018). Von Region Donau-Wald: [www.region-donau-wald.de](http://www.region-donau-wald.de) abgerufen
- PNV Bayern. (Juli 2012). *Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns - Karte*. Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Portz, N. (2 2009). *Sachsenkurier 2/09. Sachsenkurier 2/09*. Deutscher Städte- und Gemeindebund.
- RBO. (November 2018). [www.vld-online.de](http://www.vld-online.de), abgerufen am 14.11.2018; RBO - Regionalbus Ostbayern GmbH.
- Regierung von Niederbayern. (10. März 2006). *Amtsblatt B1215. Amtsblatt der Regierung von Niederbayern*. Regierung von Niederbayern.
- Regierung von Niederbayern. (Januar 2018). *Regionalplan Donau-Wald: Landschaftsschutzgebiete*.  
(2019). *Regionalplan Region Donau-Wald*.
- Statistik kommunal 2020. (Juni 2021). *Statistik kommunal 2020 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Statistik kommunal 2021. (Februar 2022). *Statistik kommunal 2021 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- StBaPa. (März 2013). *Ortsumgehung Auerbach - Staatliches Bauamt Passau*.



*Umweltatlas.* (2021). Von Umweltatlas - Gewässerbewirtschaftung: Bayerisches Landesamt für Umwelt abgerufen

*Umweltbundesamt.* (2021). Von Umweltbundesamt - Grundwasser:  
[www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser](http://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser) abgerufen

Wasserversorgung Bayerischer Wald. (2018). [www.waldwasser.eu](http://www.waldwasser.eu), abgerufen am 20.11.2018.

Wikipedia. (2018). [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de), Stichwort Auerbach, abgerufen 14.11.2018.

WWA Deggendorf. (Oktober 2018). Daten zu Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete im Gemeindegebiet Auerbach. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf.

---

### 10.3 VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

---

Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Auerbach, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)	13
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald mit Fokus auf die Gemeinde Auerbach (Stand 13.04.2019)	20
Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) + Hochwassergefahrenflächen für HQ 100 (hellblaue Vollfarbe) im Gemeindegebiet Auerbach, Stand 07/2019 (Quelle: (BayernAtlas, 2021/2022)	28
Abb. 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz H4 im Gemeindegebiet Auerbach	29
Abb. 5: Wassersensible Bereiche im Gemeindegebiete Auerbach (BayernAtlas, 2021/2022)	30
Abb. 6 Landschaftsschutzgebiete in Gemeindegebiet (Stand 2024, eigene Grafik)	35
Abb. 7: Übersicht der Schutzgebiete (Naturpark, Nationalpark) im Bayerischen Wald mit der Lage des Gemeindegebiets Auerbach (Naturpark Bayerischer Wald - Online, 2018)	36
Abb. 8: Flächenerhebungen jeweils zum 31. Dezember (Statistik kommunal 2021, 2022)	39
Abb. 9: Artenschutzkartierung Bayern, Nachweise 2012 und 2017 (LfU, 2022)	43
Abb. 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte "Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (PNV Bayern, 2012)	45
Abb. 11: Blick vom Ortsrand von Oberauerbach nach Norden in den Landschaftsraum (Hengersberger Ohe und Ortsteil Gödert im Hintergrund)	47
Abb. 12: Blick über den Ortsteil von Loh in den Landschaftsraum	47
Abb. 13 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik	49
Abb. 14 Verlauf der Hengersberger Ohe auf Höhe Prechhausen Richtung Wainding, Anhand der Gehölze ist der mäandrierende Verlauf der Ohe erkennbar (Foto: JK)	52
Abb. 15 Feuchtflächen am Langederngraben, östlich von Mapferding (Foto: JK)	52
Abb. 16 Gemeindebach / Übergang Mapferdinger Bach südöstlich von Mapferding: Erkennbar sind die feuchte Staudenflur / Nassflächen und Gehölze entlang des Baches (Foto: JK)	53

Abb. 17 Totenbach im Bereich der DEG25 (Foto: JK)	53
Abb. 18 Blick von Westen auf den Auerbach mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und einer feuchten Staudenflur (Foto: JK)	54
Abb. 19 Schweinbach, nördlich Loh / Haigl-Bugl, mit Gehölzen (Foto: JK)	54
Abb. 20 Schweinbach, gerader Verlauf ohne Eingrünung, im Hintergrund der Ortsteil Schweinbach (Foto: JK)	55
Abb. 21: Lage der Gemeinde Auerbach, Grafik aus: (Wikipedia, 2018)	57
Abb. 22: Bevölkerungsbewegung in Zahlen seit 1960 (Statistik kommunal 2021, 2022)	61
Abb. 23: Darstellung der Bevölkerungsstruktur (Statistik kommunal 2021, 2022)	61
Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Statistik kommunal 2021, 2022)	62
Abb. 25 Quelle: (Statistik kommunal 2021, 2022)	63
Abb. 26: Tourismus seit 2015 (Statistik kommunal 2021, 2022)	63
Abb. 27: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Statistik kommunal 2021, 2022)	64
Abb. 28: Bodennutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche (Statistik kommunal 2021, 2022)	65
Abb. 29: Viehalter und Viehbestand (Statistik kommunal 2021, 2022)	66
Abb. 30: Kindertageseinrichtungen seit 2015 (Statistik kommunal 2020, 2021)	67
Abb. 31: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21 (Statistik kommunal 2021, 2022)	68
Abb. 32: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2016-2020; eigene Tabelle nach (Statistik kommunal 2021, 2022)	80
Abb. 33: Errichtung neuer Wohngebäude, eigene Tabelle nach nach (Statistik kommunal 2021, 2022)	80
Abb. 34: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden (Statistik kommunal 2021, 2022)	81
Abb. 35: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume, Standortbedingungen – Boden und Wasserverhältnisse des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (roter Kreis), 2011	113
Abb. 36: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Luft und Klima des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	115
Abb. 37: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	116
Abb. 38: Auszug aus der Potenzialkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	117
Abb. 39: Ausschnitt FNP+LP: Planung einer Wohnbaufläche in Auerbach, unmaßstäblich	123
Abb. 40: Ausschnitt FNP+LP: Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Oberauerbach, unmaßstäblich	124
Abb. 41 Ausschnitt FNP-LP: Planung von Wohnbauflächen in Engolling, unmaßstäblich	126

Abb. 42 Ausschnitt FNP + LP: Planung Wohnbaufläche (blau) in Loh-Mitte, unmaßstäblich	127
Abb. 43: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Oberauerbach, unmaßstäblich	129
Abb. 44: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Kaltenbrunn, unmaßstäblich	130
Abb. 45: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Loh, unmaßstäblich	131
Abb. 46: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Schweinbach, unmaßstäblich	131
Abb. 47: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahmen von gemischten Bauflächen (rosa) in Obersteinhausen, unmaßstäblich	132
Abb. 48: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme einer gemischten Baufläche (rosa) in Hinterherberg, unmaßstäblich	133
Abb. 49 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Auerbach und Oberauerbach	150
Abb. 50 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Engolling	152
Abb. 51 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Loh	154
Abb. 52 Standort 12: Höhendifferenz zwischen der DEG 7 und den nördlichen davon liegenden Flächen (im Foto rechts)	154

---

#### **10.4 LISTE DER BAUDENKMALE**

---

(Stand 03.07.2018)

- D-2-71-113-3** Alperting 8. Vierseithof; Bauernhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau mit Flachsatteldach, Trauf- und Giebelschrot, 2. Hälfte 18. Jh.; Stallstadel, massiver bzw. hölzerner Satteldachbau, im Kern Mitte 19. Jh.; Stadel, eintenniger hölzerner Satteldachbau mit nördlichem Halbwalmdach, Ende 18. Jh.; Remise, massiver Walmdachbau, 18./19. Jh. nachqualifiziert
- D-2-71-113-36** Bei Unternbach. Flurkreuz, hölzernes Kruzifix mit Wettermantel und Mater Dolorosa, um 1800, Gedenktafel 1941. nachqualifiziert
- D-2-71-113-4** Berging 1. Wohnstallhaus eines Dreiseithofes, Flachsatteldachbau mit Blockbau- Obergeschoss und Giebelschrot, im Kern Ende 18. Jh., teilweise erneuert. nachqualifiziert
- D-2-71-113-27** Frohnstettner Feld in der Flur Untersteinhausen. Kapelle, Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, wohl 19. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert
- D-2-71-113-7** Grubhof 1; Grubhof 2. Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau- Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, 2. Hälfte 18. Jh.; Stallstadel, zweitenniger hölzerner Steildachbau mit Traidkasten und Blockbaustall, 17./18. Jh.; Hofbrunnen, Granittrog, bez. 1788.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-1** Hauptstraße 6. Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit farbiger Putzgliederung, bez. 1698.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-2** Hauptstraße 10. Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta, barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Kuppeldachstuhl, Anfang 18. Jh., um 1760 verlängert; mit Ausstattung.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-8** Hinterherberg 7. Ehem. Wohnstallhaus, Blockbau-Obergeschoss über Bruchsteinmauerwerk mit Flachsatteldach, Trauf- und Giebelschrot, 1. Drittel 19. Jh., teilweise erneuert.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-10** Hinterherberg 8. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau, teilweise mit Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, im Kern Ende 18. Jh.; Traidkasten, erdgeschossiger Blockbau mit Satteldach, 18./19. Jh.; Backhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, 19. Jh.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-35** Hitting 4. Kruzifix, gefasstes Holzcorpus, wohl Anfang 19. Jh., Kreuz mit rautenförmiger Rahmung und Wettermantel später.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-38** Hitting 4. Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, 1. Viertel 19. Jh.; Zuhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und weitem Dachüberstand, 1. Viertel 19. Jh.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-34** In Berging. Pestsäule, Granitsäule mit Laternenaufsatz, bez. 1645

nachqualifiziert

**D-2-71-113-11** In Hinterreit. Weilerkapelle, kleiner Satteldachbau mit Dachreiter, wohl 1. Drittel 19. Jh.; mit Ausstattung.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-28** Kirchfeld. Kapelle, kleiner Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-24** Lohwiese. Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-31** Marterlist. Kapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, 19. Jh.

nachqualifiziert

**D-2-71-113-17** Nähe Obersteingrub. Hofkapelle, neubarocker Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, um 1900; mit Ausstattung.

nachqualifiziert

- D-2-71-113-20** Obersteinhausen 15. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau über verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach und zweiseitig umlaufendem Schrot, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-37** Prechhausen 9. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, 18./19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-23** Schattenberg 1. Kapelle, Flachsatteldachbau mit Dachreiter, 2. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-16** Urbachstraße 1. Waldlerhaus, erdgeschossiger Blockbau über hohem verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach, 2. Hälfte 18. Jh.  
Nachqualifiziert
- D-2-71-113-15** Urbachstraße 9. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau über steinernem Sockel mit Flachsatteldach und Traufschrot, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-29** Utting 1. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und zwei giebelseitigen Schroten, bez. 1826.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-33** Zolling 3. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit zweiseitig umlaufendem Schrot, Ende 18. Jh.  
nachqualifiziert

**Anzahl Baudenkmäler: 24**

---

## **10.5 LISTE DER BODENDENKMALE**

---

(Stand 03.07.2018)

- D-2-7144-0004** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Pfarrkirche St. Pankratz und Margareta in Auerbach.  
nachqualifiziert
- D-2-7244-0001** Burgstall hochmittelalterlicher Zeitstellung mit Vorburgareal  
nachqualifiziert

**Anzahl Bodendenkmäler: 2**

## 10.6 DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE

### 10.6.1 FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“

# NATURA 2000 Bayern

## Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele



**Gebietstyp:** B **Stand:** 19.02.2016

**Gebietsnummer:** DE7144373

**Gebietsname:** Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen

**Größe:** 347 ha

**Zuständige höhere Naturschutzbehörde:** Regierung von Niederbayern

Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	LRT-Name:
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510	Magere Flachlandmähwiesen ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )
8150	Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas
91E0 <sup>*</sup>	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> ).

<sup>\*</sup> = prioritär

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1355	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
1163	<i>Cottus gobio</i>	Groppe
1029	<i>Margaritifera margaritifera</i>	Flussperlmuschel
1059	<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1061	<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

<sup>\*</sup> = prioritär

### Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele:

<p>Erhalt ggf. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer-Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge. Erhalt der unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmälerten Fließgewässer- und Auedynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumpen und Uferabbrüchen, Weiden- und Erlensäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereiche</p>
<p>1. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe</b> in nicht von Neophyten dominierter Ausprägung und in der regionstypischen Artensammensetzung.</p>
<p>2. Erhalt ggf. Wiederherstellung der extensiven <b>Mageren Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>)</b> in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen unter Berücksichtigung der ökologischen Ansprüche wertbestimmender Arten. Erhalt ihrer Standortvoraussetzungen</p>
<p>3. Erhalt der <b>Kieselhaltigen Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas</b> als weitgehend offene, gehölzarme Trockenstandorte.</p>
<p>4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Aino-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</b> mit ihrer spezifischen Hydrologie. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines ausreichend hohen Anteils an Alt- und Totholz sowie an Biotop- und Höhlenbäumen als Lebensraum für daran gebundene Arten und Lebensgemeinschaften.</p>
<p>5. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer dauerhaft überlebensfähigen <b>Fischotter</b>-Population. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer und Auen, besonders durch den Erhalt von Wanderkorridoren entlang von Gewässern und unter Brücken sowie ausreichend störungsfreie Fließgewässer- und Uferabschnitte.</p>
<p>6. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der <b>Groppe</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Gewässer.</p>
<p>7. Erhalt ggf. Wiederherstellung dauerhaft überlebensfähiger, reproduzierender Population der <b>Flussperlmuschel</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer ausreichend guten Gewässerqualität, einer geringen Schwebstoff-, Kalk-, Phosphat- und Stickstoffkonzentration, u. a. durch Vorklärung bzw. Rückhalt vorbelasteter Zulaufe (Absetzbecken, Karsteiche, Abfanggräben), einer für die Muschelbesiedlung geeigneten Struktur der Bachsohle und des Interstitials und strukturreicher und allenfalls extensiv genutzter Uferstreifen und Uferbestockungen zum Entzug von Nährstoffen aus dem Gewässer und zur Beschattung (kühlere Temperaturen, höherer Sauerstoffgehalt) autochthoner Bachforellenpopulationen als Wirtsfische.</p>
<p>8. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen des <b>Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b> und des <b>Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b>. Erhalt der Lebensräume der Ameisenbläulinge, insbesondere in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen. Erhalt der Vernetzungsstrukturen und der Wirtsameisenpopulationen</p>

## **11. Übersicht Anlagen**

- Anlage 1: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Obersteinhausen, Untersteinhausen
- Anlage 2: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Hinterherberg
- Anlage 3: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Oberauerbach, Auerbach, Kaltenbrunn
- Anlage 4: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Engolling
- Anlage 5: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Schweinbach, Loh
- Anlage 6: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Vorderreit
- Anlage 7: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Mapferding
- Anlage 8: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Hötzelsberg



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## GEMEINDE AUERBACH



Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

### BEGRÜNDUNG

Stand:

Beschluss zur frühzeitige Beteiligung  
Billigungsbeschluss Entwurf

17.01.2019  
03.03.2022

Genehmigungsfassung

13.07.2023

**Verfahrensträger:** **Gemeinde Auerbach**  
vertr. d. den Ersten Bürgermeister  
Herrn Gerhard Weber  
Hauptstr. 8  
94530 Auerbach  
Tel. 09901/3033  
Fax.09901/7220  
[Gemeinde@auerbach.bayern.de](mailto:Gemeinde@auerbach.bayern.de)

---

Gerhard Weber  
Erster Bürgermeister

**Planung:** **JOCHAM + KELLHUBER**  
**Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH**  
Am Sportplatz 7  
94547 Iggenbach  
Tel 09903 – 20141 0  
[info@jocham-kellhuber.de](mailto:info@jocham-kellhuber.de)

---

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>10</b>
1.1 ANLASS UND PLANUNGSaufTRAG.....	10
1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN .....	10
1.3 VERFAHRENSABLAUF .....	11
1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE.....	12
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>13</b>
2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION ...	13
2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	13
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	13
2.2.2 Regionalplan Region Donau-Wald (12).....	20
2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME .....	27
2.3.1 Waldfunktionsplan.....	27
2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben.....	27
2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete.....	27
2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen .....	28
2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz.....	29
2.3.2.4 Wassersensible Bereiche .....	29
2.3.3 Hochwasserschutz.....	30
2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN .....	31
2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern .....	31
2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf (ABSP) 31	
2.4.2.1 Landschaftliches Leitbild .....	32
2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope.....	32
2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	33
2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	34
2.4.5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00547.01) <i>Bayerischer Wald</i> .....	34
2.4.5.2 Naturpark Bayerischer Wald .....	36
2.4.5.3 Naturdenkmale .....	36
2.4.5.4 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten .....	37
2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	38
2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DER GEMEINDE AUERBACH.....	38
<b>3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>39</b>
3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR.....	39
3.2 GEOLOGIE / BÖDEN.....	40
3.3 KLIMA.....	40
3.3.1 Niederschlag und Temperaturen.....	40
3.3.2 Klimawandel.....	40
3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER .....	41
3.4.1 Fließgewässer .....	41
3.4.2 Stillgewässer .....	41

3.4.3	Grundwasser / Quellen .....	42
3.5	TIERWELT .....	42
3.6	PFLANZENWELT .....	43
3.6.1	Potentiell natürliche Vegetation.....	43
3.6.2	Lebensraumtypen und deren Pflanzengesellschaften im FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	45
3.7	LANDSCHAFTSBILD .....	46
3.8	ERHOLUNGSFUNKTION .....	48
3.9	BODENSCHÄTZUNG .....	49
3.10	BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT .....	50
3.10.1	Landnutzung .....	50
3.10.2	Ortsrandeingrünung .....	50
3.10.3	Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen.....	51
3.10.4	Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft.....	55
3.10.5	Waldränder .....	55
4.	<b>STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>56</b>
4.1	GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR .....	56
4.1.1	Geschichtlicher Überblick .....	56
4.1.2	Das Wappen .....	56
4.1.3	Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung .....	57
4.1.4	Bestehende Nutzung.....	58
4.1.4.1	Historische Orte .....	58
4.1.4.2	Gemischte Bauflächen .....	58
4.1.4.3	Wohnbauflächen .....	58
4.1.4.4	Gewerbliche Bauflächen .....	58
4.1.4.5	Sonderbauflächen .....	59
4.1.4.6	Flächen für den Gemeinbedarf .....	59
4.1.4.7	Grünflächen.....	59
4.1.4.8	Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich.....	59
4.2	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR .....	60
4.2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	60
4.2.2	Bevölkerungsbewegung .....	61
4.2.3	Altersstruktur / Geschlechter .....	61
4.2.4	Ziele der Bevölkerungsentwicklung.....	62
4.3	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR .....	62
4.3.1	Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte.....	62
4.3.2	Bautätigkeit und Wohnungswesen .....	63
4.3.3	Fremdenverkehr .....	63
4.4	LANDWIRTSCHAFT .....	64
4.4.1	Betriebsgrößenstruktur .....	64
4.4.2	Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche.....	65
4.4.3	Tierhaltung.....	65

4.5	FORSTWIRTSCHAFT .....	66
4.5.1	Daten zur Forstwirtschaft .....	66
4.5.2	Wälder mit besonderen Funktionen.....	66
4.6	SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR.....	67
4.6.1	Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen .....	67
4.6.1.1	Städtische Verwaltung .....	67
4.6.1.2	Kindertagesstätten .....	67
4.6.1.3	Allgemeinbildende Schulen .....	68
4.6.1.4	Kirchen / Kirchliche Einrichtungen .....	68
4.6.1.5	Friedhöfe .....	69
4.6.1.6	Gesundheitswesen .....	69
4.6.1.7	Vereine und sonstige Verbände .....	69
4.6.2	Freizeit- und Erholungseinrichtungen .....	69
4.6.2.1	Sportanlagen .....	69
4.6.2.2	Spielplätze .....	70
4.6.2.3	Schwimmbäder .....	70
4.6.2.4	Parkanlagen .....	70
4.7	VER- UND ENTSORGUNG.....	70
4.7.1	Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE) .....	70
4.7.1.1	Strom .....	70
4.7.1.2	Gas .....	71
4.7.1.3	Windkraft .....	71
4.7.1.4	Wasserkraft.....	71
4.7.1.5	Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke .....	71
4.7.1.6	Solare Strahlungsenergie .....	71
4.7.1.7	Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung .....	72
4.7.2	Telekommunikation .....	72
4.7.3	Wasserversorgung.....	72
4.7.4	Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren .....	72
4.7.5	Abwasserbeseitigung .....	73
4.7.6	Abfallbeseitigung.....	73
4.7.7	Altlastenverdachtsflächen.....	73
4.8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	74
4.8.1	rechtliche Vorgaben allgemein .....	74
4.8.2	Landwirtschaft .....	75
4.8.3	Gewerbe .....	75
4.8.4	Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger .....	75
4.9	ROHSTOFFGEWINNUNG .....	76
4.9.1	Abbaugelände und Lagerstätten.....	76
4.9.2	Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung .....	76
4.10	DENKMALE .....	76
4.10.1	Baudenkmale.....	76
4.10.2	Bodendenkmale .....	77

<b>5. VERKEHR .....</b>	<b>77</b>
<b>5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ.....</b>	<b>77</b>
5.1.1 Bundesstraßen.....	77
5.1.2 Staats- und Kreisstraßen.....	77
5.1.3 Ausbavorhaben Verkehr .....	78
<b>5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR.....</b>	<b>78</b>
<b>5.3 SCHIENENVERKEHR.....</b>	<b>78</b>
<b>5.4 FLUGVERKEHR .....</b>	<b>79</b>
<b>6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM .....</b>	<b>79</b>
<b>6.1 BAUTÄTIGKEIT.....</b>	<b>80</b>
6.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand .....	80
6.1.2 Wohnungsgröße .....	81
<b>6.2 BESTEHENDES BAURECHT .....</b>	<b>81</b>
6.2.1 Bebauungspläne .....	81
6.2.2 Satzungen.....	82
6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen) .....	83
<b>6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FNP .....</b>	<b>83</b>
<b>6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN .....</b>	<b>83</b>
<b>6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN .....</b>	<b>85</b>
6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust .....	85
6.5.2 Auflockerungsbedarf .....	86
6.5.3 Entwicklungsbedarf .....	86
6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen.....	87
6.5.5 Bauflächenbedarf .....	87
6.5.6 Neuplanung Bauflächen .....	88
<b>6.6 ZUSAMMENFASSUNG BAUFLÄCHEN WOHNEN .....</b>	<b>88</b>
<b>6.7 NACHVERDICHTUNG .....</b>	<b>89</b>
6.7.1 Definition .....	89
6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung .....	89
6.7.3 Chance für den Denkmalschutz .....	90
6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Auerbach.....	90
<b>6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN .....</b>	<b>90</b>
6.8.1 Siedlungen im Außenbereich.....	91
6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen .....	91
6.8.2.1 Auerbach .....	91
6.8.2.2 Oberauerbach.....	92
6.8.2.3 Kaltenbrunn .....	93
6.8.2.4 Engolling.....	93
6.8.2.5 Loh .....	93
6.8.2.6 Schweinbach .....	94
6.8.2.7 Obersteinhausen .....	94
6.8.2.8 Untersteinhausen.....	94

6.8.2.9	Hötzelsberg .....	94
6.8.2.10	Mapferding .....	94
6.8.2.11	Prechhausen .....	95
6.8.2.12	Hinterherberg .....	95
6.8.2.13	Vorderreit .....	95
<b>6.9</b>	<b>HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>95</b>
<b>7.</b>	<b>PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN .....</b>	<b>97</b>
<b>7.1</b>	<b>BAUFLÄCHENBEDARF GEWERBE .....</b>	<b>97</b>
7.1.1	Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen .....	97
7.1.2	Auswahl möglicher Gewerbestandorte .....	98
7.1.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen .....	98
<b>7.2</b>	<b>BAUFLÄCHENBEDARF SONDERBAUFLÄCHEN .....</b>	<b>98</b>
7.2.1	Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen .....	98
7.2.2	Bedarf sonstiger Sonderbauflächen .....	98
7.2.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Sonderbauflächen .....	99
<b>7.3</b>	<b>FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL .....</b>	<b>99</b>
7.3.1	Ausgangslage .....	99
7.3.2	Bedarf .....	99
7.3.3	Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel .....	99
7.3.4	Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel .....	100
<b>8.</b>	<b>PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT .....</b>	<b>101</b>
<b>8.1</b>	<b>LANDWIRTSCHAFT .....</b>	<b>101</b>
<b>8.2</b>	<b>FORSTWIRTSCHAFT .....</b>	<b>101</b>
<b>8.3</b>	<b>WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ .....</b>	<b>101</b>
<b>8.4</b>	<b>ROHSTOFFGEWINNUNG .....</b>	<b>101</b>
<b>8.5</b>	<b>ERNEUERBARE ENERGIEN .....</b>	<b>102</b>
<b>8.6</b>	<b>TOURISMUS .....</b>	<b>102</b>
<b>8.7</b>	<b>LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET .....</b>	<b>102</b>
<b>8.8</b>	<b>NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG .....</b>	<b>102</b>
8.8.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	102
8.8.2	Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich .....	103
8.8.2.1	Durchgrünung der Siedlungsbereiche .....	103
8.8.2.2	Ortsrandeingrünung .....	104
8.8.3	Entwicklung von Natur und Landschaft .....	105
8.8.3.1	Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern .....	105
8.8.3.2	Gehölze, Wälder und Waldränder .....	106
8.8.3.3	Extensivierung .....	106
8.8.3.4	Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten .....	107
8.8.3.5	Ausgleichsflächen .....	107
8.8.4	Ökoflächenkataster / Ökokonto .....	108

8.8.4.1	Allgemeines.....	108
8.8.4.2	Ökokonto der Gemeinde Auerbach .....	109
8.9	GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG.....	109
9.	UMWELTBERICHT .....	110
9.1	EINLEITUNG .....	110
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans.....	110
9.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	110
9.2	BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION .....	111
9.2.1	Schutzgut Boden .....	111
9.2.2	Schutzgut Wasser .....	112
9.2.3	Schutzgut Klima / Luft .....	114
9.2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen).....	115
9.2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben.....	117
9.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	118
9.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	119
9.3	BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	120
9.3.1	Europäische Schutzgebiete Natura-2000 .....	120
9.3.2	Nationale Schutzgebiete.....	120
9.3.2.1	Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“.....	121
9.3.2.2	Naturpark „Bayerischer Wald“ .....	122
9.3.3	Naturdenkmale .....	122
9.3.4	Biotopkartierung .....	122
9.4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	122
9.4.1	Siedlungsentwicklung .....	122
9.4.1.1	Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche .....	122
9.4.1.2	Südliches Oberauerbach – gewerbliche Bauflächen .....	124
9.4.1.3	Engolling – Zierberg - Wohnbaufläche.....	125
9.4.1.4	Engolling – Wohnbauflächen.....	125
9.4.1.5	Loh - Wohnbaufläche .....	127
9.4.1.6	Obersteinhausen – gemischte Bauflächen.....	128
9.4.2	Rücknahme von Bauflächen.....	128
9.4.2.1	Oberauerbach – gemischte und Wohnbauflächen.....	129
9.4.2.2	Kaltenbrunn – Wohnbauflächen.....	129
9.4.2.3	Engolling – Wohnbauflächen .....	130
9.4.2.4	Loh – Wohnbauflächen.....	130
9.4.2.5	Schweinbach – gemischte Baufläche .....	131
9.4.2.6	Obersteinhausen – gemischte Bauflächen.....	132
9.4.2.7	Hinterherberg – gemischte Bauflächen .....	132
9.4.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	133



9.4.4	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit) .....	133
9.5	VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN .....	133
9.6	PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG.....	134
9.7	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	135
9.7.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ....	135
9.7.2	Berechnung des Ausgleichsbedarfs .....	136
9.7.2.1	Nördlicher Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche nahe Berging .	137
9.7.2.2	Südliches Oberauerbach – Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets .....	138
9.7.2.3	Ortsrand Engolling – Wohnbaufläche .....	139
9.7.2.4	Südlicher Ortsrand Loh-Mitte – Wohnbaufläche .....	140
9.7.3	Kompensationsersparnis durch Rücknahme .....	141
9.7.3.1	Oberauerbach - Wohnbauflächen .....	141
9.7.3.2	Oberauerbach - Dorfgebiet .....	142
9.7.3.3	Kaltenbrunn - Wohnbauflächen .....	143
9.7.3.4	Loh - Wohnbauflächen .....	144
9.7.3.5	Schweinbach – Mischgebiet .....	145
9.7.3.6	Obersteinhausen - Dorfgebiet .....	146
9.7.3.7	Hinterherberg - Dorfgebiet .....	147
9.7.4	Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung .....	148
9.7.5	Maßnahmen zum Ausgleich .....	148
9.8	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	148
9.9	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	155
9.9.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	155
9.9.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	156
9.9.3	Zusammenfassung .....	156
10.	ANHANG .....	158
10.1	ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN .....	158
10.2	LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN .....	159
10.3	VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN.....	161
10.4	LISTE DER BAUDENKMALE.....	163
10.5	LISTE DER BODENDENKMALE .....	165
10.6	DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE.....	166
10.6.1	FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	166
11.	ÜBERSICHT ANLAGEN.....	168

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 ANLASS UND PLANUNGSaufTRAG**

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der im Jahr 1990 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde. Es liegen bereits zahlreiche Änderungen dieses Planes durch Deckblätter (Deckblatt 1 bis 15, Nr. 16, 17 und 18 befinden sich derzeit im Verfahren) vor.

Der Gemeinderat von Auerbach hat am 17.01.2019 beschlossen, den bestehenden Flächennutzungsplan in den Siedlungsbereichen mit den entsprechenden Verflechtungsbereichen zu überarbeiten. Im Laufe der Bearbeitung stellte sich heraus, dass eine komplette Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Im Flächennutzungsplan soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Auerbach für die nächsten 10-15 Jahre formuliert werden, um die bauliche Entwicklung mit der gebotenen Umsicht für eine Weiterentwicklung von Auerbach und seinen Ortsteilen sicherzustellen. Weiter war es Aufgabe, Baulücken und Rücknahmen von Bauflächen herauszustellen sowie Nachverdichtungspotentiale für das Gemeindegebiet von Auerbach zu eruieren.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro Jocham+Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Iggenbach beauftragt.

Der Darstellung der Flächen im Gemeindegebiet wurden die digitalen Daten der tatsächlichen Nutzung<sup>1</sup> zu Grunde gelegt. Die Siedlungsbereiche wurden in mehreren Arbeitskreisen intensiv besprochen und die Darstellung im FNP der aktuellen Nutzung sowie geplanten Entwicklung angepasst.

Nachrichtlich dargestellt werden bestehende Bebauungspläne und Satzungen, sowie weitere Fachthemen (Schutzgebiete, Biotope, Ausgleichsflächen, Denkmäler, Leitungstrassen etc.). Die digitalen Daten der Fachinformationen wurden von den jeweiligen Fachstellen bezogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Deggendorf, sowie von der Regierung von Niederbayern gefordert, dass ein Landschaftsplan für die Gemeinde Auerbach erstellt werden muss, da eine Beurteilung des Flächennutzungsplanes ohne einen Landschaftsplan nicht möglich ist. Deshalb wurde für den Landschaftsplan die notwendigen Erhebungen für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt und die Planungsziele bezüglich der Stärkung und Erhaltung des Naturhaushaltes erarbeitet und in den Entwurf des Flächennutzungsplanes integriert.

### **1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN**

Die Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen ist im Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung<sup>2</sup> geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung,

<sup>1</sup> Daten erhalten von der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand der Daten 2018

<sup>2</sup> (BauGB, 2017)

insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Planungshoheit der vorbereitenden Bauleitplanung liegt bei den Kommunen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

---

### **1.3 VERFAHRENSABLAUF**

---

1. Der Gemeinderat von Auerbach hat in der Sitzung vom 17.01.2019 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Auerbach beschlossen. Dies wurde am 24.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat in der Zeit vom 17.06.2019 bis 25.07.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat mit Schreiben vom 06.06.2019 mit Terminstellung bis 26.07.2019 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2022 mit Terminstellung bis 22.07.2022 beteiligt.

6. Die Gemeinde Auerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.07.2023 die Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 13.07.2023 festgestellt.

7. Das Landratsamt Deggendorf hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

9. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

---

**1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE**

---

1. Landratsamt Deggendorf
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landau a.d. Isar, Außenstelle Deggendorf
4. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz
5. Staatliches Bauamt Passau
6. Immobilien Freistaat Bayern
7. Regierung von Niederbayern
8. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
9. Wasserversorgung Bayerischer Wald
10. ZAW Donau-Wald
11. Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
12. Kreisbrandinspektion Deggendorf
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
14. Bayernwerk Netz GmbH
15. Bayerischer Bauernverband
16. Deutsche Telekom Technik GmbH
17. Regionaler Planungsverband Donau-Wald
18. Verwaltungsgemeinschaft Lalling, an die Mitglieder Lalling, Schaufling und Grattersdorf
19. Markt Hengersberg
20. LBV Niederbayern
21. BUND Naturschutz, Kreisgruppe Deggendorf

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION

Die Gemeinde Auerbach liegt im östlichen Teil des Landkreises Deggendorf in Niederbayern, etwa 11 km Luftlinie von der Stadt Deggendorf in Niederbayern entfernt. Die Gemeinde Auerbach besteht aus 34 Ortsteilen<sup>3</sup> und hat gut 2.100 Einwohner<sup>4</sup>.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach hat eine Flächengröße von etwa 24 km<sup>2</sup>.



Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Auerbach, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)

Die Gemeinde Auerbach ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand: 2018) und im Regionalplan (Region 12 Donau-Wald) dargestellt sind. Entsprechend den Bestimmungen des BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den dort definierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### 2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

#### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind.

Das Gebiet der Gemeinde Auerbach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2018) als *Allgemein ländlicher Raum* festgelegt<sup>5</sup>. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die etwa 11km entfernte Stadt Deggendorf, sowie die ca. 17 km entfernten Stadt Plattling. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist in ca. 13 km Entfernung die Stadt Osterhofen

<sup>3</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>4</sup> (GENESIS Datenbank, 2021) Bevölkerungsstand Dezember 2020

<sup>5</sup> (LEP Bayern, 2018)

Im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes sind besonders die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze(G) des LEP Bayern vom 01. März 2018 zu beachten (Nummerierung gemäß LEP):

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

#### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

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

##### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

##### 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

(G) Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.

#### 1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

## 2 Raumstruktur

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
  - a) allgemeiner ländlicher Raum und
  - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

#### 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

#### 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.

(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

(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. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren- der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

### 4 Verkehr

#### 4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen

##### 4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

### 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.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.



## 5.2 Bodenschätze

### 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze

(Z) In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen.

### 5.2.2 Abbau und Folgefunktionen

(G) Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

(G) Abbaugelände sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden.

## 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

### 5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten

(G) Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen soll in diesen Gebieten das Zielabweichungsverfahren bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern flexibel gehandhabt werden.

## 5.4 Land- und Forstwirtschaft

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

### 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

## 6 Energieversorgung

### 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

#### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung
- Energienetze sowie
- Energiespeicher

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

#### 6.2 Erneuerbare Energien

##### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

##### 6.2.3. Photovoltaik

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

##### 6.2.4 Wasserkraft

(G) Die Potenziale zur Wasserkraftnutzung sollen vorrangig durch Modernisierung und Nachrüstung bestehender Anlagen sowie durch den Neubau an bereits vorhandenen Querbauwerken und im Rahmen von erforderlichen Flussanierungen erschlossen 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.

###### 7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

###### 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

###### 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

### 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 hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

## 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

### 8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

### 8.2 Gesundheit

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

(G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.

### 8.3 Bildung

#### 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

### 8.4 Kultur

#### 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

## 2.2.2 Regionalplan Region Donau-Wald (12)

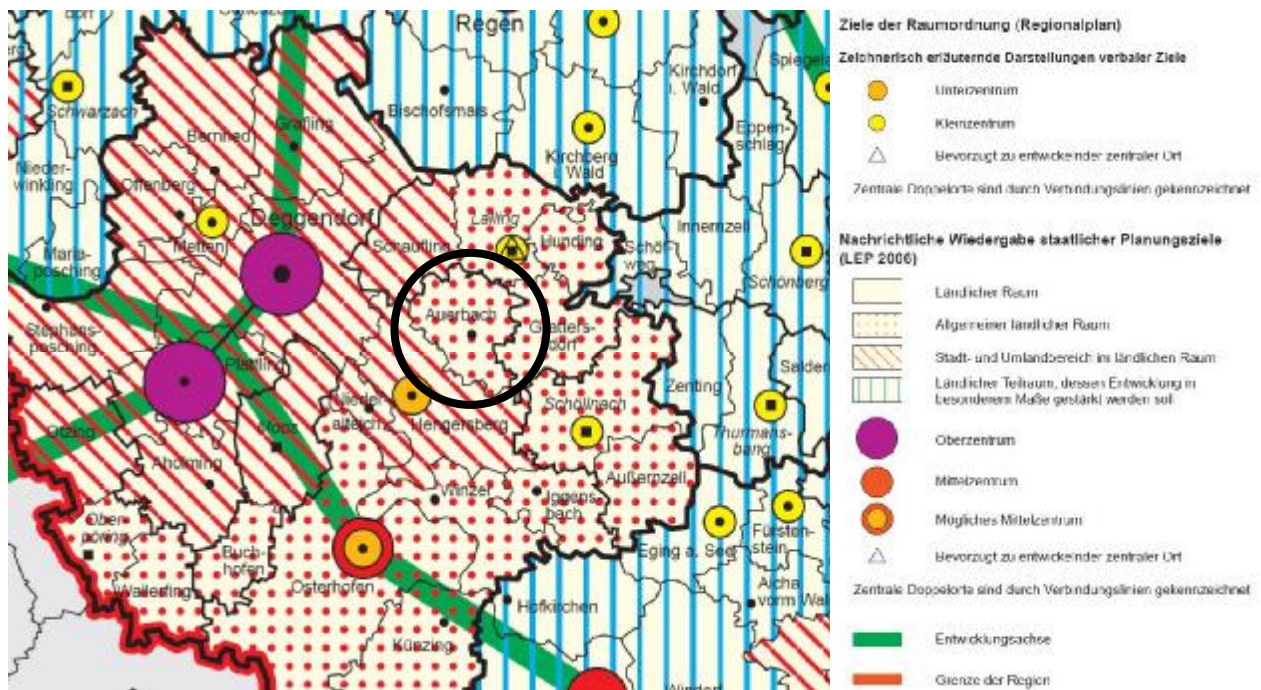


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald mit Fokus auf die Gemeinde Auerbach (Stand 13.04.2019)

Der Regionalplan ist mittel- bis langfristig ausgerichtet und steckt den Rahmen ab, innerhalb dessen sich die Kommunen im Rahmen ihrer grundgesetzlich verankerten Planungshoheit weiterentwickeln sollen. Darüber hinaus bindet der Regionalplan die öffentlichen Planung- und Maßnahmenträger. Im Regionalplan Region Donau-Wald ist die Gemeinde Auerbach als *Allgemeiner ländlicher Raum* dargestellt. Das Gemeindegebiet Auerbach grenzt an den Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raumes an.

Aus dem Regionalplan Bayern, Region 12 (Donau-Wald), in der Fassung vom 25.06.2014, mit aktuelleren Fortschreibungen in verschiedenen Teilbereichen, sind folgende Ziele für das Gemeindegebiet von Bedeutung: <sup>6</sup>

### A II RAUMSTRUKTUR

#### 1 Ökonomische Erfordernisse

1.1 (Z) Die nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe zur Tschechischen Republik ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden.

1.4 (G) Im Raum nördlich der Donau sind die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, zu nutzen.

Die wirtschaftlichen Entwicklungsimpulse, die durch National- und Naturparke entstehen, sind in der Region zu nutzen.

<sup>6</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

## **2 Ökologische Erfordernisse**

(Z) Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Bayerischen Wald, im Donaunraum, am unteren Inn und an der Isarmündung sollen als großflächige ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden.

Der weitere Ausbau der Donau als Bundeswasserstraße soll so Natur schonend wie möglich erfolgen.

### **B I NATUR UND LANDSCHAFT**

#### **2 Schutz und Pflege der Landschaft**

##### **2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

**2.1.1 (Z)** 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 stehende Gewässer
- 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.

**2.1.2 (Z)** Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:

- Teile der Flussauen und, soweit vorhanden, der Hangleiten der Donau, der Kleinen und Großen Laaber, der Aitrach, der Isar, der Vils, des Laufenbaches, der Rott, des Inns, des Schwarzen Regens und seiner Nebenflüsse, der Gaißa, der Ilz und ihrer Quellbäche Große Ohe, Mitternacher Ohe und Wolfsteiner Ohe sowie der Erlau

Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 "Landschaft und Erholung" [...], die Bestandteile des Regionalplans sind.

#### **2.4 Naturpark**

Als Naturpark Bayerischer Wald sollen das Gebiet des Landkreises Regen und die nördlich der Donau gelegenen Teile der Landkreise Straubing-Bogen und Deggendorf sowie der Stadt Straubing festgesetzt werden. Die darin liegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sollen, soweit sie nicht als Vorrangflächen für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen sind, als Schutzzone ausgewiesen werden. Der Pflege- und Entwicklungsplan des Naturparks Bayerischer Wald soll mit der Zielkonzeption des auf tschechischer Seite angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bzw. Nationalparks abgestimmt werden. Im Bereich der Landkreise Freyung-Grafenau und Passau soll in Abstimmung mit dem Nationalpark Šumava (Böhmerwald) in der Tschechischen Republik und mit Oberösterreich ein grenzüberschreitender Naturpark entwickelt 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.

1.4 G Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

## **2 Siedlungsgliederung**

2.1 G Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

2.2 Z Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.

## **B IV WIRTSCHAFT**

### **1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen**

#### **1.1 Allgemeines**

1.1.1 (Z) Zur Sicherung der regionalen und - soweit erforderlich - der überregionalen Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden nachstehende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze ausgewiesen.

Lage und Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“, die Bestandteile des Regionalplans ist.

(G) Abbauvorhaben sollen in diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gelenkt werden. Dies gilt insbesondere für großflächige bzw. dauerhafte Abbauvorhaben.

1.1.2 (Z) In den Vorranggebieten für Bodenschätze ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen.

In den Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze ist der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

1.1.3 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass Rohstoffabbau und Rekultivierung nach einem Gesamtkonzept vorgenommen werden. Insbesondere in großen Abbaugebieten sollen Abbau und Rekultivierung sukzessive in geeigneten Teilabschnitten erfolgen.

1.1.4 (G) Auf einen möglichst sparsamen Umgang mit den vorhandenen Bodenschätzen soll ebenso hingewirkt werden wie auf die weitestgehende Verwendung von Ersatz- und Recyclingrohstoffen und eine möglichst vollständige Ausbeutung der Lagerstätten.

1.1.5 (Z) Bei allen Abbaumaßnahmen - insbesondere bei Nassabbauten - ist der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung sicherzustellen.

Bei der Wiederverfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist sicherzustellen, dass nur geeignetes Material verwendet wird.

1.1.6 (G) Die abgebauten Flächen sollen - sofern durch den Rohstoffabbau keine Gewässer hergestellt werden - nach Möglichkeit wieder in land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen zurückgeführt werden, soweit in den nachstehenden Zielen keine anderen Folgefunktionen festgelegt sind.

Darüber hinaus ist von besonderer Bedeutung, dass nach Beendigung des Abbaus möglichst eine Bereicherung des Landschaftsbildes erreicht wird, Biotope entwickelt und die Lebensräume für Tiere und Pflanzen miteinander vernetzt werden.

Auf die Erhaltung wissenschaftlich, heimatkundlich oder für das Landschaftsbild bedeutender Bodenaufschlüsse und Geotope soll hingewirkt werden.

#### **1.4 Granit**

##### **1.4.1 (Z) Vorranggebiete für Granit (GR)**

GR 17 Auerbach (Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf)

##### **1.4.2 (Z) Folgefunktionen für Vorranggebiete für Granit**

Für die nachstehend aufgeführten Vorranggebiete sollen folgende überwiegende Folgefunktionen angestrebt werden:

GR 17 Biotopentwicklung, Erholung

#### **1.6 Sonstige Rohstoffe**

(Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll darauf hingewirkt werden, dass den Erfordernissen der Gewinnung von Graphit, Spezialton/Aluminiumrohstoff, Spezialquarz und Pegmatitquarz in folgenden Räumen Rechnung getragen wird:

Spezialton/Aluminiumrohstoff

Raum Hengersberg, Schöllnach-Eging-Iggensbach (Landkreis Deggendorf und Passau)

### **B IV WIRTSCHAFT**

#### **2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung**

2.1 (Z) 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 haben die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

(Z) Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.

(G) Hierbei ist insbesondere auf den Aufbau einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur in der Region hinzuwirken.

2.3 (G) Zur Unterstützung von Existenzgründungen ist darauf hinzuwirken, dass ein Netz von Technologie- und Gründerzentren in der Region aufgebaut und unterhalten wird. In der Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben.

2.4 (G) Zur Stärkung der Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft ist der Wissens- und Technologietransfer von besonderer Bedeutung. Hierzu ist auf eine weitere Vernetzung

zwischen den in der Region vorhandenen Forschungs- und Bildungseinrichtungen und den Unternehmen hinzuwirken. Auf ein, an den Bedürfnissen der Unternehmen in der Region angepasstes, Weiterbildungsangebot ist besonderer Wert zu legen.

2.6 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Cluster-Offensive im Rahmen der Allianz Bayern Innovativ auch für die Weiterentwicklung der Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen der Region nutzbar gemacht wird.

(G) Zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung und Verfestigung der Standortbindung der Betriebe ist darauf hinzuwirken, dass die vorhandenen Ansätze zur regionalen Cluster- und Netzworkebildung in der ganzen Region verstärkt werden.

(G) Es ist darauf hinzuwirken, dass die in der Region vorhandenen Regionalmanagementansätze für eine intensivere Vernetzung der Wirtschaftsakteure gestärkt und weiterentwickelt werden.

(G) Für die Profilierung des Wirtschaftsstandortes nach außen ist das Instrument des Regionalmarketing von besonderer Bedeutung.

### 3 Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

- (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
  - die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
  - bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

3.2 (G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

### 4 Handel und Dienstleistungen

4.1 (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

4.2 (Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

4.3 (G) Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.

4.5 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass in der Region die Voraussetzungen für ein Wachstum im Dienstleistungsbereich, insbesondere bei unternehmensorientierten und wissensintensiven Dienstleistungen geschaffen werden.

4.6 (G) Die Lagegunst der Region an der Nahtstelle zu Südosteuropa ist insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik- und Transportdienstleistungen zu nutzen.



## **5      Tourismus**

**5.1      (G)** Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für naturorientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln.

(G) In der gesamten Region ist darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.

**5.2      (G)** Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen

- zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes,
- zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison,
- zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur,
- zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und
- zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten entwickelt und durchgeführt werden.

**5.3      (Z)** Die Attraktivität und ökologische Funktionsfähigkeit der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaften des Bayerischen Waldes, der Fließgewässerachsen und des tertiären Hügellandes sollen als Grundlage des Fremdenverkehrs auf Dauer erhalten und weiterentwickelt werden.

(Z) Darüber hinaus sollen die kunst- und kulturhistorisch bedeutsamen Stätten bzw. Denkmale erhalten und als Anziehungspunkte für den Tourismus nutzbar gemacht werden.

**5.6      (G)** Die Entwicklung und Stärkung touristischer Routen ist für die Region von besonderer Bedeutung. Dabei ist eine verstärkte Zusammenarbeit von Industrie, Gewerbe, (Kunst)Handwerk und touristischen Dienstleistungen anzustreben.

**5.7      (Z)** Das vorhandene Netz touristischer Wege soll in der Region weiter verbessert und untereinander vernetzt werden.

(G) Eine möglichst gute Anbindung an entsprechende Wege in den Nachbarregionen sowie grenzüberschreitend in Oberösterreich sowie in den tschechischen Bezirken Südböhmen und Pilsen ist anzustreben.

**5.8      (G)** In den Wintersportgebieten ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und die Modernisierung der vorhandenen Einrichtungen hinzuwirken.

## **6      Land- und Forstwirtschaft**

**6.1      (G)** Es ist von besonderer Bedeutung, dass die bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft erhalten und weiterentwickelt wird, um die gewachsene Kulturlandschaft in der Region erhalten zu können.

**6.2      (G)** Die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen sind soweit möglich für diese Nutzung zu erhalten und durch standortgemäße und umweltverträgliche Bewirtschaftungsformen langfristig zu sichern. Es ist von besonderer Bedeutung, durch geeignete Maßnahmen der Bodenerosion vorzubeugen, die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten und die Überbelastung mit Dünger und Pestiziden zu vermeiden.

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Bewirtschaftungsformen den Schutz des Trinkwassers und darüber hinaus insbesondere in den Überschwemmungsgebieten die Erfordernisse des Gewässer- und Hochwasserschutzes berücksichtigen.

6.4 (G) Im Bayerischen Wald ist es von besonderer Bedeutung, dass die bestehenden Offenlandbereiche im Sinne eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes weitgehend Wald freigehalten werden.

6.6 (G) Es ist anzustreben, insbesondere Wälder, die besondere Funktionen haben, in ihrer Substanz zu erhalten und zur Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit weiterzuentwickeln.

## **B X Verkehr**

### **1 Öffentlicher Personennahverkehr**

1.1 (Z) Der öffentliche Personennahverkehr soll in den regionalen Nahverkehrsräumen Deggendorf, Passau und Straubing sowie in den kommunalen Nahverkehrsräumen Freyung-Grafenau und Regen verbessert werden.

1.2 (Z) In den Nahverkehrsräumen Freyung-Grafenau und Regen soll insbesondere im Nationalpark Bayer. Wald und dessen Vorfeld auf die Entwicklung eines umfassenden öffentlichen Personennahverkehrssystems unter Einbeziehung von Fahrzeugen mit emissionsarmen Antriebssystemen und die Einrichtung grenzüberschreitender Nahverkehrslinien mit der Tschechischen Republik hingewirkt werden.

## **BXII Wasserwirtschaft**

### **2 Gewässerschutz**

(Z) Kritisch und stark belastete Gewässer, wie Abschnitte der Donau und Gewässer im tertiären Hügelland, sollen durch Bau von Abwasseranlagen mit hohem Reinigungsgrad saniert werden. Die noch unbelasteten Gewässer im Bayerischen Wald sollen vor Abwasserbelastungen geschützt werden.

(Z) Der Grundwasserbelastung aus der Landwirtschaft soll insbesondere in den Landkreisen Deggendorf, Passau und Straubing-Bogen entgegengewirkt werden.

### **3 Hochwasserschutz / Abflussregelung**

#### **3.1 Hochwasserschutz**

3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Überschwemmungsgebiete der Gewässer der Region für den Abfluss und den Rückhalt von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln.

3.1.2 (G) Von besonderer Bedeutung ist es, natürliche Rückhalteräume insbesondere in den Auwäldern zu erhalten, in ihren Funktionen für den Hochwasserschutz zu optimieren und – wo möglich und notwendig – wiederherzustellen.

(G) Eine möglichst naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und deren Ufer in der Region ist anzustreben, um Abflussverschärfungen insbesondere bei Hochwasser entgegenzuwirken.

3.1.3 (Z) Hochwasserschutzmaßnahmen sollen in der Regel auf Siedlungsgebiete und Ortsteile sowie auf wichtige Verkehrs- und Infrastrukturanlagen konzentriert werden. Neben den technisch notwendigen Anlagen und Bauwerken sollen auch Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden.

3.1.4 (Z) Folgende Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden zum vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. In diesen Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Lage und Abgrenzung der Vorranggebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte Hochwasserschutz (zu Karte 2 Siedlung und Versorgung).

**H 4 Hengersberger Ohe (Markt Hengersberg und Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf)**

#### 4 Wildbachverbauung

(Z) Die Wildbäche im Bayerischen Wald sollen naturnah erhalten und nur ausgebaut werden, soweit es zum Schutz von Siedlungen bzw. Verkehrsflächen erforderlich ist.

---

## 2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME

---

### 2.3.1 Waldfunktionsplan

---

Waldfunktionspläne sind in Art. 5 und 6 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verankert. Sie stellen eine forstliche Rahmenplanung dar und werden von der Bayerischen Forstverwaltung im Einvernehmen mit den Regierungen aufgestellt. Die Aufteilung der Waldfunktionspläne entspricht den Regionalplänen. Demnach ist der Waldfunktionsplan für die Gemeinde Auerbach in der Region Donau-Wald (12) verankert.

Die Bayerische Forstverwaltung überarbeitet aktuelle die Waldfunktionspläne und stellt die aktualisierten Waldfunktionspläne online zur Verfügung. Der Waldfunktionsplan für die Region 12 ist noch nicht aktualisiert und damit noch nicht online abrufbar.

Mit Hilfe der Waldfunktionsplanung soll die Waldbehandlung auf die Ansprüche der Gesellschaft an den Wald abgestimmt werden. Zu diesem Zweck werden die Waldgebiete nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke) und hinsichtlich seiner Bedeutung für die biologische Vielfalt

Die Festlegungen im Waldfunktionsplan sind für den Staatswald und den Körperschaftswald verbindlich. Die Gemeinde Auerbach liegt im Zuständigkeitsbereich der unteren Forstbehörde *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf (AELF)*. Sollte bei Planungen für andere Nutzungsarten eine Inanspruchnahme von Wald vorgesehen sein, ist gemäß Art. 7 BayWaldG die zuständige Forstbehörde zu beteiligen.

---

### 2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben

---

#### 2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete

---

Für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten werden HQ<sub>100</sub> Flächen herangezogen. Sie werden durch amtliche Bekanntmachung vorläufig gesichert. Ab dem Zeitpunkt der offiziellen Bekanntmachung durch die Kreisverwaltungsbehörde gelten die darin enthaltenen Einschränkungen zunächst vorläufig. Daran schließt sich ein formelles Verfahren an, in dem die Überschwemmungsgebiete letztendlich per Rechtsverordnung festgesetzt werden (§76 Wasserhaushaltsgesetz). In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind Nutzungseinschränkungen zu beachten.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das Gemeindegebiet Auerbach wurde 2020 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet entspricht den Hochwassergefahrenflächen

für ein HQ100-Hochwasserereignis. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von Prechhausen entlang der Hengersberger Ohe bis nach Südwesten, um im Bereich der Bundesstraße das Gemeindegebiet zu verlassen.



Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) + Hochwassergefahrenflächen für HQ 100 (hellblaue Vollenfarbe) im Gemeindegebiet Auerbach, Stand 07/2019 (Quelle: (BayernAtlas, 2021/2022))

### 2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen

Siehe Abb. 3

Von den Wasserwirtschaftsämtern werden verschiedene Hochwassergefahrenflächen anhand hydraulischer Modelle berechnet. Diese Flächen zeigen, welche Gebiete bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Es werden in der Regel drei Hochwasserszenarien betrachtet:

- häufiges Hochwasser ( $HQ_{\text{häufig}}$ )
- 100-jährliches Hochwasser ( $HQ_{100}$ )
- Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ )

Ein  $HQ_{100}$  ist ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in hundert Jahren auftritt. Das Extremhochwasser tritt deutlich seltener auf. Das  $HQ_{\text{häufig}}$  entspricht einem Hochwasserereignis, das alle 5 bis 20 Jahre auftritt.

Im Gemeindebereich Auerbach sind vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{häufig}}$ ,  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$  der Hengersberger Ohe verzeichnet, die sich nördlich von Prechhausen über Auerbach zur südwestlichen Gemeindegrenze bei

Alperding/Grubhof erstecken. Entlang der Hengersberger Ohe nördlich von Auerbach sind vor allem die westlichen Uferbereiche von häufigen, 100-jährlichen und extremen Hochwasser betroffen. Südlich von Auerbach bis zur Gemeindegrenze, auch vorwiegend entlang des westlichen Ohe-Verlaufes, befinden sich 100-jährliche und extreme Hochwassergefahrenbereiche.<sup>7</sup>

### 2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Vorranggebiete für Hochwasserschutz H4 für die Gemeinde Auerbach gehen aus dem Regionalplan hervor (Abb. 4). Die Flächen beschränken sich auf das Flussufer der Hengersberger Ohe vom Ortsteil Prechhausen über Auerbach bis zur südwestlichen Gemeindegrenze.

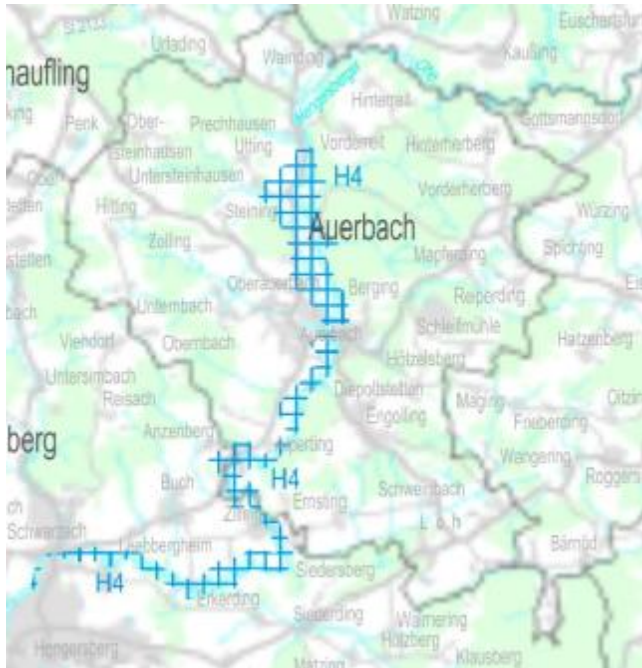


Abb. 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz H4 im Gemeindegebiet Auerbach <sup>8</sup>

### 2.3.2.4 Wassersensible Bereiche

Die wassersensiblen Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, Hochwasserrisiken einzuschätzen. Entlang folgender Gewässer befinden sich wassersensible Bereiche (Abb. 5): Hengersberger Ohe, Mapferdinger Bach, Auerbach, Schachtenwiesbach, Totenbach und weitere wenige namenlosen Bäche/Kanäle.

<sup>7</sup> (BayernAtlas, 2021/2022; BayernAtlas, 2021/2022)

<sup>8</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

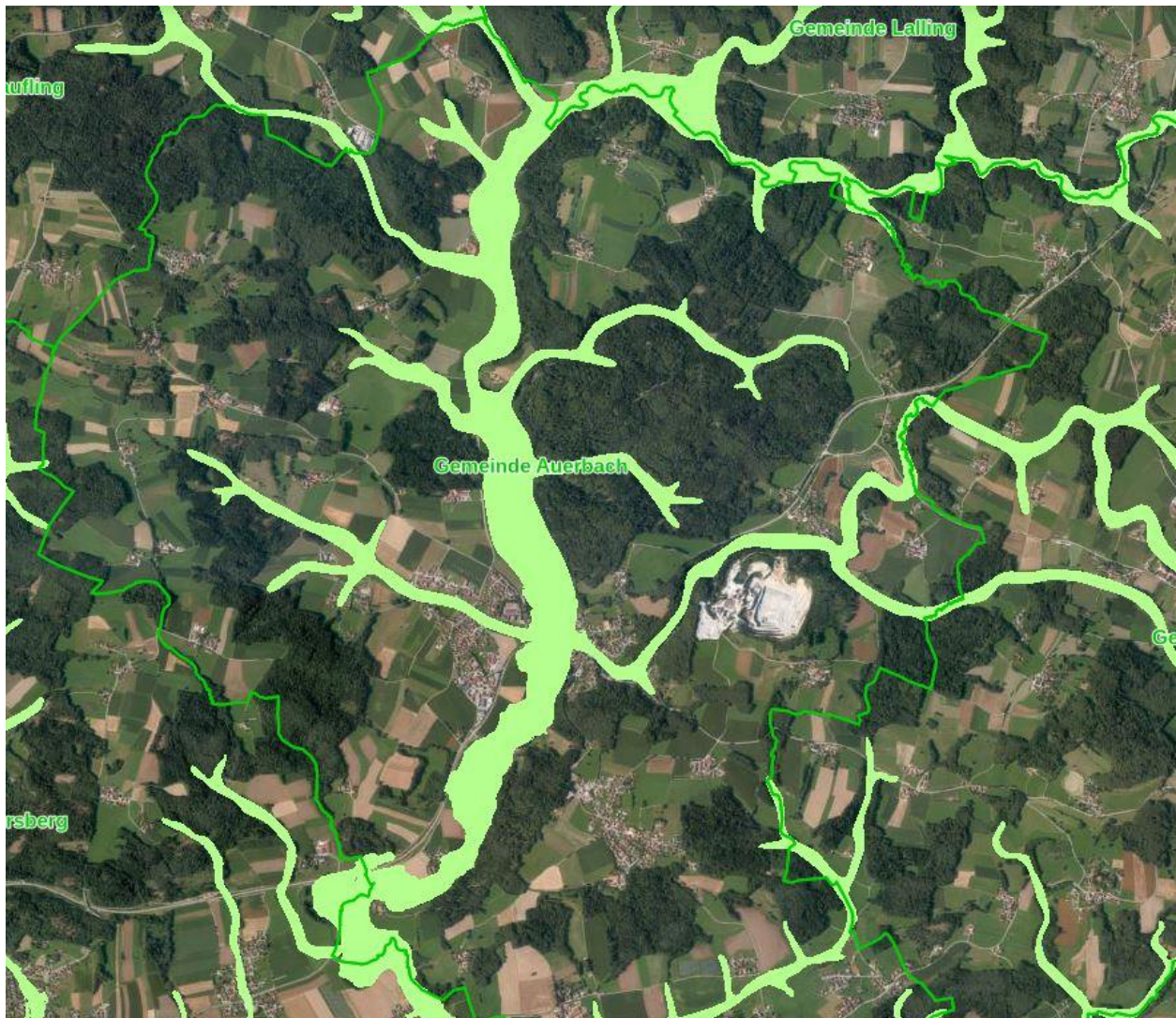


Abb. 5: Wassersensible Bereiche im Gemeindegebiete Auerbach (BayernAtlas, 2021/2022)

### 2.3.3 Hochwasserschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ist Ansprechpartner für den Hochwasserschutz in der Gemeinde Auerbach. Die Behörde beobachtet und misst regelmäßig Wasserstände, ermittelt Überschwemmungsgebiete, plant, baut und betreibt die staatlichen Hochwasserschutzrichtungen.

Im Hochwasserfall sind die Behörden der Wasserwirtschaft zuständig für die Hochwasservorhersage, den Hochwassernachrichtendienst sowie für die Steuerung der staatlichen Talsperrn und Hochwasserrückhaltebecken.

Die Maßnahmen der Wasserwirtschaft werden im Hochwasserschutz Aktionsprogramm 2020plus zusammengefasst, das nach dem letzten Jahrhunderthochwasser 2013 neu aufgelegt wurde. Es beinhaltet einen kombinierten Hochwasserschutz, bestehend aus natürlichem Rückhalt (Renaturierungsmaßnahmen, Nutzungsvorgaben für Böden) und technischem Hochwasserschutz, ergänzt durch Schwerpunkte aus dem Risikomanagement Nachsorge, Vermeidung, Schutz und Vorsorge.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2018)

Für den Hochwasserschutz an Gewässern 3. Ordnung ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten.

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35. Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

---

## **2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN**

---

Aussagen zum landschaftlichen Leitbild werden im Landesentwicklungsprogramm, im Regionalplan und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises gemacht. Der Erhaltung, Sicherung und Verbesserung der weitgehend noch vorhandenen Güte der natürlichen Lebensgrundlagen soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von regionaler und überregionaler Bedeutung besonderes Gewicht eingeräumt werden.

---

### **2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern**

---

Im Landesentwicklungsprogramms Bayern (Fortschreibungsstand 18.10.2018) werden u.a. naturschutzfachliche Ziele zur Entwicklung des ländlichen Raumes vorgegeben. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des LEP wurde eine Umweltprüfung im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG durchgeführt. In dem Umweltbericht wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mögliche Alternativen entsprechend dem Planungsstand ermittelt, beschrieben und bewertet. Die überwiegend abstrakt gefassten Festlegungen im LEP müssen bei konkreten Planungen und nach Maßgabe der regionalen Bedingungen (Regionalplan) weiter konkretisiert werden.

---

### **2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf (ABSP)**

---

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des

Naturschutzes. Das ABSP, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, für den Landkreis Deggendorf liegt in der Fassung vom März 1997 vor.

---

#### 2.4.2.1 Landschaftliches Leitbild <sup>10</sup>

---

*Auszug aus dem ABSP Landkreis Deggendorf:*

Das landschaftliche Leitbild im Sinne des Arten- und Biotopschutzes beschreibt die naturschutzfachlichen Zielvorstellungen für die Naturräume des Landkreises, die innerhalb eines längeren Zeitraumes (30 – 50 Jahre) verwirklicht werden sollen.

#### **Ausgangslage**

Die Donau folgt von Regensburg bis Passau einer der größten Burchlinien Süddeutschlands. Hier treffen Landschaften mit größter Verschiedenartigkeit aufeinander, im Norden der waldreiche Falkenstzeiner bzw. Deggendorfer Vorwald und Vordere Bayerische Wald und im Süden die warmen, fruchtbaren Räume des Dungaues und Tertiärhügellandes.

Im Gegensatz dazu [Anm.: zur Gegend südlich der Donau mit guten landwirtschaftlichen Bedingungen) sind große Teile der Mittelgebirgslandschaft nördlich der Donau für den Naturschutz von hohem Wert. Der Waldanteil ist mit 43% deutlich höher als südlich der Donau, die Nutzungsintensität der Landwirtschaft insgesamt viel geringer und dementsprechend auch die Belastungen, denen neben Boden und Wasser auch Pflanzen- und Tierwelt ausgesetzt sind. Vor allem der Vordere Bayerische Wald stellt einen großflächigen ökologischen Ausgleichsraum dar. Allerdings hat die Intensivierung der Nutzung auch vor diesen Räumen nicht haltgemacht, wovon eine erhebliche Gefahr für Grund- und Oberflächenwasser, Boden und Biotopflächen ausgeht.

Die Wälder des nördlichen Landkreises (v.a. im Vorderen Bayerischen Wald) sind neben anderen, durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Lebensräumen wie z.B. Hecken, Naß- und Steuwiesen, Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden ein wesentliches Element dieser Landschaft.

#### **Ziele**

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei diesem Raum um eine noch recht unbelastete Landschaft, bei der das Augenmerk auf den Erhalt der vorhandenen Strukturvielfalt und eine möglichst extensive Nutzung gelegt werden muss. Keinesfalls ist eine Intensivierung von Land- und Forstwirtschaft anzustreben.

---

#### 2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope

---

„Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Die Biotope werden im Gelände in Karten eingezeichnet und dazu ihre wichtigsten Eigenschaften und Merkmale beschrieben. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wird, erhält man eine bayernweit vergleichbare Übersicht über Lage, Verbreitung, Häufigkeit und Zustand der wertvollen und erhaltenswerten Biotope. Insgesamt wurden von 1985 bis 2019 in Bayern außerhalb der Alpen etwa 4% der Landesfläche als Biotope kartiert, von denen die meisten zu den „gesetzlich geschützten Biotopen“ gehören (§30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG). [...]”<sup>11</sup>

Rechtliche Einschränkungen ergeben sich nicht durch die Abgrenzung als Biotop, sondern durch die natürlichen Gegebenheiten vor Ort, die durch Naturschutzgesetze auf regionaler

---

<sup>10</sup> (ABSP Deggendorf, 1997)

<sup>11</sup> Aus: (LFU, 2022): Biotopkartierung



und überregionaler Ebene festgesetzt sind. Eine genaue Erfassung der Biotope hat jedoch den Vorteil, ohne zusätzliche Erhebungen vor Ort feststellen zu können, welche Flächen unter diese Bestimmungen oder Verordnungen fallen. Falls eine Fläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützt ist, sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Fläche führen, unzulässig.

Im Planwerk des Flächennutzungsplanes sind die einzelnen Biotope im, zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, aktuellen Stand eingezeichnet. Die Biotope verteilen sich auf den ersten Blick über das gesamte Gemeindegebiet. Bei näherer Betrachtungsweise finden sich kartierte Biotope konzentriert entlang bestehender Gewässer wie Hengersberger Ohe, Geßnachbach, Schachtenwiesbach, Auerbach und Mapferdinger Bach.

Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde zum 01.06.2021 überarbeitet. Unter anderem wurden die gesetzliche geschützten Biotope erweitert.

Neben

- Landröhrichtern, Pfeifengraswiesen
- Moorwäldern
- Wärmeliebenden Säumen
- Magerrasen, Felsheiden und
- Slpinen Hochstaudenfluren

gehören nun

- Extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen ab 2.500 m<sup>2</sup> (Ausnahme: Bäume, die weniger als 50m vom nächstgelegenen Wohngebäude / Hofgebäude entfernt sind) und
- Arten- und strukturreiches Dauergrünland

dazu.

Bei der Planung des Landschaftsplanes wurde hierauf besonders Wert gelegt und die entsprechenden Biotoptypen besonders in den Vordergrund gestellt.

---

#### **2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

---

Ziel der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie ist die langfristige Erhaltung von etwa 230 Biotoptypen und 2000 Tier- und Pflanzenarten, die natürlich in der EU vorkommen. Seit seinem Inkrafttreten 1992 gibt es mit Natura 2000 ein rechtliches Instrumentarium für den länderübergreifenden Naturschutz. Beide Richtlinien wurden 1998 bei den Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes in nationales Recht bzw. in Landesrecht umgesetzt. Am 1. April 2016 ist die Bayerische Natura 2000-Verordnung in Kraft getreten.

Von den Europäischen Ländern werden Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) und Schutzgebiete nach Vogelschutzrichtlinien (Special Protection Area – SPA-Gebiete) eingereicht. Die Mitgliedsstaaten sind dann verpflichtet, mindestens den Erhalt („Verschlechterungsverbot“) der jeweils bedeutsamen Artvorkommen und Lebensräume zu sichern und alle sechs Jahre an die EU-Kommission Bericht erstatten. Diese stellt für die FFH-Gebiete finanzielle Mittel zum Erhalt zur Verfügung. Über geeignete Schutzinstrumente entscheiden die Länder eigenständig.

Im Gemeindegebiet Auerbach befindet sich kein Vogelschutzgebiet (SPA), jedoch ein Bereich des FFH-Gebietes *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen (7144-373)*. Dieses FFH-Gebiet erstreckt sich von der im Norden befindlichen Gemeindegebietsgrenze entlang der Hengersberger Ohe bis zur Bundesstraße 533 zwischen Ober- und Auerbach. Auch nördlich über das Gemeindegebiet von Auerbach hinaus, dehnt sich dieses FFH-Gebiet in den Gemeinden Schaufling und Lalling aus.

Den gesetzlichen Vorgaben zufolge sind für jedes Gebiet diejenigen Erhaltungsmaßnahmen zu bestimmen, die notwendig sind, um einen günstigen Erhaltungszustand der in den Standarddatenbögen im Einzelnen aufgeführten Schutzgüter (Lebensraumtypen/Arten) zu gewährleisten oder wiederherzustellen, die maßgeblich für die Aufnahme des Gebietes in das Schutzgebietsnetz Natura 2000 waren. Diese Maßnahmen werden in Bayern im Rahmen eines sog. Managementplans ermittelt und beschrieben.

Das FFH-Gebiet wird nachrichtlich in den Plänen dargestellt.

---

## 2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die unterschiedlichen Schutzgebiete können hinsichtlich ihrer Größe, ihres Schutzzwecks und ihrer Schutzziele und den daraus abzuleitenden Nutzungseinschränkungen unterschieden werden. Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biosphärenreservate, Nationalparks oder Naturschutzgebiete. Alle vorhandenen werden im Folgenden betrachtet.

---

### 2.4.5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00547.01) *Bayerischer Wald*

---

Landschaftsschutzgebiete (LSG) dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Wichtige Schutzgüter sind neben der Pflanzen- und Tierwelt z.B. Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima oder das Landschaftsbild. Auch aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Erholung kann ein Gebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Ebenso können Gebiete, in denen eine naturverträgliche Nutzung durch den Menschen bewahrt oder wieder eingeführt werden soll, unter Landschaftsschutz gestellt werden. Im Vergleich zu Naturschutzgebieten (NSG) steht der abiotische Ressourcenschutz im Vordergrund. Die Auswahl und Ausweisung der LSG erfolgt durch die Landkreise bzw. die kreisfreien Städte.

Das Landschaftsschutzgebiet *Bayerischer Wald* erstreckt sich auf große Teile des Gemeindegebietes Auerbach. Insgesamt hat es eine Größe von 231.000 Hektar.<sup>12</sup> Schutzzweck ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern. Des Weiteren soll der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt geschützt werden sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Es soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes bewahrt werden und eingetretene Schäden müssen behoben, bzw. ausgeglichen werden.

Gemäß Verordnung sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder den besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen. Im Zuge der Neuaufstellung wurde für den gesamten Gemeindebereich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes überarbeitet. So wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes für alle Flächen,

- die inzwischen bebaut sind,
- für die eine konkrete Bauleitplanung geplant sind,

---

<sup>12</sup> (FIS Natur, 2022)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

- die nach Regionalplan Vorranggebiete für Bodenschätze und nach rechtsgültigem Flächennutzungsplan als Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen gekennzeichnet werden,

zurückgenommen. Neben der Zurücknahme gibt es auch Flächen, die auf Grund städtebaulicher oder naturräumlicher Ausstattung dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet hinzugefügt werden und somit erweitert wird. Für diese Flächen wurde eine Herausnahme und Erweiterung aus dem LSG im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens beim Kreistag beantragt. Hierfür werden auf die Kapitel 6, 9.6 und 9.8 verwiesen.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

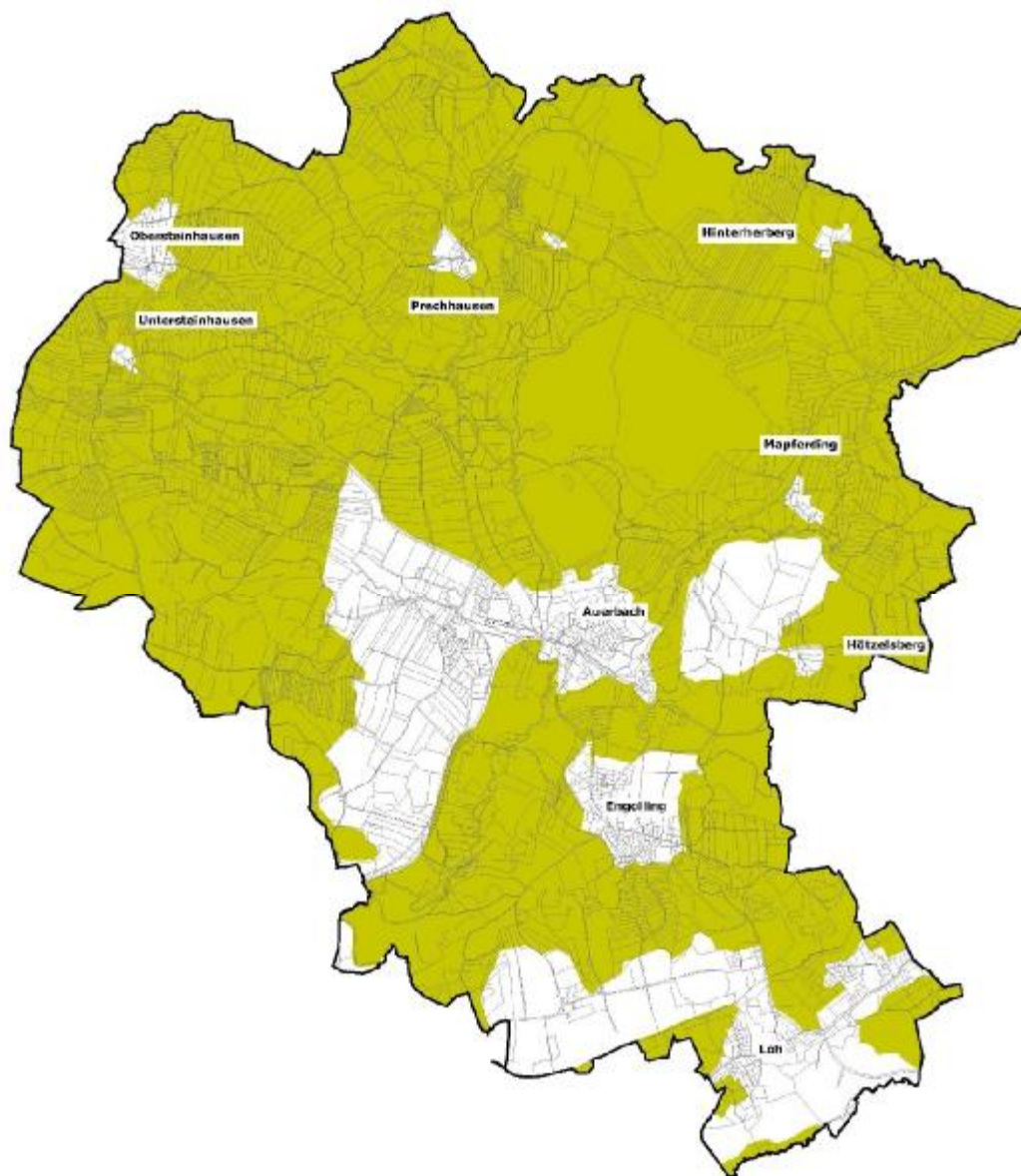


Abb. 6 Landschaftsschutzgebiete in Gemeindegebiet (Stand 2024, eigene Grafik)

#### 2.4.5.2 Naturpark Bayerischer Wald

Die Gemeinde Auerbach liegt im Süden des Naturparks *Bayerischer Wald*. Naturparks (NP) sind großräumige Kulturlandschaften, in denen der Schutz und die Erhaltung der Biotop- und Artenvielfalt mit den Belangen der Erholungssuchenden im Einklang stehen.

Zu Erhalt und Entwicklung dieser charakteristischen Kulturlandschaften ist neben einem naturverträglichen Tourismus auch eine dauerhaft umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft erforderlich. Innerhalb eines Naturparks sind mindestens die Hälfte der Gesamtfläche als Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete festgesetzt.<sup>13</sup>

#### ÜBERBLICK ÜBER DIE SCHUTZGEBIETE

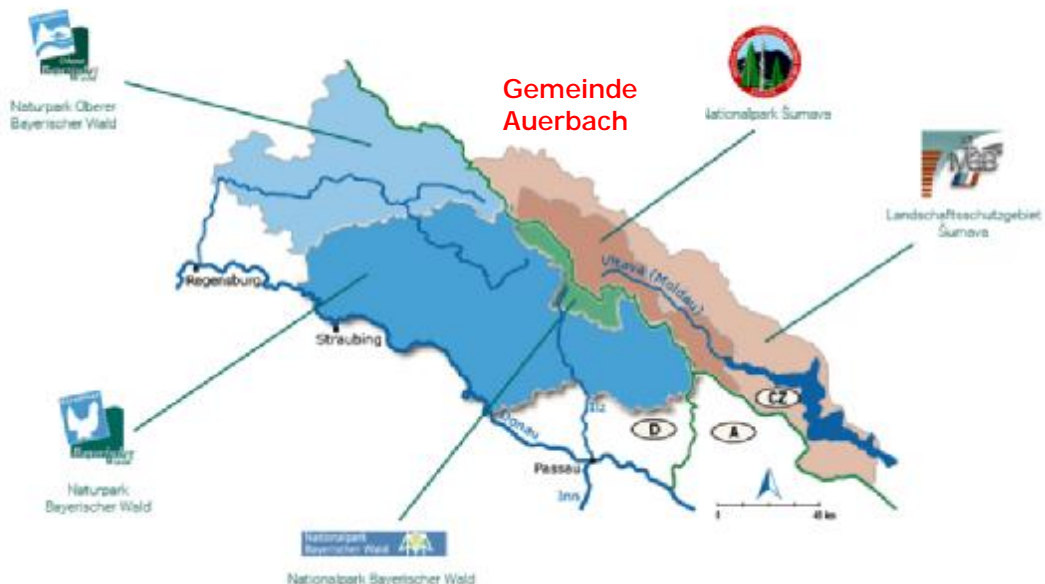


Abb. 7: Übersicht der Schutzgebiete (Naturpark, Nationalpark) im Bayerischen Wald mit der Lage des Gemeindegebiets Auerbach (Naturpark Bayerischer Wald - Online, 2018)

#### 2.4.5.3 Naturdenkmale

Als Naturdenkmale können Einzelschöpfungen der Natur geschützt werden, deren Erhaltung z.B. wegen ihrer Schönheit, Seltenheit, ökologischen oder wissenschaftlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Das Landratsamt kann im Interesse des Naturhaushalts oder zur Belebung des Landschaftsbildes auch ganze Landschaftsbestandteile durch Rechtsverordnung schützen. Die als Naturdenkmale oder Landschaftsbestandteile geschützten Gegenstände und Flächen dürfen grundsätzlich nicht zerstört oder verändert werden.

In der Gemeinde Auerbach gibt es keine Naturdenkmale.

<sup>13</sup> (Planungsverband Donau-Wald, 2018)

#### **2.4.5.4 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten**

In Bayern gelten zahlreiche Tier- und Pflanzenarten als streng geschützt, viele streng geschützte Arten sind auch in der Gemeinde Auerbach vorzufinden, es handelt sich u.a. um wildlebende Vogelarten sowie etliche Fledermausarten.

Dieser gesetzliche Schutz bezieht sich nicht auf bestimmte Schutzgebiete, sondern betrifft die Arten generell. Es wird dabei unterschieden zwischen Tötungs- und Verletzungsverboten, Störungsverboten und Schädigungsverboten.

##### **Pflanzen**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Pflanzenarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Pflanzen.
- Pflanzenarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Arten.

Zu den geschützten Pflanzen, die nicht entnommen werden dürfen, zählen z.B. Arnika, sämtliche Orchideenarten, Enziane, Seidelbast, Märzenbecher, Türkenbund, Schwertlilien, Akelei, Fingerhut, Frauenschuh und viele mehr.

Weitere Angaben zu geschützten Pflanzen sind auch auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu finden.

##### **Tiere**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Tierarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Tiere.
- Tierarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Tierarten.

Die zulässige Ausübung der Jagd im Rahmen jagdrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt.

Geschützte Tiere finden Sie z. B. auch in der Roten Liste gefährdeter Tiere Bayerns auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

#### **Lebensstätten**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Streng geschützte Arten sind dabei jeweils solche, die entweder
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen,
- in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG),
- oder in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützt bezeichnet, aufgeführt sind.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob für (bauliche) Maßnahmen/Eingriffe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird.

---

#### **2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

---

Artikel 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes beschreibt die besondere Verpflichtung des Staates, der Bezirke, Landkreise, Städte und Gemeinden und der öffentlichen Hand zum Schutz der Natur. Im Zuge der Umsetzung der Landschaftsplanung sollen Flächen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewirtschaftet werden. Die jeweilige Zweckbestimmung eines Grundstückes bleibt unberührt. Ökologisch besonders wertvolle Grundstücke sollen dabei vorrangig Naturschutzzwecken dienen.

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind. Alle derzeit aktuellen Ausgleichsflächen (gem. Ökoflächenkataster des LfU<sup>14</sup> und bestehende Bebauungspläne / Satzungen) wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und dargestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach wird im Umweltbericht (*Kapitel 9.7.2*) überschlüssig abgehandelt. Die unter *Kapitel 8.8.2* in dieser Begründung vorgeschlagenen Maßnahmen besitzen eine besondere Eignung für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

#### **2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DER GEMEINDE AUERBACH**

---

Die aktuellste Aufstellung zu Flächenerhebungen in der Gemeinde Auerbach ist dem „Statistik kommunal 2021“, herausgegeben Februar 2022, zu entnehmen. Die Übersicht zeigt Daten aus dem Jahre 2019 und 2020.

Aus der Tabelle ist ablesbar, dass knapp 90% der Bodenfläche im Gemeindegebiet Auerbach von Vegetation bzw. von Landwirtschaft und Wald bedeckt ist. Siedlungsflächen in Form von Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen sind mit 7% und Verkehrsflächen mit knapp 4% vorhanden. Eine signifikante Änderung in den Flächenerhebungen von 2015 und 2016 kann nicht ausgemacht werden, wobei kleine Änderungen in der Abnahme von Vegetationsflächen und eine geringfügige Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu beobachten ist.

---

<sup>14</sup> (LfU, 2022)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2019		2020	
	ha	%	ha	%
Siedlung	172	7,1	172	7,1
dar.: Wohnbaufläche	61	2,5	61	2,5
Industrie- und Gewerbefläche	13	0,5	13	0,5
Verkehr	87	3,6	88	3,7
Vegetation	2 132	88,6	2 132	88,6
dar.: Landwirtschaft	1 158	48,2	1 160	48,2
Wald	935	38,8	935	38,8
Gewässer	15	0,6	15	0,6
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>2 407</b>	<b>100,0</b>	<b>2 407</b>	<b>100,0</b>
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	234	9,7	234	9,7

**Anteile ausgewählter Flächen in Prozent**

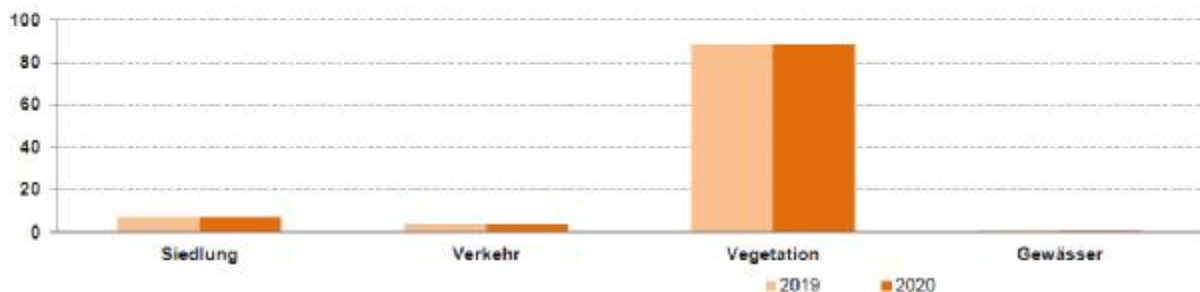


Abb. 8: Flächenerhebungen jeweils zum 31. Dezember (Statistik kommunal 2021, 2022)

### 3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

#### 3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Gemeindegebiet Auerbach in der Naturraum-Haupteinheit (nach SSYMAN) D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald. Diese Gliederung kann weiter unterteilt werden in die Naturraum-Einheiten nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN et al <sup>15</sup>. Demnach befindet sich das Gemeindegebiet in folgender Untereinheit: 407 Lallinger Winkel. Nach ABSP befindet sich der Großteil des Gemeindegebiets in der Naturraum-Untereinheit 407-B Hausstein-Sonnenwald-Bergfuß und nur ein kleiner Randbereich im Süden liegt in der Untereinheit 407-A Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchner Bucht

Die zertalten Ebenheiten dieser Bucht greifen von Süden her in die Fußzone des Vorderen Bayerischen Waldes. Der Lallinger Winkel ist geräumig und geschlossener als die anderen Buchten und wird vom 400 m höheren, völlig bewaldeten Steilabfall des Vorderen Bayerischen Waldes halbkreisförmig umrahmt. An die Gneise im nördlichen Teil schließt sich im Süden eine kristalline mit Tertiär gefüllte Hohlform, aus der nur vereinzelt Granit- oder Gneiskuppen heraussehen. Der Übergang zum Passauer Abteiland ist durch Ackerland geprägt, während die quellreichen Ebenheiten im Norden durch Grünland im Wechsel mit Waldstandorten geprägt sind. Die Grünlandnutzung ist dominierend.

Von herausragender naturschutzfachlicher Bedeutung im südlichen Teil der Landschaft sind die kleinflächig vorhandenen Quellstandorte, Quellmoore, Streuwiesen, naturnahe Bachläufe

<sup>15</sup> (MEYNEN+SCHMITHÜSEN, 1962)

mit Feuchtwiesen und Niedermooren sowie Auengebüschen und Bruchwäldern, außerdem trockene Kiefernwälder und Sukzessionsflächen. Schwerpunkt für den Naturschutz ist dort das Schöllnacher Hügelland, die Schöllnacher Ohe und die Große Ohe. Im nördlichen Teil der Landschaft kommt in mehreren Bächen die Flussperlmuschel vor. In den Erhaltungszielen des größten Schutzgebietes "Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen" werden u.a. folgende Ziele formuliert: "Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer- Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge." <sup>16</sup>

---

### 3.2 GEOLOGIE / BÖDEN

---

*Aus: ABSP Deggendorf*

Das Gemeindegebiet Auerbach liegt in der geologischen Einheit: „die mit Sedimenten des Tertiärs verfüllten, nach Norden in den Bayerischen Wald führende Täler“.

„Diese zum Teil stark übertieften Täler, die relativ weit in den Bayerischen Wald hineinreichen, werden von Sedimenten des „Braunkohletertiärs“ aufgefüllt.

Petrographisch handelt es sich bei den Sedimenten des Tertiärs um Sande, Schluffe und Tone mit zwischengeschalteten Kohleflözchen, die dem Karpat bis Baden zuzuordnen sind, also etwa 17 bis 10 Mio Jahre alt sind. Die Ablagerungen des Braunkohletertiärs sind weitflächig von schluffreichen Deckschichten eingehüllt und treten deshalb als Bodenbildner kaum in Erscheinung. In den Tälern selbst herrschen Grundwasserböden wie Gleye und Naßgleye vor, die wegen ihrer einseitigen Wasserbilanz der Grünlandnutzung vorbehalten sind.

---

### 3.3 KLIMA

---

---

#### 3.3.1 Niederschlag und Temperaturen

---

Die vorbenannten naturräumlichen Untereinheiten definieren auch klimatisch unterschiedliche Bereiche.

##### 407 Lallinger Winkel

Das Klima ist günstiger als in den angrenzenden höheren Lagen. Die Niederschläge betragen 800 bis 850 mm im Jahr und die Jahresmitteltemperaturen 7,5 °C.

---

#### 3.3.2 Klimawandel

---

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert. <sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> (BfN, 2018)

<sup>17</sup> (Portz, 2009)



Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Konkret sollen folgende Prinzipien zum Klimaschutz zukünftig in den Bebauungsplänen der Gemeinde Auerbach angewandt werden:

- Durchgrünung der Planungsgebiete durch CO<sup>2</sup>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Ausweisung von Planungsgebieten innerhalb bzw. in direktem Anschluss an bebaute Gebiete
- (Mögliche) Anbindung an den ÖPNV
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben
- Ermöglichung der Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an der Fassade
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Verkehrsflächen/Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. Rückhalt des Niederschlagswassers in Rückhaltebecken und verzögerte Ableitung in ein Trennsystem

Durch diese Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

---

### **3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER**

---

#### **3.4.1 Fließgewässer**

---

Das dominierende Fließgewässer in Auerbach ist die Hengersberger Ohe, die grob von Norden nach Süden das Gemeindegebiet zuerschneidet. Im nördlichen Abschnitt bis Auerbach ist sie als ein Fließgewässer 3. Ordnung einzustufen. Ab Auerbach bis zur Donau wird sie als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.<sup>18</sup>

Im ABSP ist die Ohe in Güteklasse II „mäßig belastet“ eingestuft.

Von Osten und Westen kommen folgende Bäche als Zuflüsse in die Ohe:

Steinbach, Geßnachbach, Totenbach, Schachtenwiesenbach, Auerbach, Mapferdinger Bach, Schweinbach

2006 wurde ein Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung erstellt. Auch wenn die Daten inzwischen einige Jahre alt sind, kann die Kartierung der Gewässerstrukturgüte auch heute noch, zumindest hilfsweise, herangezogen werden.

Damals wurden größeren Fließgewässer – Hengersberger Ohe, Schweinbach, Mapferdinger Bach – als zum Teil mäßig bis stark verändert kartiert, in kleinen Teilbereichen sogar vollständig verändert (vor allem im Siedlungsbereich).

Nach Norden hin nimmt die Veränderung der Hengersberg Ohe und des Mapferdinger Baches deutlich ab und es zeigen sich immer wieder unveränderte oder nur gering veränderte Abschnitte.

Der Schweinbach hingegen ist fast durchgängig als mäßig bis stark verändert eingestuft.<sup>19</sup>

---

#### **3.4.2 Stillgewässer**

---

Nennenswerte Stillgewässer sind im Gemeindegebiet nicht zu nennen.

---

<sup>18</sup> (Umweltatlas, 2021)

<sup>19</sup> (GEP Nr. 4, 2006)

---

### 3.4.3 Grundwasser / Quellen

---

Das Grundwasser als Teil des Wasserkreislaufs besitzt eine besondere Bedeutung für Mensch und Natur. Oberflächennahes Grundwasser versorgt Pflanzen mit Wasser und bildet wertvolle Feuchtbiotope. Das Grundwasser tritt in Quellen aus dem Boden und speist Bäche und Flüsse. Gerade in regenarmen Zeiten sta, ein großer Teil des Wassers in den Flüssen aus dem Grundwasser. Qualität und Menge des Grundwassers beeinflussen damit auch die Oberflächengewässer. Über 70% des Trinkwassers in deutschland wird aus dem Grundwasser gewonnen, damit ist es die wichtigste Trinkwasserressource des Landes. Grundwasser ist darüber hinaus ein äußerst belebtes Ökosystem mit einer großen biologischen Vielfalt. Eine der wichtigsten Funktionen der Grundwassertierchen und Mikroorganismen ist es, das Grundwasser reinzuhalten.

Gefahren für das Grundwasser gehen vor allem von Menschen aus, so sind es überwiegend Einträge von Stickstoff und Pestiziden aus der Landwirtschaft, die das Grundwasser belasten. Weitere Verunreinigungen kommen mit diffusen Einträgen aus Industrie und Verkehr sowie aus punktuellen Quellen oder linienförmigen Belastungen wie zum Beispiel Altstandorte, Altablagerungen, Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen oder undichten Abwasserkanöken. Auch auch Entnahmen und UNtergrnudnutzungen – zum Beispiel zur Gewinnung von Rohstoffen – können negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben.<sup>20</sup>

In Auerbach sind keine besonders hohen Grundwasserstände bekannt.

Im Gewässerentwicklungsplan von 2006 sind vor allem im nordwestlichen Gemeindebereich einige Quellen, überwiegend im Wald, verzeichnet.

---

## 3.5 TIERWELT

---

Die Grafik zeigt an ausgewählten Artengruppen, wie sich die Anzahl der Artnachweise und Fundorte auf bestimmte Tierartengruppen im gesamtbayerischen Raum verteilen.

Hinter den einzelnen Artengruppen verbergen sich ganz unterschiedlich große Artenzahlen, die sich natürlich auch auf die Anzahl der Fundorte und Nachweise auswirken, vor allem, wenn sie sehr unterschiedliche Lebensräume bewohnen. Unter dem Begriff Schmetterlinge beispielsweise werden insgesamt 2.849 Arten erfasst (Tagfalter, Nachtfalter, Kleinschmetterlinge), die sowohl in sehr feuchten, aber auch in trockenen Bereichen oder in Wäldern vorkommen können. Bei den Libellen sind es nur 75 Arten in Bayern, die fast ausschließlich an fließenden oder stehenden Gewässern kartiert werden.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> (Umweltbundesamt, 2021)

<sup>21</sup> (LFU, 2022)

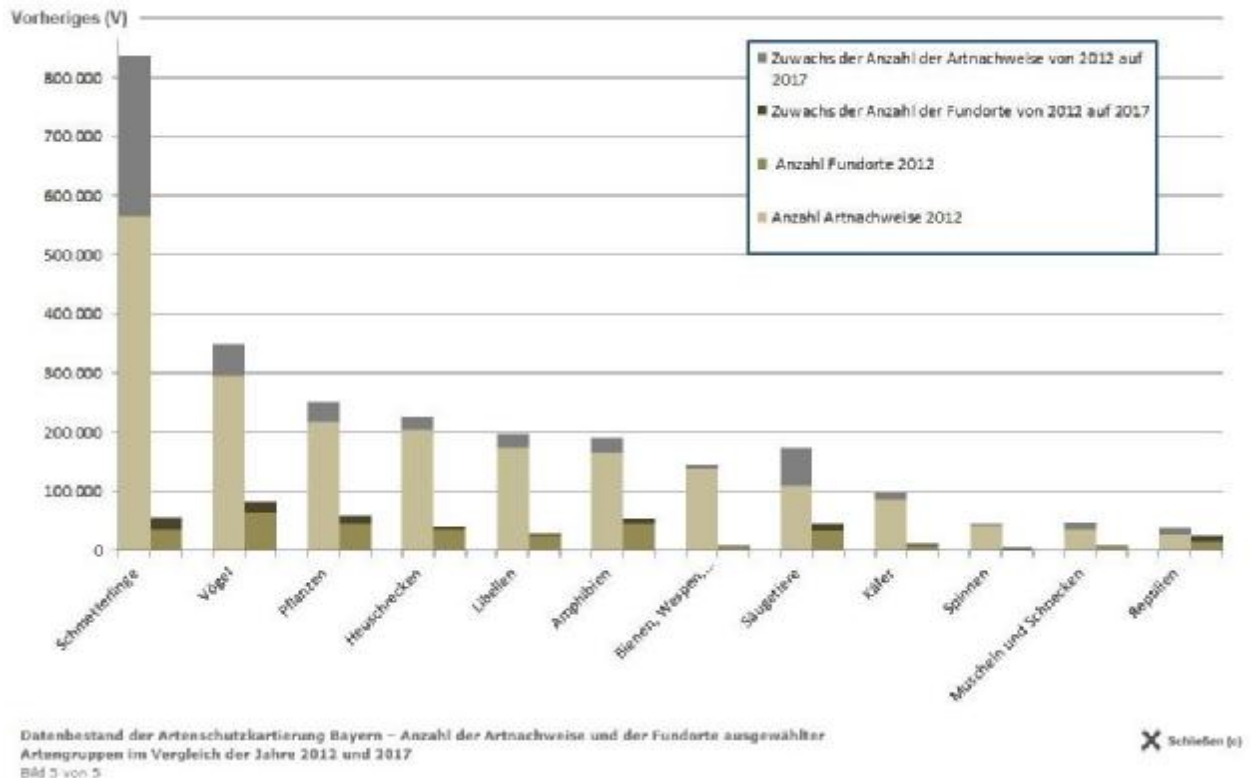


Abb. 9: Artenschutzkartierung Bayern, Nachweise 2012 und 2017 (LfU, 2022)

Für eine differenziertere naturschutzfachliche Bewertung von Arten auf Landkreisebene wurde im ABSP die Kategorie der *landkreisbedeutsamen Arten* eingeführt. Diese Einstufung berücksichtigt die regionale Situation im Landkreis, etwa den aktuellen Bestand und die Bestandsentwicklung der jeweiligen Art oder die arealgeographische Situation. Aufgeführt werden nur Arten, die im Landkreis aktuell vorkommen oder die nicht sicher als verschollen oder ausgestorben einzustufen sind. Im Allgemeinen wird ein Nachweis innerhalb der letzten zehn Jahre als aktuell gewertet. Neophyten und Neozoen werden nicht bewertet.

### 3.6 PFLANZENWELT

Durch die Vielgestalt der Naturräume von den Flussauen bis hin zum Hügelland weist das Gemeindegebiet von Auerbach ein breites Spektrum an Pflanzengesellschaften auf, daher können in diesem Kapitel nur die naturschutzfachlich besonders Maßgeblichen Erwähnung finden.

#### 3.6.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die derzeit reale Vegetation ist nahezu überall in Mitteleuropa vom Menschen mehr oder weniger stark beeinflusst. Um Zustand und potentielle Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensräumen richtig zu beurteilen, sollte das Ausmaß der menschlichen Einflussnahme auf die Vegetation (und somit auch indirekt auf die Tierwelt) bekannt und quantifizierbar sein.

Eine Rekonstruktion der **natürlichen** Vegetation, wie sie ohne jede Einflussnahme des Menschen derzeit in Mitteleuropa existieren würde, scheidet jedoch aus verschiedenen Gründen aus:

- Der Mensch hat bereits seit mehreren Jahrtausenden in die mitteleuropäische Landschaft eingegriffen.
- Im gleichen Zeitraum änderte sich das mitteleuropäische Klima deutlich. Verschiedene Pflanzen- und Tierarten siedelten sich in Mitteleuropa an, andere starben aus, wobei im Einzelfall nur unzureichend bekannt ist, inwieweit der Mensch hieran beteiligt war.
- Alle nutzungsbeeinflussten bzw. nutzungsbedingten Vegetationseinheiten, von denen viele heute vorrangig schutzwürdig sind (z. B. Halbtrockenrasen, Streuwiese), blieben unberücksichtigt.

Als geeignetes Referenzmodell steht dagegen die *Potentiell Natürliche Vegetation* zur Verfügung. Die potentielle natürliche Vegetation stellt ein Endstadium der Vegetationsentwicklung auf dem jeweiligen Standort dar, die sich ohne menschliche Beeinflussung einstellen würde.

Die Analyse der Pflanzengesellschaften der potentiellen natürlichen Vegetation dient mehreren Zwecken:

- Aus ihrer Kenntnis lässt sich die Naturnähe eines Vegetationsbestandes ermitteln und daraus der Grad der Schutzwürdigkeit ableiten.
- Das Artenspektrum der potentiellen natürlichen Vegetation gibt darüber Aufschluss, welche Artenauswahl für landschaftsgestalterische Maßnahmen standortbezogen zu treffen ist.
- Mit der Standortanalyse und der potentiellen natürlichen Vegetation lassen sich Fehlentwicklungen beziehungsweise Übernutzung von Landschaftsteilen bewerten und daraus der Grad der menschlichen Einflussnahme auf zurzeit bestehende Vegetationseinheiten abschätzen (Vergleich realer mit potentieller natürlicher Vegetation).
- Um im Waldbereich standortheimische von standortfremder Bestockung zu trennen und letztere durch gezielte Bewirtschaftung in Richtung auf die potentielle natürliche Vegetation zu entwickeln (diese stellt im Waldbereich i. d. R. die derzeit "natürlichste" Bestockung dar; die zugehörigen Ökosysteme sind relativ am "stabilsten", da sie dem Klimaxstadium nahe kommen).
- Um im Rahmen der Biotopentwicklung (Pflege und Neuschaffung) sinnvolle Ziele zu definieren und geeignete Maßnahmen einzuleiten. So sollten bei Biotopneuschaffungen möglichst Typen verwirklicht werden, die der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. den entsprechenden Ersatzgesellschaften des jeweiligen Gebietes entsprechen. Pflegemaßnahmen sind in der Regel so zu konzipieren, dass die Ersatzgesellschaften erhalten bleiben.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> (ABSP Deggendorf, 1997)

Potentielle natürliche Vegetation in der Gemeinde Auerbach

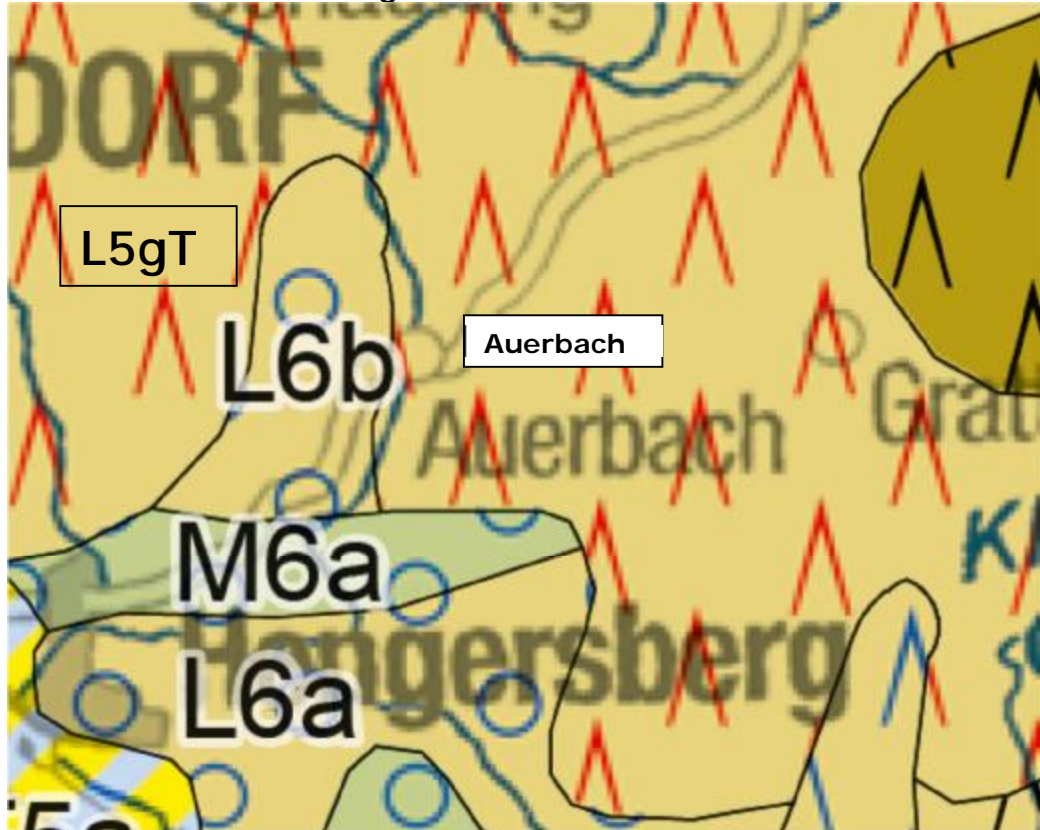


Abb. 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte "Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (PNV Bayern, 2012)

Abk.	Pflanzengesellschaft
L5gT	Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
L6b	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald
M6a	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald
L6a	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald

### 3.6.2 Lebensraumtypen und deren Pflanzengesellschaften im FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“<sup>23</sup>

Das FFH-Gebiet *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen* (7144-373) ist ein wegen des naturnahen Mittelgebirgs-Bachsystem mit landesweit bedeutsamen Vorkommen der Flussperlmuschel sowie als Lebensraum von Groppe, Fischotter und den beiden Ameisenbläulings-Arten von naturschutzfachlicher Bedeutung. Neben diesen schützenswerten Tierarten und deren Habitate sollen darüber hinaus die unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmäleren Fließgewässer- und Auendynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumpen und

<sup>23</sup> (LFU, 2022), (LFU, 2010)

Uferanbrüchen, Weiden und Erlensäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereichen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

#### Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpine Stufe (EU-Code 6430)

Der Lebensraumtyp umfasst die feuchten Hochstaudenfluren und Hochgrasfluren an nährstoffreichen Standorten der Gewässerufer, Waldränder und im Bereich der Waldgrenze. Meist handelt es sich um ungenutzte oder nur selten gemähte Streifen entlang von Fließgewässern oder Wäldern. Kennzeichnende Pflanzen sind z. B. der Blutweiderich oder das Mädesüß.

Zum Schutz des Lebensraumtyps ist die Erhaltung oder Wiederherstellung der typischen Standortbedingungen wie Wasserstandsdynamik, Feuchtestufe und Nährstoffhaushalt. Zur Vermeidung der Verbuschung ist eine gelegentliche Mahd (in zwei- bis mehrjährigem Abstand) notwendig. Die subalpinen Hochstaudenbestände bedürfen keiner Pflege.

#### Magere Flachlandmähwiesen (EU-Code 6510)

Zum Lebensraumtyp gehören artenreiche, extensive Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Die Wiesen sind blütenreich und wenig gedüngt und werden nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser gemäht. Neben trockenen Ausbildungen wie der Salbei-Glatthaferwiese gibt es auch frische bis feuchte Untertypen mit z. B. dem Großen Wiesenknopf.

Einer der wichtigsten Punkte für den Schutz des Lebensraumtyps ist die Fortsetzung oder Wiedereinführung der traditionellen Nutzung mit Mahd ab Mitte Juni und höchstens mäßiger Düngung. Eine extensive Nachbeweidung ist möglich.

#### Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas (EU-Code 8150)

Zum Lebensraumtyp gehören die natürlichen und naturnahen Schutthalden aus saurem Gestein in der Hügel- und Bergstufe. Der Hangschutt ist meist festliegend. Trocken-warme Standorte sind durch Gesellschaften des Gelben Hohlzahns gekennzeichnet. Frische Standorte der Schutthalden sind reich an Farnen und Moosen.

Eine Pflege des Lebensraumtyps ist nicht erforderlich. Der Abbau von Gesteinen in den Flächen sollte durch eine entsprechende Schutzausweisung bzw. -verordnung ausgeschlossen werden. Bei starker Trittbelastung durch Wandern oder Bergsteigen kann eine Regelung der Freizeitnutzung durch Managementpläne sinnvoll sein.

#### Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (EU-Code 91E0)

Diese bach- und flussbegleitenden Auenwälder setzen sich im Berg- und Hügelland meist aus Esche, Schwarzerle und Bruchweide, in winterkalten Gegenden auch aus Grauerle zusammen. An den Flüssen in tieferen Lagen sind Weichholzauenwälder (v. a. aus Silberweide) ausgebildet, die längere Überflutung vertragen.

In intakten Auen mit natürlicher Überflutungsdynamik ist keine Pflege zum Erhalt erforderlich (potenziell natürliche Vegetation). Auenwälder stellen einen natürlichen Hochwasser- und Uferschutz dar. Auenwälder mit gestörter Überflutungsdynamik verändern sich langsam zu anderen Wäldern. Hier ist eine Wiederherstellung der Gewässerdynamik erforderlich.

---

### 3.7 LANDSCHAFTSBILD

---

Die Landschaft im Gemeindegebiet von Auerbach ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch kleine Siedlungen und Weiler im hügeligen, von Wiesen, landwirtschaftlichen Flächen und Wald umgebenen Gelände.



Abb. 11: Blick vom Ortsrand von Oberauerbach nach Norden in den Landschaftsraum (Hengersberger Ohe und Ortsteil Gödert im Hintergrund)



Abb. 12: Blick über den Ortsteil von Loh in den Landschaftsraum

Die Landschaft wurde punktuell besiedelt und durch großflächige Waldrodungen landwirtschaftlich nutzbar gemacht, allerdings überwiegt bis heute in den meisten Fällen ein dörfliches, der Landschaft untergeordnetes Siedlungsbild.

Um den sichtbaren Einfluss des Menschen auf das Landschaftsbild abzuschwächen, ist im Bereich der Siedlungsflächen der Erhalt bzw. die Neuanlage von folgenden landschaftsbild- oder ortsrandsprägenden Elementen von Bedeutung:

- Grüne Ortsränder / Hofeingrünung
- Größere Hecken und Feldgehölze
- Markante Einzelbäume und Baumreihen
- Naturnahe Bachtäler

### **3.8 ERHOLUNGSFUNKTION**

Eines der Grundbedürfnisse des Menschen ist die Erholung. Dabei bieten Natur und Landschaft einen Erholungsraum, in dem der Mensch Abstand von seinem (städtischen) Umfeld nehmen kann und mit dessen Landschaftsbild sich die Bewohner identifizieren. Alleine die vielseitigen Landschaftsbilder haben eine große Bedeutung für die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Bevölkerung.

Die Bedeutung der Erholungsfunktion der Natur ist auch im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert, so regeln alleine die Artikel 26 bis 38 (BayNatSchG) nur die Rechte und Pflichten rund um Naturgenuss und Erholung.

Erholung kann für jeden Menschen etwas anderes bedeuten, so werden hier nur beispielhaft unterschiedliche Aspekte der Erholung genannt:

- Ruhe, Stille
- Wandern mit Genuss des Landschaftsbilds
- frische, saubere, würzige Waldluft
- kühles und feuchtes Klima im sommerlichen Wald
- Vogelgezwitscher
- Familienausflüge zu Naturlehrpfaden, geologischen oder naturkundlichen Besonderheiten, Mooren, Felsen, Grillplätzen oder Liegewiesen
- Erkundung der Pflanzen- und Pilzwelt für den Hobby-Botaniker
- Entdecken der vielen kleinen und großen Tiere insbesondere für Kinder
- Abenteuer Natur mit sportlichen Aktivitäten
- Baden in Baggerseen oder Naturseen
- Fahrradfahren
- Flugsport
- Nervenkitzel auf Mountainbike-Tracks
- Jogging durch den Wald zum Auftanken
- Reiten in Wald und freier Landschaft
- Skilanglauf und Schneeschuhwandern
- Klettersport
- ständig neue Aktivitäten und Sportarten wie z.B. Geo-Caching

Heutzutage verkleinert und zerschneidet der Flächenverbrauch die Erholungsräume. Der Weg in die Landschaft wird mit der Ausdehnung der Siedlungsflächen immer weiter, die Zunahme des Verkehrs mindert die Erholungsfunktion.

In Anbetracht der Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden der Gesellschaft ist den verschiedenen Erholungsfunktionen auch bei der Flächennutzungsplanung ausreichend Rechnung zu tragen.

#### **Naturerholung im Gemeindegebiet Auerbach<sup>24</sup>**

Durch ihre Lage innerhalb größerer Waldflächen und eingebettet in eine reizvolle Landschaft sind alle Ortsteile Auerbachs durch einen hohen Wohn- und Erholungswert geprägt. Zahlreiche Wander- und Radfahrrouten kennzeichnen eine Naturbezogenheit der Gemeinde. Zur Erholung in Natur und Landschaft sind im Gemeindegebiet derzeit folgende Angebote vorhanden:

- Wandern
- Radfahren (E-Bike-Verleih)
- Kneippanlage
- Naturerlebnis- und Sinnespfad

<sup>24</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)



- Reiten
- Angeln
- Zelten

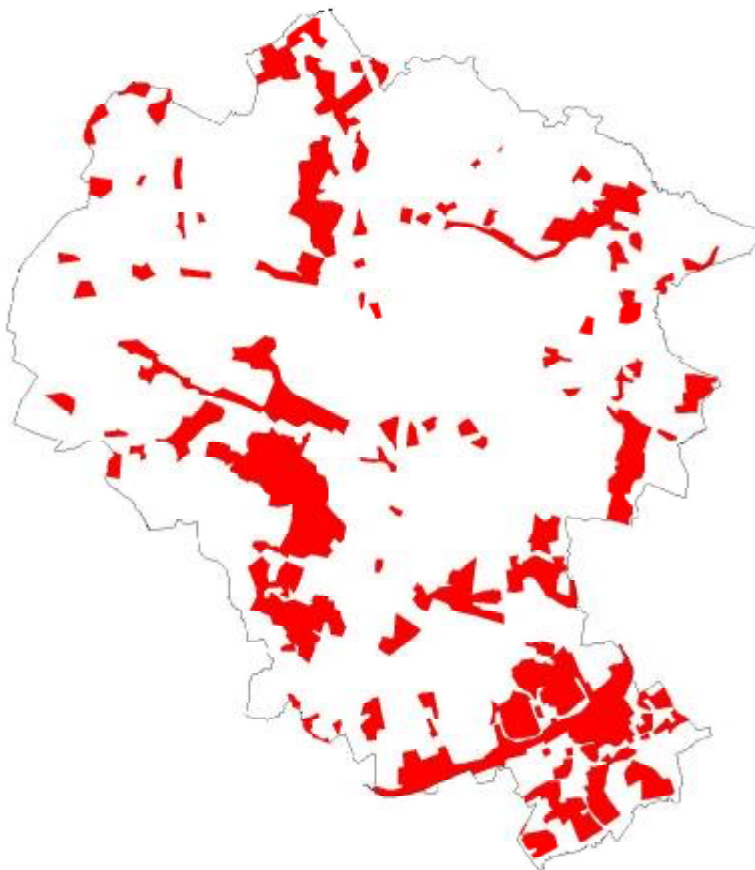
Auerbach ist Knotenpunkt verschiedener Rad- und Wanderwege. So geht z.B. ein bekannter Wanderweg, der *Gunthersteig*, durch das Gemeindegebiet von Auerbach.

### 3.9 BODENSCHÄTZUNG

Die Bodenschätzung, die für alle Böden in Bayern vorgenommen wurde, beinhaltet Angaben u.a. zur Art der Nutzung, den Bodenarten, den Ertragsfaktoren und der Ertragsfähigkeit. Für die Ertragsfähigkeit wird durch die Werte der Zustandsstufe dargestellt, wobei es unterschiedliche Bewertungen für Ackerflächen und Grünlandflächen gibt.

**Ackerflächen:** In den Zustandsstufen 1- 4 werden Böden mit einer sehr hohen bis mittleren Ertragsfähigkeit eingestuft. Böden mit einer geringen bis sehr geringen Ertragsfähigkeit werden in die Stufen 5 – 7 eingestuft.

Bei Grünland entspricht etwa die Stufe III den Stufen 5-7 des Ackerlandes.



*Abb. 13 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik*

Für die Bearbeitung des Landschaftsplanes wurde die Ertragsfähigkeit des gesamten Gemeindegebiets geprüft. Dabei wurden nur die Ackerflächen und Grünlandflächen betrachtet. Alle Flächen im Bereich der Siedlungen und Wälder werden nicht berücksichtigt.

Dabei wurde festgestellt, dass Auerbach insgesamt eine relativ hohe Dichte an Flächen mit einer geringern bis sehr geringen Ertragsfähigkeit hat. Besonders im Süden rund um Loh und das Tal des Schweinbaches ist die Ertragsfähigkeit der Böden sehr niedrig. Aber auch im Westen des Hauptortes sind größere Flächen mit sehr ertragsarmen Böden zu finden (rote Flächen in *Abb. 13*).

---

### **3.10 BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Grundlage des Landschaftsplanes ist eine detaillierte Bestandsaufnahme mit Hilfe von Luftbildern und Kartierungen im Gelände. Die Kartierungen für den Landschaftsplan wurden im Sommer und Herbst 2020, sowie im Frühjahr 2021 durchgeführt.

Dabei wurden folgende Flächen, Lebensraumtypen und Landschaftselemente aufgenommen:

#### **Landwirtschaftliche Flächen:**

Intensive und extensive Ackerflächen; intensive Grünlandflächen; Obstbaumplantagen

#### **Offenlandflächen**

Extensive, artenreiche Grünlandflächen; Feucht- und Nasswiesen; Kraut-/Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägungen (trocken, feucht, artenarm artenreich)

#### **Wald und Gehölzstrukturen**

Landschaftsprägende Einzelbäume; locker stehende Baumgruppen; flächige und lineare Gehölzgruppen mit dichtem Wuchs, aus Sträuchern und / oder Bäumen; (fehlende) Waldränder

#### **Gewässer**

Gewässerbegleitgehölze; Uferrandstreifen

Die Kartierung innerhalb der Siedlungsflächen wurde eingegrenzt auf ort- und landschaftsbildprägende Vegetationsstrukturen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Dementsprechend kann es sein, dass einige Vegetationsstrukturen, insbesondere in den Siedlungsbereichen und Hintergärten, nicht im Landschaftsplan erfasst sind.

---

#### **3.10.1 Landnutzung**

---

Knapp 40% des Gemeindegebietes sind von Wald bedeckt. Lediglich knapp 8% sind derzeit von Siedlungsfläche und Verkehrsflächen belegt.

Der Steinbruch umfasst nicht ganz 1,5%.

Knapp die Hälfte der Gemeindefläche besteht somit aus Offenlandflächen, die neben Grünland und Ackerland auch Staudenfluren beinhaltet.

Von den Offenlandflächen werden etwa 2/3 als Grünland genutzt. Dies ist zum einen durch die geringe Ertragsfähigkeit begründet (*siehe Kapitel 3.9*), als vermutlich auch zum anderen durch die sehr hügeligen Topografie und damit Kleinteiligkeit der Landschaft.

---

#### **3.10.2 Ortsrandeingrünung**

---

Eine gute Ortsrandeingrünung hat die Abgrenzung der Siedlungsflächen zur freien Landschaft als Ziel und soll somit die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild durch Bebauung minimieren.

Eine Ortsrandeingrünung sollte aus heimischen Gehölzen bestehen, wobei die Eingrünung durch große Einzelbäume, Baumreihen, sowie flächige Baum- und Strauchhecken erfolgen kann.

Die Kartierungen haben gezeigt, dass im Gemeindegebiet zwar generell eine sehr gute Durchgrünung vorherrscht. Die Eingrünung von Ortsrändern speziell ist stellenweise jedoch nur bedingt vorhanden.

Es gibt einige Bereiche, bei denen die Eingrünung zur freien Landschaft hin verbessert werden kann. So fehlt zum Beispiel im Großteil der Ortsränder in Oberauerbach eine echte Eingrünung (im Süden und Norden).

Auch in Engolling ist entlang der nördlichen Grenzen kaum eine Eingrünung zu finden.

Viele der kleineren Ortschaften weisen ebenfalls kaum eine echte Ortsrandeingrünung auf. Da sich im Gemeindegebiet jedoch ein sehr großer Anteil an Wald- und Gehölzflächen befindet, sind vor allem die kleinen Ortschaften trotzdem sehr gut eingebunden und eingegrünt.

Die einzelnen Defizite der Ortsrandeingrünung sind dem Landschaftsplan zu entnehmen, durch die Darstellung von „geplanter Ortsrandeingrünung“.

---

### **3.10.3 Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen**

---

Bäche mit deren angrenzenden Lebensräumen (z.B. Feuchtgehölzen und Nasswiesen) sind ein wichtiges Vernetzungselement in der Natur.

Fließgewässer sind in der heutigen Zeit jedoch einer Vielzahl von Beeinträchtigungen ausgesetzt, nicht alle davon sind im Gemeindegebiet Auerbach deutlich wirkende Faktoren:

- Begradigung des Gewässerlaufs
- Verbauung von Sohle und Ufer (v.a. in den Siedlungen weit fortgeschritten)
- Verschmutzung durch Einleitung ungeklärter bzw. mangelhaft geklärter Abwässer aus Industrie, Haushalten und Landwirtschaft
- Einleitung von erwärmtem Wasser, z.B. aus Kraftwerken, Fischteichen
- Ausleitung für Fischzucht, Energiegewinnung und Bewässerung
- Entfernung der Ufervegetation bzw. Bepflanzung mit standortfremden Gehölzen
- Intensive landwirtschaftliche Nutzung bis unmittelbar an das Ufer
- Aufstau für Wasserrückhaltung, Energiegewinnung oder Teichablagen
- Übermäßige Räumung (Eintiefung) der Gewässersohle und Aufsattelung der Böschung (v.a. bei Wiesengräben)
- Müllablagerung im Uferbereich
- Falsche fischereifachliche Bewirtschaftung
- Besiedlung, bauliche Maßnahmen in der Aue

Generell sind die Fließgewässer im Gemeindegebiet sehr gut durch Gehölze eingerahmt, wobei es sich dabei sowohl um einzelne Bäume, als auch um flächige oder lineare Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen handelt.

Positiv fällt in Auerbach auf, dass die Hengersberger Ohe, die mittig von Norden nach Süden verläuft, einen sehr freien, natürlichen und mäandrierenden Verlauf zeigt. In vielen Bereichen sind die angrenzenden Flächen als Nasswiesen und Überschwemmungsflächen sichtbar. Besonders deutlich ist das z.B. im Bereich Prechhausen erkennbar. Hier schlängelt sich die Ohe in zum Teil deutlich erkennbaren „U-Kurven“ durch die Landschaft. Die in den Kurven liegenden Flächen sind regelmäßig überschwemmte Bereiche mit Feuchtgehölzen und Nasswiesen.



*Abb. 14 Verlauf der Hengersberger Ohe auf Höhe Prechhausen Richtung Wainding, Anhand der Gehölze ist der mäandrierende Verlauf der Ohe erkennbar (Foto: JK)*

**Auch im Bereich Mapferding sind entlang des Langederngrabens und Mapferdinger Baches Feuchtflächen und Nasswiesen zu finden.**



*Abb. 15 Feuchtflächen am Langederngraben, östlich von Mapferding (Foto: JK)*

**Sowohl der Langederngraben, der von Nordosten kommt und ab Mapferding in den Mapferdinger Bach übergeht, als auch der Mapferdinger Bach weisen rund um Mapferding einen sehr natürlichen Verlauf auf, mit mäandrierendem Verläufen, Nasswiesen, feuchten und nassen Staudenfluren, zum Teil Röhrichtflächen und Feuchtgehölzen.**



*Abb. 16 Gemeindebach / Übergang Mapferdinger Bach südöstlich von Mapferding: Erkennbar sind die feuchte Staudenflur / Nassflächen und Gehölze entlang des Baches (Foto: JK)*

Viele kleinere Bäche, wie z.B. der Auerbach oder der Totenbach, die von Westen zur Hengersberger Ohe hin fließen, weisen zumindest abschnittsweise einen geraderen Verlauf auf. Die Eingrünung der kleinen Bäche ist zum Teil sehr gut vorhanden.



*Abb. 17 Totenbach im Bereich der DEG25 (Foto: JK)*



Abb. 18 Blick von Westen auf den Auerbach mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und einer feuchten Staudenflur (Foto: JK)

Der Schweinbach, der nördlich von Loh von Nordosten nach Südwesten verläuft, weist im Bereich von Loh/Haigl-Bugl noch etwas Eingrünung auf. Im weiteren Verlauf nach Südwesten hin ist er jedoch eher als gerade, naturferner Graben mit wenig Gehölzen und Feuchtflächen einzustufen.



Abb. 19 Schweinbach, nördlich Loh / Haigl-Bugl, mit Gehölzen (Foto: JK)



Abb. 20 Schweinbach, gerader Verlauf ohne Eingrünung, im Hintergrund der Ortsteil Schweinbach (Foto: JK)

#### Fazit:

Aufgrund der allgemein außerhalb von Siedlungen naturnah verlaufenden Bäche im Gemeindegebiet mit vorhandenen Eingrünungen und vielen Feuchtfächen ist kein besonderer Schwerpunkt in der Zielsetzung des Landschaftsplanes im Bereich der Fließgewässer notwendig.

Die Eingrünung und Feuchtfächen sind dauerhaft zu erhalten und, wo bisher noch nicht ausreichend vorhanden, auszubauen. Die wenigen gerade verlaufenden Gräben und Bäche sollten mittelfristig renaturiert werden.

---

### 3.10.4 Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft

---

Das Gemeindegebiet Auerbach weist bereits eine sehr hohe Vielfalt an unterschiedlichen Lebensraumtypen auf

- intensiv genutzten Ackerflächen
- Ackerbrachen und Blühbrachen
- Intensiv genutztes Grünland
- Extensiv genutztes Grünland
- Feucht- und Nasswiesen, feuchte und nasse Staudenfluren
- Trockene Staudenfluren, Altgrasbestände
- Waldflächen
- Flächige und lineare Gehölzstrukturen entlang von Fließgewässern und in der freien Landschaft

Zum Teil sind diese Lebensraumtypen sehr kleinteilig, wodurch eine vielfältige und strukturreiche Landschaft entsteht.

---

### 3.10.5 Waldränder

---

Als Waldränder im naturschutzfachlichen Sinne werden die Übergänge vom Wald (mit großen Bäumen) zur freien Landschaft bezeichnet. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht. So entsteht ein wertvoller Lebensraum für die verschiedensten Tierarten.

Das Gemeindegebiet Auerbach weist eine sehr hohe Dichte an Wäldern auf. Dabei handelt es sich sowohl um Nadelwälder, als auch um Laubmischwälder.

Nur sehr wenige Wälder weisen tatsächlich einen echten Waldrand auf. In wenigen Bereichen (zum Beispiel nördlich von Loh/Haigl-Bugl) ist am Übergang zwischen Wald und freier Landschaft noch ein Bereich mit einem abgestuften Waldrand (mit Sträuchern) zu finden.

## 4. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

### 4.1 GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR

#### 4.1.1 Geschichtlicher Überblick<sup>25</sup>

Auerbach wurde 788 erstmalig erwähnt und gilt als die erste Tochter des Benediktinerklosters Niederaltaich. Der Name Auerbach (alter Name: Urbach) stammt von dem gleichnamigen, unscheinbaren Bächlein, das westlich von Auerbach entspringt und durch Oberauerbach der Ohe zufließt.

Die Geschichte des Gemeindegebietes ist eindeutig von der Grundherrschaft des benachbarten Klosters Niederaltaich geprägt. Schon in der 2. Hälfte des 8. Jahrhunderts rodeten Mönche aus Niederaltaich den "Urwald", legten am Urpah, dem Bach, an dem die Auerochsen weiden, zwei Höfe an und erbauten eine Kapelle. Die erste Siedlung namens "Cella Urpah" war somit begründet.

Die Siedlung entwickelte sich und wurde 1148 von Papst Eugen III. dem Kloster bestätigt. 1406 wurde die Gesamtpfarrei (einschließlich Lalling) dem Kloster übertragen.

Anfang des 18. Jahrhunderts ließ Abt Joscio Hamberger das Gotteshaus dem Hl. Pankratius und der Hl. Margarete erbauen und reich ausstatten.

Das heutige Gemeindegebiet Auerbach entstand durch einen freiwilligen Zusammenschluss der früheren Gemeinden Auerbach, Engolling und eines Teils von Urlading. 1972 fand eine Gebietsreform statt. Auerbach hatte zu diesem Zeitpunkt 672 Einwohner und eine Fläche von 1.012 ha, Engolling 682 Einwohner und eine Fläche von 682 ha und aus Urlading kamen 180 Einwohner und 668 ha Fläche dazu. 1.534 Einwohner zählte also das neue Auerbach von damals, die sich auf 45 Dörfer, Weiler und Einöden verteilen, insgesamt 24 km<sup>2</sup> auf einer Höhe von 307 bis 535 m ü N.N.

#### 4.1.2 Das Wappen<sup>26</sup>

*"In Gold über grünem Dreieck ein schwebender roter Drache, der in den Klauen ein rotes Schwert hält."*

Der grüne Dreieck im Schildfuß ist vom Wappen der Benediktinerabtei Niederaltaich übernommen, die die Geschichte der Gemeinde seit den Anfängen als bedeutendste Grundherrschaft entscheidend geprägt hat. Der Dreieck geht zurück auf das legendäre Wappen des Stiftspatrons der Abtei, den heiligen Moritz. Drache und Schwert sind die Attribute der heiligen Margarethe und des heiligen Pankraz, der Patrone der Urfarrei Auerbach. Der Drache mit dem Schwert versinnbildlicht auch die Rodung zur Zeit der frühen Besiedlung des Gemeindegebietes, bei der das Kloster Niederaltaich eine wichtige Rolle spielte.



<sup>25</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>26</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, 2018)



### 4.1.3 Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung

Auerbach liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, im nordöstlichen Bereich des Landkreises Deggendorf.



Abb. 21: Lage der Gemeinde Auerbach, Grafik aus: (Wikipedia, 2018)

Es gibt die Gemarkungen Auerbach, Urlading und Engolling. Das Gemeindegebiet Auerbach hat 45 Ortsteile:

Alperting	Grubhof	Obernach	Untersteingrub
Auerbach	Hinterherberg	Obersteingrub	Untersteinhausen
Berging	Hinterreit	Obersteinhausen	Utting
Birkenöd	Hitting	Prechhausen	Vorderherberg
Brand	Hötzelsberg	Reiperding	Vorderreit
Dicket	Hundsberg	Rothmühle	Wainding
Diederting	Kaltenbrunn	Schachten	Zierberg
Diepoltstetten	Kohlhaus	Schattenberg	Ziebergau
Einöd	Loh	Schleifmühle	Zolling
Engolling	Lukasöd	Schweinbach	
Ernsting	Mapferding	Steining	
Gödert	Oberauerbach	Unternach	

Allgemein ist das Gebiet um Auerbach in weiten Teilen von kleinen Ortschaften und großflächigen Gemarkungen geprägt, welche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Um die Gemeinde Auerbach grenzen die Gemeindegebiet von Schaufling, Lalling, Grattersdorf und Hengersberg im Regierungsbezirk Niederbayern an.

---

#### **4.1.4 Bestehende Nutzung**

---

An dieser Stelle erfolgt eine kurze Beschreibung der bestehenden Bauflächen und ihre Verteilung über das Gemeindegebiet. Eine detaillierte Ausführung zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Nutzungen der Gemeinde Auerbach ist dem *Kapitel 6.8* zu entnehmen.

---

##### **4.1.4.1 Historische Orte**

---

Viele der Ortsteile im Gemeindegebiet von Auerbach sind aus ursprünglich unabhängigen kleinen Ortschaften entstanden. Hier finden sich z.T. denkmalgeschützte Einzelobjekte, zu denen Kirchen, Wohnhäuser, Hofanlagen, Stallgebäude etc. gehören. Sie sind auch heute noch durch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt, wenn auch Teile der Bausubstanz mittlerweile einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden.

Flächenmäßig und strukturell heben sich die Ortsbereiche von Auerbach, Oberauerbach und Engolling von den übrigen Ortschaften deutlich ab. Allein in der Bau- und Nutzungsstruktur zeigt sich, dass sowohl Auerbach mit Oberauerbach als auch Engolling schon früh überörtliche Funktionen für die umliegenden Ortschaften übernommen haben. In den Ortskernen finden sich nur wenige landwirtschaftliche Gebäude, es dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerksbetriebe, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, sowie kirchliche Gebäude.

---

##### **4.1.4.2 Gemischte Bauflächen**

---

An die historischen Orts- und Dorfkernbereiche schließen sich in der Regel weitere gemischte Bauflächen an, vornehmlich entlang der Ortsdurchfahrten und Haupterschließungsstraßen.

Gemischte Bauflächen dienen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, von der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben und dem Wohnen.

Die hier beschriebenen gemischten Nutzungen werden bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen unterteilt entsprechend dem zum Zeitpunkt der Erhebung vorgefunden Bestand in MD, MI und MDW gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

---

##### **4.1.4.3 Wohnbauflächen**

---

An die gemischten Bauflächen schließen sich in unterschiedlichem Umfang Wohnbauflächen an. Wohnbauflächen finden sich ausschließlich in den Ortsbereichen von Auerbach, Oberauerbach, Engolling und Loh wieder.

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen, nicht störende kleine Läden und Betriebe sind zulässig.

Die hier beschriebenen Wohnsiedlungen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die weitere Konkretisierung in z.B. allgemeine oder reine Wohngebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

##### **4.1.4.4 Gewerbliche Bauflächen**

---

Gewerbliche Bauflächen konzentrieren sich auf den Ortsteil Oberauerbach. In Oberauerbach zeichnen sie sich vor allem durch die Nähe zur Bundesstraße B533 aus.

Die Ortschaften im übrigen Gemeindegebiet sind frei von dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Die hier beschriebenen Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, eine Konkretisierung in Gewerbegebiete und Industriegebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

#### 4.1.4.5 Sonderbauflächen

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind zwei Sonderbaufläche dargestellt. Eines befindet sich im Ortsteil Prechhausen und ist als Pferdehof genutzt. Das andere ist im Flächennutzungsplan in Schweinbach als Solarpark dargestellt.

Die hier beschriebenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt, eine grobe Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt bereits im Flächennutzungsplan.

---

#### 4.1.4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

---

Gemeinbedarfseinrichtungen sind insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Vor allem im Ortsteil Auerbach konzentrieren sich die Flächen für den Gemeinbedarf. Es handelt sich dabei um Schul- und Sportanlagen, öffentliche Verwaltung, Gemeindezentrum, Bücherei und eine kirchliche Einrichtung. Auch im Ortsteil Engolling ist ein geringer Flächenanteil an Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und in Loh als Gemeindezentrum bzw. Bürgerhaus und kirchliche Einrichtung dargestellt.

Die vorhandenen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen (+ Planzeichensymbol) dargestellt.

---

#### 4.1.4.7 Grünflächen

---

Grünflächen im Sinne der Bauleitplanung, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, sind insbesondere Flächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Neben diesen zumeist öffentlichen Grünflächen mit einer bestimmten Zweckbestimmung können aber auch (private) Freiflächen als Grünflächen dargestellt werden, wenn der Erhalt dieser Flächen aus stadt- oder landschaftsplanerischer Sicht notwendig/sinnvoll erscheint (z.B. große alte Privatgärten können als grüne Schneise innerhalb der Bebauung wichtig für den Luftzufluss in das Siedlungsgebiet sein).

Neben den Sportplätzen, Spielplätzen und Friedhöfen im Ortsgebiet sind insbesondere als dargestellte Grün- bzw. Freiflächen die gewässerbegleitenden Freiflächen (z.B. Hengersberger Ohe, Schweinbach u.a.) zu erwähnen, diese gliedernde, landschaftsplanerische und auch ortsgestaltende Funktionen einnehmen. Diese Flächen sind von großen Bebauungen und Siedlungserweiterungen auszuschließen.

Diese beschriebenen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt; wenn sie mit einer Zweckbestimmung belegt sind, erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit entsprechendem Planzeichensymbol.

---

#### 4.1.4.8 Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich

---

Verteilt im gesamten Gemeindegebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, einzelne Wohnhäuser und sonstige Bebauung im Außenbereich.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Diese Siedlungsstrukturen sind gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert (z.B. Landwirtschaft) oder gründen sich noch auf alte bzw. historische Ansiedlungen, die heute dem Bestandsschutz unterliegen. Diese Bebauungen finden sich verstreut in der freien Landschaft im gesamten Gemeindegebiet.

Die vorhandenen Siedlungsflächen im Außenbereich werden mittels einer Flächensignatur („Außenbereichsflächen mit Baubestand“) dargestellt.

## 4.2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Stichtag	Bevölkerung		Einwohner je km <sup>2</sup>
	insgesamt	Veränderung 31.12.2019 gegenüber ... in %	
01.12.1840	1.170	81,0	49
01.12.1871	1.151	84,0	48
01.12.1900	1.132	87,1	47
16.06.1925	1.250	69,4	52
17.05.1939	1.219	73,7	51
13.09.1950	1.679	26,1	70
06.06.1961	1.478	43,3	62
27.05.1970	1.536	37,9	64
25.05.1987	1.783	18,8	74
09.05.2011	2.070	2,3	86

Bei den von 1840 bis einschließlich 2011 nachgewiesenen Ergebnissen handelt es sich um die bei der jeweiligen Volkszählung festgestellte Einwohnerzahl. Den verschiedenen Volkszählungen und der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes liegen seit 1840 unterschiedliche Bevölkerungsbegriffe zugrunde. Wegen der methodischen Änderungen wird hier der allgemeinere Ausdruck „Bevölkerung“ gebraucht.

#### Bevölkerungsentwicklung seit 2011

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember ...		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2011	2.065	- 92	- 4,3 %
2012	2.096	31	1,5 %
2013	2.097	1	0,0 %
2014	2.100	3	0,1 %
2015	2.111	11	0,5 %
2016	2.086	- 25	- 1,2 %
2017	2.097	11	0,5 %
2018	2.106	9	0,4 %
2019	2.118	12	0,6 %
2020	2.113	-5	-0,2 %

(Quelle der Tabellen: (Statistik kommunal 2021, 2022)

Einen großen Bevölkerungszuwachs hatte Auerbach im Zeitraum von 1939 bis 1950. In dieser Zeit hat sich die Einwohnerzahl deutlich um über 450 Einwohner und Einwohnerinnen erhöht. Dies lässt sich auf den Flüchtlingszustrom der (Nach-)Kriegszeit zurückführen. In den 50er-Jahren fällt die Bevölkerung bis diese ab 1961 bis zum heutigen Zeitpunkt stetig zunimmt. Seit den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts steigt die Einwohnerzahl nahezu konstant von 1.478 (1961) auf 2.111 Einwohner und Einwohnerinnen (2015). Mit einer leichten Abnahme im Jahre 2016 pendelt sich die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet Auerbach bei etwa 2100 Einwohner und Einwohnerinnen ein, wobei in Zukunft mit einem leichtem Bevölkerungsanstieg zu rechnen ist.

## 4.2.2 Bevölkerungsbewegung

### 4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	43	28,0	15	9,8	140	91,3	107	69,8	61
1970	33	21,4	19	12,3	54	35,0	61	39,5	7
1980	33	20,9	11	7,0	43	27,2	53	33,6	12
1990	22	11,4	13	8,7	105	64,3	60	31,0	54
2000	28	13,1	17	8,0	67	31,4	85	39,8	- 7
2010	17	7,9	18	8,3	98	45,4	99	45,9	- 2
2017	15	7,2	11	5,2	78	37,2	72	34,3	10
2018	19	9,0	16	7,6	118	56,0	112	53,2	9
2019	18	8,5	12	5,7	102	46,2	96	46,3	10
2020	23	10,9	16	7,6	99	46,9	112	53,0	- 6

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

Abb. 22: Bevölkerungsbewegung in Zahlen seit 1960 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Ab 1960 schwankt die Anzahl der lebendgeborenen Kinder im Jahr zwischen knapp über 40 bis knapp über 10. Die Anzahl der Lebendgeborenen sinkt seit dem Jahr 2000 von 28 jährlich auf circa 17 im Jahr 2013. Anschließend steigt die Geburtenziffer wieder an bis sie in den letzten Jahren bei 18 lebendgeborenen Kinder stagniert.

In den letzten Jahrzehnten bis heute schwankt die Anzahl der gestorbenen Personen zwischen 9 und 20 im Jahr. Im letzten Jahrzehnt stieg die Anzahl an Gestorbenen bis 19 Personen im Jahr an. So ist seit 2010 zum ersten Mal seit 1960 die Sterberate leicht höher als die Geburtenrate.

Zugezogene und Fortgezogene nehmen seit 1960 ab und steigen bis etwa 1985 auf ca. 70 Personen im Jahr an. Ab diesem Zeitpunkt steigen die Zugezogenen auf ca. 110 Personen im Jahr und die Fortgezogenen steigen auch wieder nach einem kurzen Abstieg auf etwa 100. Ab 1995 bis 2016 fällt die Anzahl der Zugezogenen auf etwa 65 Personen im Jahr, wobei 2010 ein kurzer Anstieg zu verzeichnen war. Bei den Fortgezogenen fällt die Statistik ab 1995 bis 2000 leicht ab. Seitdem hält sich die Zahl konstant, mit leichter Tendenz zum Anstieg. In den letzten Jahren ist der Abzug höher als der Zuzug.

## 4.2.3 Altersstruktur / Geschlechter

Jahr	Durchschnittsalter			Jugend- quotient	Alten- quotient
	insgesamt	männlich	weiblich		
2011	40,1	39,3	40,8	33,3	19,4
2012	40,4	39,9	40,9	32,6	19,9
2013	40,6	39,9	41,4	32,8	20,1
2014	40,7	39,9	41,6	32,9	20,4
2015	41,1	40,3	41,9	33,3	21,7
2016	41,4	40,5	42,2	33,4	22,5
2017	41,9	41,3	42,6	32,5	24,0
2018	42,1	41,5	42,7	32,1	25,0
2019	42,2	41,6	42,8	31,2	25,1
2020	42,4	41,8	43,1	31,1	25,9



Abb. 23: Darstellung der Bevölkerungsstruktur (Statistik kommunal 2021, 2022)

Aus der Tabelle und der Grafik lässt sich der demografische Wandel Deutschlands auch für Auerbach erkennen: Ein steter Anstieg des Durchschnittsalters und damit eine alternde Bevölkerung trifft auch für die Gemeinde zu. Im Jahr 2020 lag das durchschnittliche Alter der Einwohner insgesamt bei 42,4 Jahren, im Jahr 2007 noch bei 39,2 Jahren, wobei Frauen im Schnitt älter werden als Männer.

#### 4.2.4 Ziele der Bevölkerungsentwicklung

In Bayern stieg die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten bis 2021 auf etwas über 13 Mio. Einwohner\*innen an. Dabei muss erwähnt werden, dass vor allem in urbanen Räumen und deren Einzugsgebieten (Metropolregionen) die Bevölkerung zunimmt, wogegen die Zahl der in ländlichen Gebieten wohnenden Bevölkerung in der Regel abnehmen. Auch für Auerbach ist ein leichter Rückgang bzw. eine Stagnation der Bevölkerungszahlen ablesbar. Vor diesem Hintergrund bleibt es vorrangiges Ziel der Gemeinde, die Bevölkerungsentwicklung zukünftig zu stabilisieren und auf den weiter bestehenden Entwicklungsdruck mit entsprechend weiterentwickelten Angeboten zu reagieren (weitere Entwicklung als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, familien-, kinder-, und seniorenspezifische Angebote, Sicherung und Ausbau der lokalen und regionalen Versorgungsfunktionen, Berücksichtigung sich verändernder Wohnparameter etc.).

### 4.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

#### 4.3.1 Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte

##### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	344	368	375	354	366	380
davon männlich	225	244	243	237	238	245
weiblich	119	124	132	117	128	135
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	3	3	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	199	-	-	213	221	231
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	29	29	30	33	33	36
Unternehmensdienstleister	-	-	-	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	52	58	60	61	60	52
Beschäftigte am Wohnort	947	931	941	966	944	943

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit, 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Statistik kommunal 2021, 2022)

Insgesamt verdienten 2020 943 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort und 380 Beschäftigte am Arbeitsort ihren Lebensunterhalt. In den letzten Jahren seit 2015 stieg die Beschäftigtenzahl am Wohnort bis 2020 stetig an, mit leichten Schwankungen jedes Jahr.

Mit 28 Handwerksbetrieben je 1.000 Einwohner liegt das Gemeindegebiet Auerbach deutlich über dem Durchschnitt der Region (zum Vergleich: Landkreis Deggendorf 18, Regierungsbezirk Niederbayern 17)<sup>27</sup>

<sup>27)</sup> Angaben von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf; in der Stellungnahme vom 25.07.2019 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes

### 4.3.2 Bautätigkeit und Wohnungswesen

#### 17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2013

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2,4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	3	2	66,7	1	33,3	-	-	4	-	-	2	50,0	2	50,0
2014	8	8	100,0	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	100,0
2015	14	13	92,9	-	-	1	7,1	17	-	-	5	29,4	12	70,6
2016	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0
2017	7	5	71,4	2	28,6	-	-	9	1	11,1	-	-	8	88,9
2018	4	4	100,0	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	100,0
2019	4	2	50,0	-	-	2	50,0	11	-	-	-	-	11	100,0
2020	3	2	66,7	1	33,3	-	-	5	-	-	1	20,0	4	80,0

Abb. 25 Quelle: (Statistik kommunal 2021, 2022)

Anhand der Tabellen ist zu erkennen, dass die Zahl der neu gebauten Wohngebäude bzw. Baugenehmigungen von 2013 – 2020 zwischen 3 und 8 liegt, und nur im Jahr 2015 ein hoher Ausreißer mit 14 Gebäuden vorlag.

### 4.3.3 Fremdenverkehr

#### 27. Tourismus seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Beherbergungsbetriebe mit zehn<sup>1)</sup> oder mehr Gästebetten<sup>2)</sup></b>						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	2	2	2	2	2	2
Angebotene Gästebetten im Juni	-	-	-	-	-	-
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
davon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
davon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-
hiervon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
<b>Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden<sup>3,4)</sup></b>						
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-

Abb. 26: Tourismus seit 2015 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Im Juni 2015 waren in Bayern 12.142 Beherbergungsbetriebe geöffnet, 57 weniger als zum Vorjahresstand. Damit setzte sich auch 2015 der Rückgang der Zahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe fort. Die Zahl der angebotenen Gästebetten erhöhte sich dagegen gegenüber dem Vorjahr um 4 321 auf 550 052. Die Auslastung der angebotenen Gästebetten lag im Jahresdurchschnitt 2015 bei 42,5 %, und damit 1,1 Prozentpunkte über dem Vorjahresergebnis.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016), S.464

In Auerbach macht sich der Rückgang von Beherbergungsbetrieben nicht bemerkbar. Seit 2011 gibt es 2 Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten. Wie hoch die Auslastung der angebotenen Betten und die Übernachtungen von Gästen ist, ist aus der Grafik nicht ersichtlich. Auf der Homepage der Gemeinde Auerbach lassen sich weitere Übernachtungsmöglichkeiten abrufen.<sup>29</sup>

#### 4.4 LANDWIRTSCHAFT

Unter Landwirtschaft ist im Sinne des § 201 BauGB Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und berufsmäßige Binnenfischerei zu verstehen.

Im Flächennutzungsplan kann dabei eine spezifische Darstellung nach den einzelnen Zweigen der Landwirtschaft nicht in Betracht gezogen werden. Die Darstellung erfolgt für bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Landschaftsplan wird für landwirtschaftlich genutzte Flächen nur unterschieden zwischen Ackerflächen und Dauergrünland.

##### 4.4.1 Betriebsgrößenstruktur

**22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020**

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 <sup>1)</sup>	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	74	70	60	58	52
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	13	14	1	–	–
5 bis unter 10	17	16	20	17	15
10 bis unter 20	22	20	17	19	17
20 bis unter 50	18	14	16	16	13
50 oder mehr	4	6	6	6	7

<sup>1)</sup> Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Abb. 27: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist seit 2005 von 74 auf 52 (Jahr 2020) gesunken. Die meisten Betriebe haben eine Fläche zwischen 5 ha und unter 50 ha, nur wenige Betriebe (7) haben mehr als 50ha. Seit 2016 gibt es keinen Betrieb mehr mit weniger als 5ha. Dabei muss gesagt werden, dass seit 1999 die Anzahl der Betriebe unter 5ha landwirtschaftliche Fläche weniger geworden ist und die Anzahl der Betriebe mit mehr als 50ha zugenommen hat.

<sup>29</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)



#### 4.4.2 Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche

##### 20. Bodennutzung 2003, 2007, 2010 und 2016

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2003 <sup>1)</sup>	2007 <sup>1)</sup>	2010 <sup>1(2)</sup>	2016 <sup>1(3)</sup>
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	1 315	1 309	1 308	1 385
darunter Dauergrünland	751	.	732	793
darunter Wiesen und Weiden <sup>2)</sup>	712	723	710	782
Ackerland	561	567	.	591
darunter Getreide	203	247	271	220
darunter Weizen insgesamt	40	54	90	88
Roggen	.	-	-	.
Wintergerste	36	53	58	62
Sommergerste	19	20	14	7
Hulsenfrüchte	.	.	.	-
Hackfrüchte	-	-	-	.
darunter Kartoffeln	-	-	-	.
Gartengewächse	-	-	-	-
Handelsgewächse	.	.	.	.
darunter Winterraps	-	.	-	-
Pflanzen zur Grünemte	327	299	279	360
darunter Silomais einschließlich Grünmais	247	261	237	291

<sup>1)</sup> Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein.

<sup>2)</sup> Ohne ertragsames Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

<sup>3)</sup> Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

Abb. 28: Bodennutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat sich von 2003 bis 2010 flächenmäßig nur geringfügig verändert. Von 2010 zu 2016 ist sie dagegen wieder etwas gestiegen, von 1.308 ha auf 1.385 ha.

#### 4.4.3 Tierhaltung

Der Viehbestand ist zwischen 1999 und 2007 mit Ausnahme der Rinderhaltung gesunken. Vor allem bei der Schafe- und Hühnerhaltung ist die Anzahl der Tiere enorm gesunken. Bei der Rinderhaltung ist die Anzahl im Jahr 1999 mit knapp 2.500 Tieren auf über 3.000 Tiere im Jahre 2016 angestiegen. Die Anzahl der Viehhalter hat sich mit ausgenommen der Pferdehaltung seit 1999 bei der Rinder-, Schweine-, Schafe- und Hühnerhaltung verringert.<sup>30</sup> Die Anzahl der Pferde bleibt seit 2007 relativ konstant im Gemeindegebiet.

Seit 2005 sind in Gemeindegebiet Auerbach wieder Auerochsen vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Rückzüchtung der ausgestorbenen Wildrinder, die offene Landschaften mit saftigen Wiesen, wie sie an der Hengersberger Ohe vorkommen, bevorzugen.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>31</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

**21. Viehhalter und Viehbestand 1999, 2007 und 2016**

Tierart	Viehhalter und Viehbestand <sup>1)</sup>								
	1999			2007			2016 <sup>2)</sup>		
	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter
Rinder	64	2 499	39	54	2 510	46	44	3 034	69
darunter Milchkühe	46	831	18	34	787	23	28	1 118	40
Schweine	11	378	34	6	-	-	3	-	-
darunter Zuchtsauen	1	-	-	2	-	-	1	-	-
andere Schweine	X	X	X	X	X	X	3	-	-
Schafe	7	655	94	4	168	42	1	-	-
Pferde <sup>3)</sup>	15	74	5	12	44	4	8	43	5
Hühner	29	425	15	23	245	11	15	-	-
darunter Legehennen (1/2 Jahr oder älter)	29	-	-	23	245	11	14	148	11
Masthühner-/hähne	1	-	-	-	-	-	1	-	-

Abb. 29: Viehhalter und Viehbestand (Statistik kommunal 2021, 2022)

#### 4.5 FORSTWIRTSCHAFT

##### 4.5.1 Daten zur Forstwirtschaft

Das Gemeindegebiet Auerbach weist ca. 935 ha Waldfläche auf. Das entspricht knapp 39% der Gemeindegebietsfläche.<sup>32</sup> Die Waldflächen sind über das Gemeindegebiet von Auerbach verteilt und hängen größtenteils mehr oder weniger miteinander zusammen.

##### 4.5.2 Wälder mit besonderen Funktionen

Die Bayerische Forstverwaltung hat 18 Wald funktionspläne aufgestellt, die die vielfältigen Funktionen der Wälder Bayerns darstellen und bewerten. In den Wald funktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. Die Pläne nennen zudem Ziele und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Wald funktionsfunktionen erforderlich sind, und zeigen Wege zu ihrer Verwirklichung auf. Gesetzliche Grundlagen für die Wald funktionsplanung sind Artikel 5 und 6 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG).

Die Wald funktionspläne werden in Bayern als forstliche Fachplanung erstellt. Sie sind für staatliche Behörden und Kommunen ein wichtiges Hilfsmittel, um Maßnahmen in und an grenzend an Wäldern zu beurteilen. Denn diese haben bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (Art. 7 BayWaldG).<sup>33</sup>

Waldgebiete werden nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke)

<sup>32</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>33</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018)

Auf den Wald funktionsplan wird im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Im Rahmen des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden die Inhalte des Wald funktionsplanes (Zweckbestimmung Wald) nachrichtlich übernommen.

Im Gemeindegebiet Auerbach sind folgende Zweckbestimmungen zu finden:

- Schutzwald Bodenschutz
- Schutzwald Klima, lokal
- Schutzwald Lebensraum
- Schutzwald Sichtschutz

Bei weiterem Bedarf ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Deggen-dorf der Ansprechpartner.

---

#### 4.6 SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR

---

Die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden nach § 5 (2) Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Angebot und die Struktur der öffentlichen Einrichtungen dienen der Deckung der erforderlichen Grundversor-gung der Bevölkerung. Die Aufgabe des Flächennutzungsplans im Bereich der sozialen Infra-struktur umfasst angesichts der demographischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in erster Linie die Standortsicherung der bestehenden Einrichtungen.

---

##### 4.6.1 Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen

---



---

###### 4.6.1.1 Städtische Verwaltung

---

Das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung befindet sich relativ zentral im Gemeindegebiet und im Ortsteil Auerbach, in der Hauptstraße 8. 1972 wurden im Rahmen der Gebietsreform die Gemeinden Auerbach, Engolling und ein Teil von Urlading zum Gemeindegebiet Auer-bach zusammengefasst.

Zu weiteren wichtigen Einrichtungen zählen unter anderem das Gemeindezentrum mit eige-ner Bücherei in Auerbach, die Feuerwehrgerätehäuser in Oberauerbach und Engolling, di-verse Vereinsheime und ein Bürgerzentrum in Loh, kirchliche Einrichtungen sowie Grundschule und Kindergarten.

Details zu diesen wichtigen Einrichtungen sind im Internet auf der Homepage unter [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de) einzusehen.

---

###### 4.6.1.2 Kindertagesstätten

---

**28. Kindertageseinrichtungen seit 2015**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2015	1	104	96	17	67	12	–	14
2016	1	104	88	11	66	11	–	12
2017	1	104	78	14	57	7	–	13
2018	1	104	91	13	65	13	–	14
2019	1	104	91	16	66	7	–	15
2020	1	104	107	18	75	14	–	15

Abb. 30: Kindertageseinrichtungen seit 2015 (Statistik kommunal 2020, 2021)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

In der Gemeinde Auerbach gibt es derzeit eine Kindertageseinrichtungen, Kindergarten St. Margaretha in der Hauptstraße 8. In einer älteren Ausgabe von Statistik kommunal ist zu sehen, dass die Anzahl der zu betreuenden Kinder von 2012 bis 2015 auf 96 abfiel. Von 2016 bis 2019 hielt sich die Anzahl bei etwa 80 – 90 Kindern, im Jahr 2020 stieg sie einmalig auf 107, um dann 2021 wieder auf 94 abzufallen.

Weiter gibt es im Ortsteil Loh ein Bürgerhaus, in dem sich u.a. Eltern-Kind-Gruppen verabreden.

Das Ziel der Gemeinde ist die bedarfsgerechte, möglichst wohnortnahe Versorgung der Kinder mit Betreuungsangeboten in Kindertagesstätten (Krippe, Kindergarten) und bei Tagesmüttern (Krippe, Kindergarten). Bisher konnte eine bedarfsgerechte Versorgung mit Betreuungsplätzen gesichert werden. Regelmäßige Kooperationstreffen der Grundschule Auerbach mit dem Kindergarten Auerbach dienen der engeren Verzahnung von Kindergarten und Schuleingangsstufe.

#### 4.6.1.3 Allgemeinbildende Schulen

**29. Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21**

Schulart	Schulen	davon		Voll- und teilszeitbeschäftigte Lehrkräfte	darunter männlich	Klassen	Schüler	und zwar	
		öffentlich	privat					männlich	Ausländer
Grund- sowie Mittel-/Hauptschulen	1	1	-	4	-	4	85	44	2
Förderzentren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen zur sonderpädagogischen Förderung	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wirtschaftsschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gymnasien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freie Waldorfschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulartunabhängige Orientierungsstufe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige allgemeinbildende Schulen <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulen des zweiten Bildungswegs <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Allgemeinbildende Schulen insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>85</b>	<b>44</b>	<b>2</b>

<sup>1)</sup> Ausländische und internationale Schulen.

<sup>2)</sup> Abendrealschulen, Abendgymnasien, Kollegs.

Abb. 31: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die Gemeinde Auerbach hat eine Grundschule in der Engollinger Str. 9 in 94530 Auerbach. Es werden die Klassen 1 bis 4 unterrichtet. Im Schuljahr 2020/21 gingen 85 Schüler in die Klassen 1 – 4.

Erklärtes Ziel ist der Fortbestand dieser Schule. Die mittelfristige Entwicklung der Schülerzahlen erfordert derzeit keine weiteren Neubauten. Der zukünftige Bedarf an Kinder- und Schuleinrichtungen orientiert sich an der Entwicklung der Kinder- und Schülerzahlen der nächsten Jahre.

#### 4.6.1.4 Kirchen / Kirchliche Einrichtungen

Folgende Pfarreien bzw. Seelsorgeeinrichtungen, die dem Bistum Passau zugeordnet sind, befinden sich Gemeindegebiet:

- Kirche St. Pankratius und Margaretha in Auerbach

- Filialkirche (Heilige Schutzengel) in Loh
- Kath. Frauenbund Auerbach
- Kath. Landjugendbewegung
- Kath. Kirchenchor

Zudem gibt es die Pfarrei Frohnstetten, in der die Orte Ober- und Untersteingrub, Diederting, Ober- und Untersteinhausen und Dicket gehören. Knapp 100 Gläubige sind der evangelischen Kirchengemeinde zuzurechnen, die von der Kirchengemeinde Hengersberg betreut werden.<sup>34</sup>

Ein zusätzlicher Flächenbedarf für religiöse Einrichtungen besteht derzeit nicht.

---

#### 4.6.1.5 Friedhöfe

---

Für Bestattungen steht im Gemeindegebiet die Friedhöfe in der Hauptstraße 10 in Auerbach und in der Hengersberger Straße 40-42 in Loh zur Verfügung. Der kirchliche Friedhof wird von der Gemeinde Auerbach verwaltet.<sup>35</sup>

Zu den allgemeinen Friedhofsangelegenheiten zählen beispielsweise die Organisation von Bestattungen, die Friedhofsunterhaltung, die Nutzungsverwaltung der Friedhofsanlagen (z. B. Krematorien) und die Grabmalvergabe.

Die vorhandenen Flächen sind anhand der zu erwartenden jährlichen Bestattungszahl ausreichend.

---

#### 4.6.1.6 Gesundheitswesen

---

##### **Ärzte**

In Auerbach gibt es eine Arztpraxis (Allgemeinarzt) in der Hauptstraße 15 in Auerbach.<sup>36</sup>

##### **Apotheken**

Auerbach hat keine Apotheken. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Hengersberg.

##### **Klinikum und Naturheilkunde:**

Das nächste gelegene Krankenhaus befindet sich in einem Umkreis von ca. 15 km, in Degendorf. Eine Reihe verschiedener Einrichtungen ergänzt die gesundheitliche Versorgung und soziale Betreuung der Bürgerinnen und Bürger. In Auerbach gibt es einen Naturerlebnispfad, einen Sinnespfad und eine Kneippanlage.

---

#### 4.6.1.7 Vereine und sonstige Verbände

---

Im öffentlichem Leben Auerbachs spielt eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden eine große Rolle. Neben den örtlichen Freiwilligen Feuerwehren in Auerbach und Engolling, Sportvereinen und Interessengemeinschaften findet in zahlreichen Dorfgemeinschaften ein reges Vereinsleben statt.

---

### 4.6.2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

---

---

#### 4.6.2.1 Sportanlagen

---

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Sport- und Freizeitanlagen, deren Lage aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen sind. Beispielsweise sind Sport-, Allwetter- und Tennisplätze, Sommerstockbahnen, Schützenanlagen, Pferdehof und andere Anlagen vorhanden.

---

<sup>34</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018)

<sup>35</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>36</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

---

#### 4.6.2.2 Spielplätze

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind mehrere Spielplätze vorhanden. Die Spielplätze sind im Gemeindebereich verteilt und im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechendem Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

Ein weiterer Bedarf an Spielplätzen und deren Lokalisierung ist bei der Entwicklung von Wohngebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

---

#### 4.6.2.3 Schwimmbäder

---

Die nächsten Schwimmbäder befinden sich in Hengersberg und Schöllnach.

---

#### 4.6.2.4 Parkanlagen

---

Im Gemeindegebiet befinden sich wenige ausgewiesene öffentliche Parkanlagen. Es sind zahlreiche Grünflächen in den Siedlungsgebieten vorhanden, die der Naherholung dienen, aber aufgrund von Größe und Anlage nicht als öffentliche Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Es werden die siedlungsnahen Wälder und unterschiedliche Gewässer wie beispielsweise die Hengersberger Ohe zur Naherholung genutzt.

Im Norden vom Hauptort Auerbach, direkt an der Hengersberger Ohe, befindet sich die Kneippanlage, die auch im FNP als öffentliche Grünfläche dargestellt wird.

---

### 4.7 VER- UND ENTSORGUNG

---

---

#### 4.7.1 Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE)

---

Für den gesamten Landkreis Deggendorf wurde im Auftrag des Landratsamtes Deggendorf ein Energiemasterplan erstellt. Ziel des Landkreises war es, die Energiewende auf kommunaler Ebene unter Berücksichtigung der Faktoren Nachhaltigkeit, Sozialverträglichkeit und Finanzierbarkeit umzusetzen und deshalb wurde dieser Handlungsleitfaden erstellt. Für jede Gemeinde im Landkreis wurde ein Steckbrief mit energetischen Kennzahlen und Potentialen erarbeitet.

Im Zuge einer erfolgreichen Umsetzung der Energiewende verfolgt die Landkreispolitik im Wesentlichen folgende Ziele: Energieeinsparung, Energieeffizienz in den eigenen Liegenschaften, Vernetzung zu den Kommunen und eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie die damit verbundene Erhöhung der regionalen Wertschöpfung.

Derzeit werden im Landkreis Deggendorf 1.671.538 MWh/a Strom 2.850.932 MWh/a Wärme verbraucht. Davon werden 20,3% des Stroms und 7,3% der Wärme regenerativ erzeugt.<sup>37</sup> Das Gemeindegebiet Auerbach hat einen Gesamtenergieverbrauch von 26.712MWh/a (Bezugsjahr 2012). Der Anteil am Gesamtenergieverbrauch beläuft sich für Strom auf 21% und Wärme 79%.

Der Anteil an erneuerbaren Energien beträgt 9.178MWh/a (34%), d.h. 78% der Strom- und 23% der Wärmeversorgung wird bereits mit erneuerbaren Energien gedeckt.<sup>38</sup>

---

##### 4.7.1.1 Strom

---

Im Gemeindegebiet Auerbach wurden im Bezugsjahr 2012 5.619 MWh/a an Strom verbraucht.<sup>39</sup> Die Versorgung des Gemeindegebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Bestehende 20-kV-Freileitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

---

<sup>37</sup> (LRA Deg, 2015)

<sup>38</sup> (LRA Deg, 2015)

<sup>39</sup> (LRA Deg, 2015)

Durch das bestehende Netz von 20 kV-Leitungen und den notwendigen Mast-, Kabel- oder Freileitungsstationen, welche auch problemlos erweitert und ergänzt werden können, ist die Versorgung auf lange Sicht als gesichert anzusehen.

#### **Leitungen**

Insgesamt durchläuft eine Mittelspannungsfreileitung (20 kV) das Gemeindegebiet. Hinsichtlich der Schutzabstände in der Nähe einer 20 kV-Leitung sollte bei Bau- oder Grabarbeiten sowie beim Aufstellen von Kränen die Bayernwerk AG kontaktiert werden.

Im Flächennutzungsplan werden keine Schutzabstände entlang vorhandener 20 kV-Leitungen dargestellt. Generell gilt, dass bei 20 KV-Leitungen beidseits eine 10m- breite Schutzzone zu beachten ist, in denen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bestehen.

---

#### **4.7.1.2 Gas**

Derzeit verläuft keine Gasleitung durch das Gemeindegebiet von Auerbach.

---

#### **4.7.1.3 Windkraft**

Derzeit wird in der Gemeinde Auerbach keine Energie durch Windkraftanlagen erzeugt. Die Gemeinde ist im Regionalplan komplett als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen definiert.<sup>40</sup>

---

#### **4.7.1.4 Wasserkraft**

Im Gemeindegebiet von Auerbach gibt es drei Wasserkraftwerke der Leistungsklasse bis 500kW. Zwei Standorte sind entlang der Hengersberger Ohe im Ortsteil Prechhausen und Rothmühle sowie einer entlang des Mapferdinger Baches zwischen Auerbach und Kaltenbrunn zu finden.

Im Gemeindegebiet Auerbach werden durch Wasserkraft 176 MWH/a eingespeist.<sup>41</sup>

---

#### **4.7.1.5 Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke**

Im Gemeindegebiet von Auerbach gibt es keine Biogasanlage und kein Bioheizkraftwerk.

Die rechtliche Seite sieht vor, dass Biogasanlagen im Außenbereich privilegiert sind, wenn die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB vollständig gegeben sind. Es muss u.a. ein räumlich-funktionaler und betriebswirtschaftlicher Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb bestehen, ebenso darf die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr nicht überschreiten.

---

#### **4.7.1.6 Solare Strahlungsenergie**

Im Gemeindegebiet Auerbach gibt es derzeit eine Freiflächenanlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarpark). Diese befindet sich im Ortsteil Schweinbach.

Außerdem finden sich zahlreiche kleine Anlagen auf Privathäusern bzw. landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich nur zulässig (privilegiert), wenn sie sich in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden befinden und dem Gebäude baulich untergeordnet sind.

---

<sup>40</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

<sup>41</sup> (LRA Deg, 2015)

---

#### **4.7.1.7 Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung**

---

Mit Geothermie (Erdwärme) wird die in der Erde gespeicherte Energie beschrieben, die vom Menschen entzogen und genutzt werden kann. Die Erdwärme kann sowohl direkt genutzt werden, wie z.B. mit einer Wärmepumpenheizung, als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung verwendet werden.

Im Gemeindegebiet von Auerbach im Ortsteil Loh („Heigl-Bugl“) befindet sich eine Einrichtung der Fern- bzw. Nahwärmeversorgung für einen Umkreis von ca. 2km. Es handelt sich um eine Hackschnitzelheizung (ca. 300kW) mit Pufferspeicher (10.000Liter). Es werden im Umkreis insgesamt 38 Haushalte versorgt.

---

#### **4.7.2 Telekommunikation**

---

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die für die neuen Bauflächen erforderlichen Kapazitäten sind im Rahmen der üblichen Netzerweiterungen problemlos möglich. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind dazu in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Gemeindegebiet befindet sich in Engolling eine Mobilfunkmastanlage.<sup>42</sup> Es ist mit der weiteren Verdichtung des Mobilfunknetzes zu rechnen. Diese werden jedoch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für die digitale Zukunft der Region und auch für den regionalen Handel und die Handwerksbetriebe ist ein funktionierendes Telekommunikationsnetz von Bedeutung. Der Ausbau von Glasfasernetzen, des Mobilfunknetzes und der Breitbandausbau sind dabei wichtige Punkte. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes und werden somit nicht weiter behandelt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

---

#### **4.7.3 Wasserversorgung**

---

Die Trinkwassertalsperre Frauenau im Landkreis Regen versorgt viele Gemeinden nördlich der Donau mit Trinkwasser. Die Talsperre hat ein Fassungsvermögen von 21,7 Millionen m<sup>3</sup> und deckt heute 80 % des benötigten Trinkwassers im Versorgungsgebiet des regionalen Trinkwasserversorgers, der Wasserversorgung Bayerischer Wald, ab. Das naturreine Fraunauer Wasser wird in der nahe gelegenen Trinkwasseranlage von natürlichen Schweb- und Schwimmstoffen gereinigt und in das 850 km lange Trinkwassernetz eingespeist, womit weite Teile Niederbayerns, und damit auch Auerbach, versorgt werden.<sup>43</sup>

Im Flächennutzungsplan sind die Leitungsverläufe der Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW) dargestellt.

---

#### **4.7.4 Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren**

---

In Auerbach sind 2 Feuerwehren stationiert:

- ☐ Freiwillige Feuerwehr Auerbach; Am Lehmhügel 3, 94530 Auerbach

---

<sup>42</sup> (Bundesnetzagentur, 2018)

<sup>43</sup> (Wasserversorgung Bayerischer Wald, 2018)



#### Ö Freiwillige Feuerwehr Engolling; Dorfstraße, 94530 Auerbach

Durch Unter- und Oberflurhydranten bzw. Oberflächengewässer ist der Brandschutz im Planungsbereich weitestgehend sichergestellt. Erweiterungsnotwendigkeiten im Bereich der genannten Feuerwehrgerätehäuser sind nicht bekannt. Die einzelnen Auflagen für den Brandschutz sind vom zuständigen Kreisbrandrat im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung oder Einzelbaugenehmigung festzulegen.

Darüber hinaus sind im gesamten Gemeindegebiet sämtliche Standorte von Feuerlöschteichen und Feuerlöschzisternen aktualisiert und in den Flächennutzungsplan eingezeichnet worden.

---

#### 4.7.5 Abwasserbeseitigung

---

Die Gemeinde Auerbach betreibt zwei Kläranlagen. Die erste wurde 1986 zwischen Ober- und Auerbach in der Nähe der Hengersberger Ohe angelegt. Das Anlagensystem ist eine Abwasserteichanlage mit technischer Zwischenstufe und hat eine Ausbaugröße von einem Einwohnerwert von 2000. Die zweite Kläranlage wurde ebenfalls 1986 zwischen Loh und Schweinbach in der Nähe des Schweinbaches errichtet. Das Anlagensystem besteht aus einer Abwasserteichanlage mit technischer Zwischenstufe, wurde 2011 erweitert und hat eine Ausbaugröße von einem Einwohnerwert von 550.

Im gesamten Gemeindegebiet besteht die Möglichkeit, das Abwasser an den dafür vorgesehenen Kanal anzuschließen. Kleinere Weiler und Einzelanwesen sind im Gemeindegebiet vorhanden, die ihr Abwasser dezentral durch Kleinkläranlagen (Kammersysteme) reinigen.

Bei neuen Bebauungen oder Umnutzungen soll das Niederschlagswasser weitestgehend schadlos im Untergrund versickert werden, wobei eine großflächige Versickerung einer punktuellen Versickerung vorzuziehen ist.

Im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen sind entsprechende Entwässerungskonzepte zu erarbeiten, die die Ressource Grundwasser ausreichend schützen und die Grundwasserneubildung unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze (z.B. BayWG) fördern.

---

#### 4.7.6 Abfallbeseitigung

---

Die Abfallbeseitigung für Auerbach und die umliegenden Ortschaften erfolgt über die ZAW Donau-Wald und die AWG Donau-Wald mbH in Außernzell. Ein Recyclinghof befindet sich im Gewerbegebiet von Auerbach, Am Lehmhügel.

Die Abfallentsorgung erfolgt getrennt nach: Restmüll, Papier und Bioabfall.

Diese Abfälle werden an den Haushalten/Betrieben gemäß dem Abfuhrkalender direkt abgeholt.

Auch die Abfall- und Wertstoffentsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Flächen ist aufgrund der o.g. Ausführungen als gesichert zu betrachten. Beachtet werden sollte jedoch in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen zusätzlich zum bestehenden Wertstoffhof geeignete Flächen für dezentrale Wertstoffcontainer (z.B. für Glas) im Gemeindegebiet vorgesehen werden.

---

#### 4.7.7 Altlastenverdachtsflächen

---

Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das Kataster für bestimmte schädliche Bodenveränderungen und altlastverdächtiger Flächen. Dabei werden die Altlasten in folgende Teilbereiche eingeteilt:

- Altablagerungen

- Altstandorte
- stoffliche schädliche Bodenveränderungen
- Rüstungsaltposten

Derzeit sind in Niederbayern 161 Altlasten und altlastverdächtige Flächen registriert. Für den Vollzug des Bodenschutzrechts sind die Landratsämter zuständig.

Altlastenverdachtsflächen sind im Gemeindegebiet Auerbach vorhanden, die Lage der beiden Flächen ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei Neuausweisung von Bauflächen wurden bei der Planung die Altlastverdachtsflächen berücksichtigt.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Für weitere Informationen ist das Landratsamt Deggendorf, Bodenschutz und Altlasten der Ansprechpartner.

---

## **4.8 IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **4.8.1 rechtliche Vorgaben allgemein**

---

Das umfangreiche Aufgabenfeld des Immissionsschutzes verdeutlicht am besten ein Auszug aus den Definitionen im *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)*:

„§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

(3) Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.

(4) Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. (...)“

Der Immissionsschutz hat nun zum Ziel, diese Faktoren auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung bilden die Geräusche (z.B. Verkehrslärm) das Hauptfeld des Immissionsschutzes, teils aber auch Luftverunreinigungen oder Licht (z.B. Flutlichtanlagen an Sportplätzen).

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 1998 und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegeben, wenn die auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche die Beurteilungspegel dieser Vorschriften einhalten. Bei der Pegelberechnung ist auch die Summenwirkung durch Geräusche anderer Anlagen mit einzubeziehen.

Die TA Lärm nennt folgende Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzen) für die verschiedenen Bauflächen:

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| - Kurgebiete, Krankenhäuser, und Pflegeanstalten | tags 45 dB (A)<br>nachts 35 dB (A) |
| - reine Wohngebiete                              | tags 50 dB (A)<br>nachts 35 dB (A) |
| - allgemeine Wohngebiete                         | tags 55 dB (A)<br>nachts 40 dB (A) |
| - Mischgebiete                                   | tags 60 dB (A)<br>nachts 45 dB (A) |
| - Gewerbegebiete                                 | tags 65 dB (A)<br>nachts 50 dB (A) |
| - Industriegebiete                               | 70 dB (A)                          |

Der Nachweis des Schallschutzes oder auch des Schutzes gegen anderweitige Immissionen mit den eventuell erforderlichen Lösungsmöglichkeiten ist, sofern erforderlich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzulegen.

Dennoch werden im Flächennutzungsplan Bereiche in den Siedlungsflächen entlang Bundes- und Kreisstraßen, die als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz dargestellt.

---

#### **4.8.2 Landwirtschaft**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen - aber auch bei der Genehmigung sonstiger Vorhaben - muss vor allem in den dörflich strukturierten Bereichen darauf geachtet werden, dass bei der Wohnbebauung ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betriebsanlagen eingehalten werden.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind entschädigungslos zu dulden.

---

#### **4.8.3 Gewerbe**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete soll auch die Möglichkeit einer Geräuschkontingentierung in Betracht gezogen werden.

---

#### **4.8.4 Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger**

---

An den Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif sowie beim Betrieb von Hochspannungsanlagen im Umspannwerk, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen den bestehenden Anlagen und geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die Grenzwerte nach der *Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz* (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) einzuhalten.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben im Umfeld der Umspannwerke ist darauf zu achten, dass nur solche Betriebe in Betracht kommen, die keine schädlichen Einflüsse auf die Energieversorgungsanlagen befürchten lassen.

---

## 4.9 ROHSTOFFGEWINNUNG

---

### 4.9.1 Abbaugelände und Lagerstätten

---

Östlich von Auerbach befindet sich ein Abbaugelände für Granit. Derzeit wird der Abbau von Granit betrieben. Weitere Abbaugelände sind nicht bekannt.

Im Regionalplan wird auf eine Rohstofflagerfläche für Spezialton und Aluminium für den Raum Hengersberg und Schöllnach-Eging-Iggensbach in den Landkreisen Deggendorf und Passau verwiesen. So wird auch ein Teil im südlichen Gemeindegebiet von dieser Rohstofflagerstätte tangiert. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 4.9.2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

---

Zur Sicherung der Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden auf der Ebene des Regionalplans Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs festgelegt.

Still liegende Steinbrüche werden dann als Vorrangfläche berücksichtigt, wenn ein erneuter Abbau von Granit im Planungszeitraum absehbar, wirtschaftlich sinnvoll und ökologisch verträglich ist. Dies gilt auch für etliche kleinere Steinbrüche unterhalb der regionalplanerischen Vorgabe von 10 ha Fläche. Unter dem Gesichtspunkt besonderer geologischer Gegebenheiten (unterschiedliche Qualitäten und Farbe des Materials) bleiben diese als Vorrangfläche erhalten, um der wechselnden Nachfrage des Marktes nach verschiedenfarbigen Graniten zu entsprechen.

Anzahl, Umfang und Lage der ausgewiesenen Vorranggebiete werden sowohl den wirtschaftlichen Belangen der Granitindustrie, als auch den Ansprüchen von Natur und Landschaft gerecht.

Innerhalb des Gemeindegebiets ist das o.g. Abbaugelände als *Vorranggebiet für Granit (GR 17 Auerbach)* festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird zwischen bestehendem und geplantem Granitabbaugelände unterschieden.

---

## 4.10 DENKMALE

---

### 4.10.1 Baudenkmale

---

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege enthält 24 Baudenkmale im Gemeindegebiet Auerbach. Wie die Bodendenkmale, werden auch die Baudenkmale im Flächennutzungsplan dargestellt. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale im Gemeindegebiet ist im *Kapitel 10.4 Anhang* enthalten.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmale/Ensembles unmittelbar oder in ihrer Nähe betroffen sind, zu beteiligen.

Das Baudenkmal *D-2-71-113-24 Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2. Hälfte 18. Jh* wurde im Zuge der Straßenplanung und Ausbaus der B533 vom ursprünglichen Standort ca.

260m nach Südwesten in die Nähe der Ortseinfahrt Alperting zwischen B533 und Gemeindeverbindungstraße versetzt bzw. neu aufgebaut. Bei der Übernahme der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Daten wurde dies anscheinend noch nicht berücksichtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens zur Straßenplanung B533 beteiligt und es wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

---

#### **4.10.2 Bodendenkmale**

---

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf vom Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege enthält 2 Bodendenkmale im Gemeindegebiet Auerbach. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht. In *Kapitel 10.5 Anhang* befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Diese Denkmale sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmale vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmale und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

---

### **5. VERKEHR**

---

---

#### **5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ**

---

---

##### **5.1.1 Bundesstraßen**

---

Die Bundesstraße B533 ist Hauptverkehrsweg im Gemeindegebiet Auerbach und weist daher die stärkste Verkehrsbelastung auf. Sie durchquert das Gemeindegebiet diagonal von Südwesten (Alperting) über (Ober-)Auerbach nach Nordosten (Vorderherberg).

Die Entfernung zur Autobahn A3 Regensburg – Passau, welche sich südwestlich der Gemeindegrenze befindet, beträgt ca. 5 km.

Die Anschlussstelle zur A 92 Deggendorf – München ist ca. 15 km von Auerbach entfernt. Deggendorf ist auch das nächste Oberzentrum und liegt ebenfalls ca. 15km entfernt.

---

##### **5.1.2 Staats- und Kreisstraßen**

---

Staatsstraßen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Folgende Kreisstraßen sind die Hauptverkehrswege im Gemeindegebiet und weisen eine relative starke Verkehrsbelastung auf:

- K DEG 25      Schaufling – Auerbach (B 533)
- K DEG 45      Einmündung in K 10 – Abzweigung von K 25 bei Oberauerbach
- K DEG 9        Auerbach (B533) – Abzweigung K 7 in Grattersdorf
- K DEG 14      Auerbach (B533) – Einmündung in K 7 in Loh
- K DEG 7        Einmündung (in Hengersberg) – Einmündung K 17 bei Konrading
- K DEG 41      Abzweigung von K25 bei Prechhausen – Einmündung in St2133

---

### **5.1.3 Ausbauvorhaben Verkehr**

---

Innerhalb des Gemeindegebiets von Auerbach sind die einzelnen Orte und Weiler durch ein Netz von klassifizierten Gemeindeverbindungs- und Gemeindestraßen erschlossen, welches den vorhandenen Verkehrsbedürfnissen entspricht und als ausreichend zu betrachten ist.<sup>44</sup>

Nach dem Bedarfsplan von 2016 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist im Flächennutzungsplan die Bundesstraße B533 als Ortsumgehungsstraße von Ober- und Auerbach dargestellt<sup>45</sup>.

Innerhalb der neu dargestellten Siedlungsgebiete werden Lage und Umfang der Erschließungs- und Wohnstraßen erst in den Bebauungsplänen festgelegt bzw. im Rahmen der darauffolgenden Erschließungsplanung konkretisiert.

Die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrswegenetzes, und somit auch die regelmäßige Sanierung bestehender Straßen, ist vor allem auch für die Wirtschaft (Handel, Handwerk) von Bedeutung. Dabei ist nicht nur der überregionale Warenverkehr zu berücksichtigen, sondern allen voran auch der regionale, lokal Verkehr. Ein hoher Anteil des Wirtschaftsverkehrs wird lokal abgewickelt, die Güter werden in einem überschaubaren Rahmen transportiert. Dabei wird die Straße Verkehrsträger Nummer eins bleiben, ein Ausweichen auf den Schienenverkehr ist in dem vorliegenden ländlichen Raum nicht möglich.

---

## **5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**

---

Ein Busliniennetz der RBO Regionalbus Ostbayern GmbH erschließen das Gemeindegebiet Auerbach mit den Nachbargemeinden und über den Landkreis hinaus.<sup>46</sup>

Buslinie 4163	Frohnstetten – Schaufling – Auerbach - Schöllnach
Buslinie 8228	Schöllnach – Grattersdorf – Auerbach – Hengersberg
Buslinie 8230	Osterhofen – Winzer – Hengersberg – Deggendorf

Auch private Busunternehmer erschließen das Gemeindegebiet von Auerbach:

Buslinie 6149	Deggendorf – Auerbach – Grafenau
Buslinie 4120	Deggendorf – Auerbach – Grafenau

Für zukünftige infrastrukturelle Planungen ist zu beachten, dass eine gute ÖPNV-Anbindung unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum und auch für den Bereich der beruflichen Bildung von großer Bedeutung ist. Insbesondere für Auszubildende ohne Fahrerlaubnis soll sichergestellt werden, dass sie ihre Ausbildungsstätten und Schulen angemessen erreichen können. Der ÖPNV wird maßgeblich auf kommunaler Ebene sowie Landkreisebene geprägt, er ist daher raumübergreifend und bedarfsorientiert zu betrachten, so dass keine unnötigen Parallelstrukturen oder nachteilige Schnittstellenbrüche entstehen.

---

## **5.3 SCHIENENVERKEHR**

---

Das Gemeindegebiet Auerbach ist nicht durch ein Schienennetz erschlossen. Der nächstgelegene Knoten-Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich in Plattling, ca. 25 km entfernt.

---

<sup>44</sup> (Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), 2018), Abfrage am 22.11.2018

<sup>45</sup> (StBaPa, 2013)

<sup>46</sup> (RBO, 2018)

#### 5.4 FLUGVERKEHR

Im Gemeindegebiet gibt es keinen Flughafen. Die zentralen Verkehrsflughäfen München und Nürnberg sind ca. 150 bzw. 180 Kilometer von Auerbach entfernt.

### 6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM

Auf Grund der historischen Entwicklung und der Gebietsreform von 1972 sind drei deutliche Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet Auerbach zu erkennen. Der eine Schwerpunkt besteht aus dem Hauptort Auerbach, den inzwischen fast an Auerbach angrenzenden zweiten Schwerpunkt Oberauerbach und den dritten Siedlungsschwerpunkt Engolling (vor der Gebietsreform der Hauptort der kleinen Gemeinde Engolling). Betrachtet man die historischen Karten bis zurück zum Jahr 1900 sind alle 3 Ortschaften bereits vorhanden. Bis 1950 haben sich alle 3 Ortschaften zu einem Siedlungsschwerpunkt entwickelt. Bis zur heutigen Zeit hat sich Auerbach als städtebaulich wahrnehmbarer Hauptort (mit Kirche und Friedhof, Schule etc.) herauskristallisiert. Oberauerbach und Engolling sind weiterhin zwei weitere gewichtige Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde.

Eine Besonderheit stellt die Ortschaft Loh dar, die entlang der DEG 7 aus 4 einzelnen Siedlungsflächen besteht, die nicht unmittelbar miteinander verbunden sind. Daneben gibt es im dörflichen Umland eine Vielzahl kleinerer Ortschaften und Weiler, die eingebettet im Hügelland des Vorderen Bayerischen Wald liegen.

Als grundsätzliche Planungsziele wurden bei der Neuaufstellung herausgearbeitet:

- Bauliche Entwicklung in den Weilern und kleinen Ortsteilen im Außenbereich nur in Ausnahmefällen
- Moderate bauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten dörflichen umliegenden Ortsteile nur in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung oder sehr kleinflächigen Baulandreserven am Ortsrand
- Rücknahme größerer Baulandreserven bei den kleineren Ortschaften am Ortsrand
- Bauliche Entwicklung im Hauptort Auerbach und Oberauerbach in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung. Keine wesentliche Neudarstellung von Bauflächen auf Grund der fehlenden geeigneten bebaubaren Flächen in Auerbach (Naturschutz, Topographie, Wasserwirtschaft) und in Oberauerbach (fehlende Verfügbarkeit für die Gemeinde)
- Siedlungsschwerpunkt für Wohnbauflächen für den Bedarf in den nächsten Jahren in dem neben Auerbach mit Oberauerbach zweiten Siedlungsschwerpunkt Engolling im Bereich der für die Gemeinde verfügbaren Flächen.  
Loh wird mittelfristig nicht als Siedlungsschwerpunkt gesehen. Zwar wäre eine Entwicklung in Loh städtebaulich denkbar. Jedoch stehen der Gemeinde, auch nach persönlichen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern, keine Flächen zur Verfügung. Somit kann in absehbarer Zeit keine Entwicklung von Wohnbaufläche statt finden. Eine Darstellung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan macht daher keinen Sinn.

Bei der Überprüfung, welche Flächen aus der Darstellung herausgenommen werden oder neu hinzugenommen werden, wurde jede Fläche begutachtet und geprüft, ob eine Bebauung durch die Grundstückseigentümer in den kommenden 5-10 Jahren geplant ist, oder die Flächen der Gemeinde zur Verfügung stehen werden. Alle Flächen, bei denen keine Bebauung in den nächsten Jahren sichergestellt ist, werden konsequent nicht dargestellt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**6.1 BAUTÄTIGKEIT**

**6.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand**

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohngebäu- den	Ø Wohnfläche je Wohnung
2016	684	905	119,7
2017	693	916	119,9
2018	698	921	120,0
2019	700	923	120,3
2020	705	928	120,7

Abb. 32: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2016-2020; eigene Tabelle nach (Statistik kommunal 2021, 2022)

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	davon mit ... Wohnung(en)					
		1		2		3 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2012	-	-	-	-	-	-	-
2013	10	9	90,0	1	10,0	-	-
2014	4	2	50,0	2	50,0	-	-
2015	3	3	100,0	-	-	-	-
2016	12	11	91,7	-	-	1	8,3
2017	9	7	77,8	2	22,2	-	-
2018	5	5	100,0	-	-	-	-
2019	2	2	100,0	-	-	-	-
2020	3	2	66,7	1	33,3	-	-

Abb. 33: Errichtung neuer Wohngebäude, eigene Tabelle nach nach (Statistik kommunal 2021, 2022)

Seit einigen Jahren steigt die Zahl der Wohngebäude, genauso wie die Zahl der Wohnungen kontinuierlich an.

Bei einer Einwohnerzahl im Jahr 2020 von 2.113 errechnet sich eine durchschnittliche Einwohnerzahl von 3,0 Einwohner pro bestehende Wohngebäude und eine durchschnittliche Belegung von 2,28 Einwohnern pro Wohnung.



## 6.1.2 Wohnungsgröße

### 16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2017

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude <sup>1)</sup>	693	100,0	698	100,0	700	100,0	705	100,0
darunter mit 1 Wohnung	509	73,4	514	73,6	516	73,7	521	73,9
2 Wohnungen	154	22,2	154	22,1	154	22,0	154	21,8
3 oder mehr Wohnungen	30	4,3	30	4,3	30	4,3	30	4,3
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohngebäuden	916	100,0	921	100,0	923	100,0	928	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	308	33,6	308	33,4	308	33,4	308	33,2
3 oder mehr Wohnungen	99	10,8	99	10,7	99	10,7	99	10,7
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden	933	100,0	938	100,0	941	100,0	946	100,0
davon								
1 Raum	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
2 Räumen	33	3,5	33	3,5	33	3,5	33	3,5
3 Räumen	78	8,4	78	8,3	78	8,3	78	8,2
4 Räumen	141	15,1	141	15,0	141	15,0	141	14,9
5 Räumen	226	24,2	227	24,2	227	24,1	227	24,0
6 Räumen	178	19,1	180	19,2	181	19,2	182	19,2
7 oder mehr Räumen	271	29,0	273	29,1	275	29,2	279	29,5
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m <sup>2</sup>	111 831	X	112 600	X	113 163	X	114 150	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	119,9	X	120,0	X	120,3	X	120,7	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 357	X	5 388	X	5 408	X	5 446	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,7	X	5,7	X	5,7	X	5,8	X

Abb. 34: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden (Statistik kommunal 2021, 2022)

Hieraus erschließt sich, dass der Anteil an Wohnungen mit einem Raumangebot von 1 oder 2 Räumen im Zeitraum von 2017-2020 nur knapp über 4% des Gesamtbestandes ausmacht. Den Hauptteil mit einem Anteil von ca. 70% beanspruchen die Wohnungen mit 5, 6 und mehreren Räumen. Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung beträgt im Gemeindegebiet gleichbleibend 5,7.

Die relativ hohe durchschnittliche Anzahl an Räumen spiegelt die Möglichkeiten wider, im ländlichen Raum aufgrund vergleichsweise günstiger Grundstücks- und Erschließungskosten größere Gebäude errichten zu können bzw. mit günstigeren Mietpreisen eine größere Wohnung mieten zu können.

Aufgrund des demografischen Wandels ist auch weiterhin damit zu rechnen, dass der Wohnungsleerstand in ländlichen Gemeinden zunehmen wird. Dies betrifft vor allem die Ortskerne. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird hingegen weiter steigen (2004: 14,4 Mio. EFH und 2014: 15,5 Mio. EFH in Deutschland.<sup>47)</sup>). Deshalb ist eine zielgerichtete Ortskernverdichtung notwendig, für die alle baustrukturellen Möglichkeiten detailliert auf den Prüfstand zu nehmen sind.

## 6.2 BESTEHENDES BAURECHT

### 6.2.1 Bebauungspläne

Derzeit existieren im Gemeindegebiet von Auerbach 14 rechtskräftige Bebauungspläne, z.T. mit mehrfachen Änderungen oder Ergänzungen.

<sup>47</sup> (Bundesstiftung Baukultur, 2016), S. 38

#### **AUERBACH und OBERAUERBACH**

- BP Gewerbehöfe
- BP Gewerbehöfe 1.Erweiterung
- BP Gewerbehöfe 2.Erweiterung
- BP Buchenhain
- BP Oberauerbach I
- BP Oberauerbach II
- BP Pfarrersfeld
- BP Wallnerwiese (Ahornstraße)

#### **ENGOLLING**

- BP Engolling Süd
- BP Alter Weg

#### **LOH und SCHWEINBACH**

- BP Heigl-Bugl
- BP Solarpark Schweinbach

#### **PRECHHAUSEN**

- BP Pferdehof Prechhausen

#### **Sonstiges:**

- BP zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen Am Schachtenwiesbach

Der Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

---

### **6.2.2 Satzungen**

---

Im Gemeindegebiet von Auerbach sind folgende rechtskräftige Satzungen vorhanden:

- Ortsabrundungssatzung Oberauerbach West
- Außenbereichssatzung Berging
- Einbeziehungssatzung Berginger Straße
- Ortsabrundungssatzung Engolling (Diepoltstettener Str.)
- Ortsabrundungssatzung Engolling (Auerbacher Str.)
- Außenbereichs-/Klarstellungssatzung Schweinbach
- Ortsabrundungssatzung Loh-Birkenöd
- Ortsabrundungssatzung Loh-West
- Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte
- Ortsabrundungssatzung Loh-Ost
- Außenbereichssatzung Vorderreit
- Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Mapferding
- Einbeziehungssatzung Mapferding II
- Einbeziehungssatzung Obersteinhausen
- Lückenfüllungssatzung Hötzelsberg
- Lückenfüllungssatzung Wainding
- Entwicklungssatzung Untersteinhausen
- Außenbereichssatzung Hundsberg

Der Geltungsbereich der einzelnen Satzungen ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

### 6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen)

Neben den Flächen der Bebauungspläne und Satzungen gibt es zahlreichen Innenbereichsflächen im Gemeindebereich von Auerbach, die gemäß §34 BauGB bebaut sind oder bebaut werden können bzw. Flächen, die im FNP als bestehende W-/M-Fläche dargestellt sind. Diese Innenbereichsflächen ohne baurechtliche Regelung durch Satzungen belegen einen Großteil der Siedlungsfläche.

### 6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FNP

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gibt es mehrere geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen werden. Aufgrund des übergeordneten Zieles (LEP und BauGB) mit Grund und Boden sparsam umzugehen und im Hinblick auf eine nachhaltige, flächensparende städtebauliche Entwicklung werden die folgend aufgeführten Flächen aus der Flächendarstellung zurückgenommen und im neuen FNP nicht mehr als Bauflächen dargestellt (nicht aufgeführt sind geringfügige Anpassungen an die aktuellen, digital vorliegenden Flurstückgrenzen sowie Umwandlungen in andere Bauflächendarstellungen, wie z.B. von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen).

Die Rücknahme-Flächen sind in den *Anlagen 1-8* dargestellt, sowie unter *Kapitel 9.4.2* genauer beschrieben.

Ortsteil	Bauflächenrücknahme			
	Lage der Rücknahme	Wohnbau- fläche W (in m <sup>2</sup> )	Misch- fläche M (in m <sup>2</sup> )	Gewerbe- fläche G (in m <sup>2</sup> )
Oberauerbach	Nordwestl., südwestl., östl.	409	7.360	0
Kaltenbrunn	mittig	7.964	0	0
Loh	Westl. Loh-Mitte, südwestl. Heigl-Bugl	2.462	0	0
Schweinbach	Nördlich	0	5.136	0
Obersteinhausen	Nordöstlich + südwestlich	0	4.152	0
Hinterherberg	Nördlich + nordöstlich	0	3.454	0
<b>Gesamt</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10.835</b> <b>1,08 ha</b>	<b>20.102</b> <b>2,01 ha</b>	<b>0</b>

Die Gemeinde Auerbach schreibt damit rund 1,08 ha Wohnbauflächen, 2,01 ha Mischflächen und keine Gewerbeflächen als Flächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan zurück.

### 6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN

Für die Ermittlung von Baulandreserven wurden alle Flächen in Siedlungsbereichen der Ortschaften auf Nachverdichtungspotenziale überprüft. Eingeschlossen sind dabei folgende Flächen:

- Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne oder Satzungen
- Flächen mit Darstellungen im bislang wirksamen FNP
- Flächen, für die rechtskräftige Satzungen nach §34 BauGB oder §35 BauGB bestehen

Angerechnet als Baulandreserve werden nur die unbebauten Bereiche in Wohnbauflächen und Mischflächen, die derzeit landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt werden bzw. nach einer ehemaligen Nutzung nun brach liegen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Flächen, die einer erkennbaren Nutzung wie private/ landwirtschaftliche/ gewerbliche Hoffläche, Gartenland, Baumpflanzung, Park o.ä. unterliegen, werden nicht als Baulandreserve angesehen.

Ortsteile im Außenbereich (Splittersiedlungen) werden nicht mit aufgeführt, sofern keine Satzung vorhanden ist.

Für die Ermittlung der Anzahl der potentiellen Bauparzellen wird eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> brutto (inkl. öffentlicher Erschließung, Grünflächen, etc.) angenommen, dies entspricht den Erfahrungswerten aus Wohnbaugebieten im ländlichen Raum.

Die Baulandreserven sind in den *Anlagen 1-8* dargestellt.

Ortsteil	Baulandreserven				Gewerbe G
	Wohnbau- fläche W (in m <sup>2</sup> )	Pot. Bauparzellen W (Ø Größe brutto 800m <sup>2</sup> )	Mischfläche M (in m <sup>2</sup> )	Pot. Bauparzellen M (Ø Größe brutto 800 m <sup>2</sup> )	
Auerbach	3.708	4,6	1.685	2,1	
Oberauerbach	7.152	8,9	4.491	5,6	944
Kaltenbrunn	329	0,4	0	0	
Engolling	25.803	32,3	0	0	
Loh	13.572	17,0	1.347	1,7	
Schweinbach	0	0	2.030	2,5	
Oberstein- hausen	0	0	4.539	5,7	
Unterstein- hausen	0	0	0	0	
Hötzelsberg	925	1,1	0	0	
Mapferding	0	0	3.763	4,7	
Prechhausen	0	0	0	0	
Hinterherberg	0	0	0	0	
Vorderreit	478	0,6	0	0	
	Wohnbau- fläche W	Pot. Baupar- zellen W	Misch- fläche M	Pot. Baupar- zellen M	Gewerbe G
<b>Gesamt</b>	<b>51.967 (~ 5,2 ha)</b>	<b>65</b>	<b>17.855 (~ 1,8 ha)</b>	<b>22</b>	<b>944 (~ 1,0ha)</b>

Die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten bzw. über rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen möglichen Nachverdichtungspotenziale belaufen sich somit auf eine Fläche von ca. 7,0 ha (= 5,2 ha + 1,8 ha). Bei Gewerbeflächen sind es knapp 1,0 ha. Bei den Mischgebieten können allerdings nur 70% der Flächen für Wohnbauland angerechnet werden.

Übersicht Baulandreserven

W 5,2ha + M (1,8 ha x 0,7)

- ca. 6,5 ha Nachverdichtungsflächen
- ca. 81 potentielle Bauparzellen

bei 60% tatsächlicher Verfügbarkeit

- ca. 3,9 ha Baulandreserven
- ca. 48 Bauparzellen

Berücksichtigt man, dass für einen Großteil der Flächen die Verfügbarkeit für eine Bebauung eingeschränkt ist, und schätzt entsprechend den Erfahrungen der Gemeinde Auerbach nur 60% als tatsächlich innerhalb der Planungsperiode des Flächennutzungsplanes (ca. 15 Jahre) verfügbar ein, so sind ca. 3,9 ha Baulandreserven für die Wohnnutzung vorhanden. Berechnet man für ein Wohngrundstück 800 m<sup>2</sup> inkl. öffentlicher Erschließung und sonstigen Nebenflächen (Grün, Spielplatz, etc.), so lassen sich die 3,9 ha Baulandreserven in 48 Bauparzellen umrechnen.

---

## **6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN**

---

Für die Darstellung neuer Bauflächen ist eine realistische Bedarfsermittlung als Grundlage heranzuziehen. Sie erstreckt sich über den Zeitraum einer Flächennutzungsplanperiode, wobei bestehende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan auf ihren Bedarf hin zu überprüfen sind.

Der Bauflächenbedarf setzt sich zusammen aus:

1. Ersatzbedarf (abzubrechende oder umzunutzende Wohnungen)
2. Auflockerungsbedarf (bei abnehmender Belegungsdichte der Wohnungen)
3. Entwicklungsbedarf (prognostizierte Einwohnerentwicklung)

---

### **6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust**

---

Ein Ersatzbedarf ergibt sich, wenn aufgrund von größeren Gebäudeabbrüchen oder Umnutzungen Wohnraum verloren geht. Bei einem Gebäudeverlust ist in der Regel ein Ersatzbau mit einer entsprechenden Innenverdichtung möglich, so dass die Bilanz positiv ausfällt. In der Gemeinde Auerbach sind keine Gebiete vorhanden, auf denen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes mit einem größeren Substanzverlust an Wohnraum zu rechnen ist, somit wird kein Ersatzbedarf berücksichtigt.

### 6.5.2 Auflockerungsbedarf

Die Entwicklung der Belegungsdichte der Gebäude/Wohnungen (Ø Einwohner pro Wohneinheit) in den Jahren 2007 - 2020 bedingt einen Auflockerungsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).<sup>48</sup>

Jahr (Stand 31.12.)	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Gemeindegebiet	Belegungs- dichte	Auflocke- rung
2007	872	2.150	2,47	
				0,19
2020	928	2.113	2,28	

Im Folgenden wird der Auflockerungsbedarf für die nächsten 12 Jahre (2020 bis 2032) anhand der Entwicklung der Vergleichsjahre (2007 bis 2020 = 13 Jahre) errechnet. So hat sich in den 13 Jahren die Belegungsdichte der Wohnungen im Gemeindegebiet von Auerbach um den Faktor 0,19 aufgelockert.

Geht man davon aus, dass sich dieser Trend in gleichem Maße fortsetzt – und davon ist aufgrund des demografischen Wandels und auch der damit einhergehenden Zunahme von Singlehaushalten auszugehen – kann die zukünftige Belegungsdichte anhand der in der Tabelle gezeigten Zahlen berechnet werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik<sup>49</sup> ermittelt für das Jahr 2032 eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Auerbach von ca. 2.190 Einwohnern.

**Auflockerungsfaktor**

$(0,19/13 \text{ Jahre}) * 12 \text{ Jahre (2020 – 2032)} = 0,18 \text{ bis zum Jahr 2032}$

**Daraus errechnet sich die Belegungsdichte:**

$(2,28 - 0,18) = 2,10 \text{ Einwohner / Wohneinheit im Jahr 2032}$

Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf an  $(2.190/2,10)$  1.043 Wohneinheiten in 2032.

$1.043 \text{ (Bedarf in 2032)} - 928 \text{ (Bestand in 2020)} = 115 \text{ Wohnungen/-einheiten}$

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Auerbach ergibt somit einen **zusätzlichen Bedarf von 115 Wohneinheiten**.

### 6.5.3 Entwicklungsbedarf

Durch den prognostizierten leichten Bevölkerungsanstieg (in 2032 Bevölkerungsstand von ca. 2.190 Einwohner => Anstieg um ca. 3,6% im Vergleich zu 2020) ergibt sich eine positive Entwicklung bezogen auf den Bedarf an Wohnungen. Bezieht man zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nun auch die errechneten Baulandreserven mit in die Planung ein, so ist ein Bedarf für wesentliche Neuausweisungen von Bauflächen nicht abzuleiten.

Durch den nachweisbaren Auflockerungsbedarf (*siehe Kapitel 6.5.2*) jedoch ergeben sich Zahlenwerte, die eine Neuausweisung von Wohnbauflächen für die nächsten 13 Jahre notwendig machen. Auch vor dem Hintergrund einer Überalterung der Gesellschaft bleiben ältere Personen auch länger in ihrem Gebäude oder ihrer Wohnung, die meist mehr Räume aufweisen als noch benötigt werden. So können jüngere Personen bzw. junge Familien nicht auf diesen Bestand zurückgreifen und sind somit gezwungen, nach einem Gebäude oder einer Wohnung weiterzusuchen oder ggf. neu zu bauen.

<sup>48</sup> Daten zu Anzahl Wohnungen und Einwohnerzahl aus: (GENESIS Datenbank, 2021)

<sup>49</sup> (GENESIS Datenbank, 2021) + (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach, 2021)

Die Gemeinde Auerbach richtet ihr Augenmerk auch darauf, dass in allen Ortsteilen, die ein gewisses städtebauliches Gewicht aufweisen und somit auch im neuen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ein angemessenes Potenzial an Bauland vorhanden ist, um die örtliche Nachfrage decken zu können. Dadurch soll in den Ortsteilen eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur gefördert werden, die vermeidet, dass im Zuge des zu erwartenden demografischen Wandels größere Defizite entstehen.

Des Weiteren sollen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch städtebaulich-ortsgestalterische Gesichtspunkte einfließen, um sicherzustellen, dass bauliche Fehlentwicklungen vermieden oder ggf. auch korrigiert werden.

Für die Baulandentwicklung der Gemeinde Auerbach bedeutet dieses konkret, dass im „dörflichen Umland“ (ländlich geprägte Ortschaften) durch die bestehenden Baulandreserven, die neu geplanten kleineren Lückenschlüsse und Ortsabrundungen sowie die mögliche Nachverdichtung durch Umnutzung leer stehender Bausubstanz ausreichende Versorgung mit Bauland besteht. Größere Baulandreserven am Ortsrand dieser kleineren Ortschaften werden sogar rückgeschrieben (Obersteinhausen, Hinterherberg, Schweinbach)

In den kleinen Ortschaften im Außenbereich (Splittersiedlungen) soll weiterhin nur in Ausnahmefällen eine neue Bebauung über den § 35 BauGB möglich sein.

#### **6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen**

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Auerbach (*Kapitel 6.5.2*) ergibt einen **zusätzlichen Bedarf von 115 Wohneinheiten**.

Die bestehenden Wohneinheiten verteilen sich prozentual wie folgt auf die verschiedenen Wohnformen<sup>50</sup>:

Wohngebäude, davon mit	Verteilung in Prozent (im Jahr 2020)
1 Wohnung	73,9
2 Wohnungen	21,8
3+ Wohnungen	4,3
(gesamt)	(100)

#### **6.5.5 Bauflächenbedarf**

Es errechnet sich folgender Bedarf an Wohnbauparzellen:

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	115 x 0,739	85,0	85
2 Wohnungen	115 x 0,218	25,1	13
3 Wohnungen	115 x 0,043	4,9	2,0
<b>Bedarf gesamt</b>			<b>100</b>

Der Bedarf von 115 Wohneinheiten in den nächsten Jahren ergibt einen Bedarf an **100 Bauparzellen**.

<sup>50</sup> (GENESIS Datenbank, 2021)

### 6.5.6 Neuplanung Bauflächen

Neu dargestellt werden für Wohnen:

PLANUNG WOHNBAUFLÄCHEN			
ORTSNAME	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	FLÄCHE in ha	ANZAHL BAUPLÄTZE
Auerbach	729	0,07	1
Oberauerbach			
Kaltenbrunn			
Engolling	18.326	1,8	23
Loh	1.090	0,1	1
Schweinbach			
Obersteinhausen			
Untersteinhausen			
Hötzelsberg			
Mapferding			
Prechhausen			
Hinterherberg			
Vorderreit			
<b>gesamt</b>	<b>20.145</b>	<b>~ 2,0</b>	<b>25</b>

Es werden keine gemischten Bauflächen (Mischgebiet oder Dorfgebiet) neu im Flächennutzungsplan dargestellt.

Insgesamt werden **25 neuen Wohnbauparzellen** im Flächennutzungsplan neu dargestellt.

### 6.6 Zusammenfassung Bauflächen Wohnen

Zusammenfassung Bedarf und Planung (Darstellung im FNP) der Anzahl an Wohnbauparzellen:

	Wohnbauparzellen (~ 800 m <sup>2</sup> brutto)
Bedarf	100
Baulandreserven	48
Planung	25
Differenz	27
<b>Rücknahme</b>	<b>31</b>

Für das gesamte Gemeindegebiet von Auerbach besteht aufgrund des statistisch ermittelten Auflockerungsbedarfs ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen.

Aufgrund des demografischen Wandels werden in Zukunft zwar mehr kleinere Wohneinheiten als bisher benötigt, diese kleineren (Single-) Wohneinheiten benötigen aber unterm Strich auch mehr Raum, da eine alters- und behindertengerechte Bauweise mehr Wohnfläche in Anspruch nimmt (ca. Faktor 1,1 zu herkömmlichen Wohnungen) und zudem die ansonsten gemeinsam genutzten Räume (Küche, Bad, Wohnzimmer) bei Singlehaushalten pro Person anfallen.



Die bei den Baulandreserven angesetzten 60% Verfügbarkeit der Flächen entsprechen den Erfahrungen der Gemeinde Auerbach aus den letzten 20 Jahren Bauleitplanung und deren Umsetzung. Dass im Gemeindegebiet zahlreiche im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen trotz Bemühen der Gemeinde nicht umgesetzt werden konnten, zeigt klar, dass die Flächenverfügbarkeit tatsächlich nicht vorhanden ist.

Um bei der zukünftigen Ortsentwicklung eine Zersiedelung zu verhindern, erfolgen die Neudarstellungen immer im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten und als Lückenschluss innerhalb bebauter Gebiete.

Die Gemeinde muss daher auch in Zukunft verstärkt versuchen, auf die derzeit nicht verfügbaren Flächen doch zugreifen zu können. Dabei wird die Gemeinde Auerbach flexibel und kurzfristig handeln müssen, sofern sich Möglichkeiten auftun. Eine andere städtebauliche Möglichkeit zur Stärkung der Gemeinde und zur Verhinderung einer Abwanderung wird nicht gesehen.

**Fazit** Die Gemeinde Auerbach kann etwa die Hälfte des errechneten Bedarfs an Wohnbauflächen über bestehende Baulandreserven abdecken. Über neu geplante Wohnbauflächen werden 23% abgedeckt. Es verbleibt ein Restbedarf an von knapp 30% an Wohnbauflächen.

Dagegen wird sogar fast ein Drittel des Bedarfs aus der Darstellung genommen, da die Flächen auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen.

---

## **6.7 NACHVERDICHTUNG**

---

### **6.7.1 Definition**

---

Unter Nachverdichtung im städtebaulichen Sinne versteht man die bauliche Nutzung freier Potentiale innerhalb bereits bestehender Bebauung. Dazu zählen beispielsweise:

- Baulückenschließungen
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Bebauung rückwärtiger Gärten
- Ausschöpfung der Vorgaben der Bebauungspläne
- Nachnutzung ehemals militärischer Flächen/Kasernen (Konversion)

---

### **6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung**

---

Die Vorteile der Nachverdichtung liegen insbesondere im Bereich der Infrastruktur, denn diese ist in bebauten Gebieten zumeist vollständig vorhanden. Durch die Nachverdichtung können die fixen Kosten der Infrastruktur auf mehr Nutzer verteilt werden, so dass es unter dem Strich für den Einzelnen günstiger wird. Zudem werden bei innerstädtischen Nachverdichtungen oftmals kleine, schmale Grundstücke herangezogen, die zuvor unattraktiv waren und dann günstiger erworben werden können.

Unter dem sozialen Aspekt der Nachverdichtung ist der Vorteil von gewachsenen Quartieren zu nennen. Hier sind soziale und kulturelle Angebote bereits vorhanden, es gibt meist kurze Wege und eine durchmischte Bevölkerungsstruktur.

Nicht zuletzt sind auch die ökologischen Gründe ausschlaggebend zur Förderung der Nachverdichtung. Lässt sich eine Nachverdichtung in größerem Umfang realisieren, so kann die Ausweisung neuer Baugebiete und damit die Zersiedelung der Landschaft verringert werden. Damit kann die Nachverdichtung als aktiver Beitrag zum Klimaschutz und zur Verkehrsverringeringung angesehen werden.

---

### 6.7.3 Chance für den Denkmalschutz

---

Im Gemeindegebiet von Auerbach sind einzelne Baudenkmale vorhanden. Die Erhaltung der noch vorhandenen Baudenkmale ist daher ein wichtiges Ziel im Rahmen der Bauleitplanung. Nur durch eine sinnvolle (Um-) Nutzung alter und auch denkmalgeschützter Gebäude kann deren Erhalt für das Ortsbild und die Bewahrung der Historie finanziell erst möglich werden.

---

### 6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Auerbach

---

Im Jahr 2020 wurde für die ILE Sonnenwald, zu der auch Auerbach gehört, ein Vitalitätscheck erstellt, in dem unter anderem die leerstehenden Gebäude, sowie die Baulandreserven überprüft wurden.

Generell bieten sich für den Gemeindebereich von Auerbach vorrangig folgende Nachverdichtungspotentiale an:

- Baulückenschließungen nur in geringem Umfang innerhalb der Wohnbauflächen
- Bebauung rückwärtiger Gärten, falls eine Erschließung hergestellt werden kann
- Ausschöpfung der Vorgaben des Bebauungsplans (Vergrößerung bestehender Bauten)
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Nutzungsänderungen bzw. -wiederaufnahme bestehender Gebäude nach Leerstand
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, insbesondere leerstehender landwirtschaftliche Bausubstanz

---

## 6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN

---

Der vorliegende Flächennutzungsplan soll mit der dargestellten Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet Auerbach den in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführten Kriterien in ausreichendem Maße Rechnung tragen. So sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sowohl auf Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch aufgrund ihrer möglichen Verfügbarkeit ausgewählt worden.

Die dargestellten Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, die in den nächsten Jahren nicht verfügbar sind und für die kein Baurecht über den § 34 (1) BauGB gegeben ist, werden bei der Neuaufstellung im Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt (= Rücknahmeflächen, siehe Anlagen 1-8). Insgesamt werden so ca. 3,1 ha bisher dargestellte Baufläche (1,1 ha Wohnbaufläche und 2,0 ha Mischbaufläche) zurückgeschrieben.

Als weiterhin vorhandene Baulücken (Innenbereichsflächen, Flächen mit verbindlichem Baurecht durch Satzung und wenige dargestellte unbebaute Bauflächen im FNP im Außenbereich, bei denen in nächster Zeit eine bauliche Entwicklung geplant ist) wurden gemäß den Berechnungen unter *Kapitel 6.4* ca. 6,5 ha Baulandreserven ermittelt. Diese Bauflächen befinden sich überwiegend in privater Hand. Die Gemeinde hat kein Zugriff auf diese Flächen. Trotz allem wird ein Teil des Bedarfs an den notwendigen Wohnbauflächen über diese bereits dargestellten Bauflächen abgedeckt werden können. Unter der sehr konservativen Annahme, dass davon 60% in den nächsten Jahren bebaut wird und damit ein Teil der Nachfrage befriedigt wird, kann durch diese Nachverdichtung ca. 3,9 ha der Baulücken geschlossen werden. Es besteht jedoch trotzdem noch ein weiterer Bedarf an ca. 52 Wohnbauparzellen (Bedarf + BLR) in den nächsten Jahren. Für die dafür notwendige zusätzlichen Wohnbauflächen ist es oberste Prämisse der Gemeinde nur solche Flächen neu darzustellen, für die entweder eine konkrete Bauabsicht besteht, oder die im Eigentum der Gemeinde sind. So soll verhindert werden, dass dringend benötigtes Bauland, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist, nicht entwickelt werden kann, weil die Gemeinde keine Verfügungsgewalt über diese Flächen hat.

### 6.8.1 Siedlungen im Außenbereich

Die im bisherigen Flächennutzungsplan nicht dargestellten Ortschaften und Weiler (Außenbereiche) sollen auch weiterhin als Außenbereiche dargestellt werden. Die Überprüfung der kleineren Siedlungen

- Hitting
- Diederting
- Utting
- Wainding
- Hinterreit
- Vorderreit
- Vorderherberg
- Reiperding
- Hötzelsberg
- Ernsting

ergab, dass die Darstellung als Siedlung im Außenbereich nach wie vor richtig ist. Bei Hötzelsberg ist eine weitere Siedlungsentwicklung auf Grund der Nähe zum Steinbruch städtebaulich nicht gewünscht, damit wird die Darstellung als Siedlung im Außenbereich im Flächennutzungsplan nicht geändert.

Die Ortsteile Untersteinhausen, Mapferding und Prechhausen waren im alten Flächennutzungsplan als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan sollen alle drei Siedlungen dargestellt werden.

### 6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen

In der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung der Siedlungsflächen in Form der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen):

Wohnbauflächen            W    nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Im Falle von gemischten Bauflächen wird eine Unterscheidung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) vorgenommen:

Dorfgebiet                    MD    nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Dörfliches Wohngebiet    MDW    nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

Mischgebiet                    MI    nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Darüber hinaus werden zu den Siedlungsflächen hier auch die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die (öffentlichen) Grünflächen gezählt und beschrieben.

(Die Beschreibung der gewerblichen Bauflächen und der Sonderbauflächen erfolgt gesondert im *Kapitel 0*)

#### 6.8.2.1 Auerbach

Auerbach war und ist aus der historischen Entwicklung heraus der Hauptort im Gemeindegebiet. Hier ist die Kirche mit Friedhof, das Rathaus, die Schule, der Kindergarten mit Kinderkrippe, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gasthäuser und einzelne kleinere Betriebe vorhanden. Entsprechend den Gegebenheiten vor Ort wird die Darstellung der Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan überarbeitet. Bis auf kleine Bereiche im Süden von Auerbach stimmen die Darstellungen im alten FNP mit dem vorgefundenen Bestand und somit mit der neuen Darstellung überein. Im Süden sind kleinere Bereiche, die im alten FNP als MD dargestellt werden, tatsächlich nur noch mit der Nutzung Wohnen belegt. Somit wird im neuen FNP die Darstellung als Wohnbaufläche korrigiert. Eine größere Siedlungsentwicklung ist im

Hauptort auf Grund der topographischen Lage in dem engen Taldohl begrenzt und durch die steil ansteigenden Hänge nicht möglich. Auch nach Westen ist eine Entwicklung auf Grund der Begrenzung durch die Hengersberger Ohe mit dem geschützten Talraum nicht umsetzbar. So ist Auerbach nach allen Seiten für eine weitere Entwicklung eingeschränkt. Hier kann eine Siedlungsentwicklung hauptsächlich noch über Baulückenschließung und Nachverdichtung erfolgen. Baulücken sind am Hauptort nur sehr wenige vorhanden (4 Baugrundstücke für Wohnen und 1 Baugrundstück für andere Nutzungen, siehe Tabelle unter Punkt 6.4). So wird lediglich zur Abrundung im Norden von Auerbach Richtung Berging 1 Bauparzelle als Planung neu dargestellt. Eine weitere Entwicklung von Auerbach Richtung Berging ist auf Grund der topographischen Lage (steile Hanglage) und aus städtebaulichen Gründen nicht bzw. nur in sehr geringem Maße erwünscht.

#### 6.8.2.2 Oberauerbach

Der Ortsteil von Oberauerbach liegt westlich vom Hauptort Auerbach nur durch das Tal der Hengersberger Ohe getrennt. Der älteste Ortsteil von Oberauerbach besteht aus den Hofstellen im nördlichen Bereich von Oberauerbach (heute noch als Dorfgebiet im FNP dargestellt). Von diesem Bereich aus entwickelte sich Oberauerbach nach Süden und Osten. Letztendlich ist die dargestellte MD-Fläche im alten Flächennutzungsplan der bis ca. 1980 entwickelte Ortsteil. Ein Teil dieser als MD Fläche dargestellte Bereich besteht heute ausschließlich aus Wohngebäuden, hier ist weder ein landwirtschaftlicher Betrieb noch Gewerbe oder andere Nutzungen im Bestand mehr vorhanden. Deshalb wird dieser Bereich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. In dem nördlichen historischen Bereich sind noch aktive Hofstellen vorhanden, hier entspricht die Darstellung als gemischte Baufläche noch den tatsächlichen Gegebenheiten. Das Gleiche gilt für den zweiten Bereich, östlich der ersten Mischbaufläche. Auch hier sind noch andere Nutzungen (Hofstelle, Gewerbe) als Wohnen vorhanden. Eine große Teilfläche im Westen von Oberauerbach weist jedoch im Bestand nur noch Wohngebäude auf, hier wird die Darstellung von MD im alten Flächennutzungsplan in eine Wohnbaufläche dem Bestand entsprechend korrigiert.

Angrenzend an die Wohnbaufläche befindet sich ein beschränktes Gewerbegebiet, in dem die Raiffeisenbank mit Landhandel ihren Sitz hat.

Südlich davon, direkt angrenzend, soll ein Mehrfamilienhaus (Ärztelhaus mit Wohnungen) errichtet werden. Für dieses Vorhaben wird parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der bestehende, rechtsgültige FNP durch Deckblatt Nr. 15, sowie der Bebauungsplan Pfarrerefeld durch Deckblatt Nr. 4, geändert. Die Fläche soll im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden. In der vorliegenden Neuaufstellung des FNP wird die Fläche als „Bestand Wohnbaufläche“ dargestellt, da davon ausgegangen wird, dass die Änderung durch das Deckblatt Nr. 15 früher fertig gestellt ist.

Eine weitere Besonderheit für den Siedlungsschwerpunkt Oberauerbach ist die Entwicklung und damit Konzentration der Gewerbeflächen der Gemeinde Auerbach im Süden von Oberauerbach. Hier entstand in den letzten 10-15 Jahren ein zusammenhängendes größeres Gewerbegebiet, das heute nur noch eine kleine Baulücke aufweist.

Oberauerbach selber wird durch den Auerbach in zwei Teile getrennt. Die für die Frischluftschneise wichtigen unbebauten Grünflächen entlang des Bachs wurden im bisher rechtsgültigen FNP als Grünfläche dargestellt. Diese Grünflächen sollten weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Da inzwischen ein integrierter Landschaftsplan erstellt wurde, hat sich die Darstellung der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche geändert. Es wird die tatsächliche Nutzung (hier: Grünland) dargestellt. Darüber liegt eine Schraffur, die die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche markiert.

Im Osten sind im Talbereich der Ohe ein Teil der Sportanlagen der Gemeinde Auerbach vorhanden. Diese werden wie im alten FNP als Grünfläche mit den entsprechenden Plansymbolen dargestellt. Die im alten FNP dargestellte Gemeinfläche im Anschluss an die

Sportanlagen wird im neuen Flächennutzungsplan zurückgeschrieben. Eine Erweiterung von Anlagen des Gemeinbedarfs ist in nächster Zeit an dieser Stelle nicht geplant und wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im FFH-Gebiet zurückgenommen.

---

#### 6.8.2.3 Kaltenbrunn

---

Kaltenbrunn ist ein direkt an den Hauptort Auerbach anschließende Siedlung im Südosten von Auerbach. Im alten FNP ist Kaltenbrunn als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung wird im neuen Flächennutzungsplan übernommen. Aber auf Grund der Lage an der B533, der schwierigen topographischen Verhältnisse und des engen Taldobels werden alle am Rande der Ortschaft liegenden freien Bauflächen zurückgeschrieben. Hier ist keine weitere Entwicklung gewünscht. Lediglich in der Baulücke ist eine Nachverdichtung denkbar.

---

#### 6.8.2.4 Engolling

---

Der Ortskern von Engolling war im alten Flächennutzungsplan als MD dargestellt. Heute befindet sich westlich der Kreisstraße DEG 14 ausschließlich Wohnnutzung. Deshalb wird dieser Bereich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich der Straße befindet sich in diesem Bereich neben einem Wohngebäude noch eine Hofstelle und eine Gastwirtschaft. Deshalb wird hier die Darstellung als Dorfgebiet beibehalten. Ansonsten hat hier um diesen historischen Ortsbereich nach Norden und Süden in den letzten Jahrzehnten eine Siedlungsentwicklung mit Wohnbauflächen stattgefunden. Im Nordwesten ist bereits im alten FNP ein Betrieb mit Wohngebäude im Außenbereich vorhanden, der sich bis direkt an den Ortsrand in den letzten Jahren entwickelt hat. Deshalb wird diese Bestandfläche im neuen FNP als Mischgebiet dargestellt.

In den großflächigen Siedlungsflächen sind einige Baulücken vorhanden. Zum Teil liegen diese mittig in den Siedlungsflächen, so dass eine Rückschreibung nicht sinnvoll ist, da es für diese Flächen entweder eine Satzung gibt, gemäß §34 (1) BauGB Baurecht besteht, oder es wird von den Eigentümern eine Bebauung in absehbarer Zeit gewünscht. Alle randlichen Baulücken liegen entweder innerhalb eines Bebauungsplanes, oder eine Bebauung ist in den nächsten 1-3 Jahren geplant.

Die im Vorentwurf geplante Erweiterung der Wohnbauflächen im Südosten (Zierberg) wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen konnte die Gemeinde zwei Flächen erwerben (im Norden und Südosten), um hier dringend benötigte Erweiterungen der Wohnbauflächen umzusetzen.

---

#### 6.8.2.5 Loh

---

Der Ort Loh ist entlang der DEG 7 aufgeteilt in 4 Ortsteile. Die 2 westlichen sind bereits im bestehenden FNP als Wohnbauflächen dargestellt und werden so übernommen. Hier sind noch einige Baulücken vorhanden, die als Bedarf für die örtlichen Bauwilligen ausreichen. Weitere Darstellungen sind städtebaulich nicht geplant.

Der Ortsteil mit der Kirche und dem Bürgerhaus wurde im alten FNP entlang der Straße als Mischgebiet und erst im hinteren Bereich nach Norden als Wohnbaugebiet dargestellt. Auf Grund der ausschließlichen Nutzung im Bestand für Wohnzwecke und der fehlenden Durchmischung wird dieser Ortsteil im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandenen Baulücken in diesem Ortsteil reichen zur Deckung des örtlichen Bedarfs aus. Eine unbebaute Baufläche am Rand wird zurückgeschrieben. Im östlichsten Ortsteil ist in einem Bereich entlang der Straße tatsächlich noch eine Durchmischung (Metzgerei, Gasthof) vorhanden, die restlichen Flächen weisen ausschließlich Wohnnutzung auf, Landwirtschaft ist nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grund wird die Darstellung des gesamten Ortsteils als Dorfgebiet im alten FNP geändert und nur ein kleiner Bereich entlang der Straße als Mischgebiet und die restliche Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Auch hier reichen die wenigen Baulücken für die Deckung des örtlichen Bedarfs aus.

---

#### 6.8.2.6 Schweinbach

---

Schweinbach ist ebenso als Dorfgebiet im alten Flächennutzungsplan dargestellt. Es gibt keinen aktiven Landwirt mehr, dafür einen aktiven Forstbetrieb, eine Gastwirtschaft/Veranstaltungsstätte und mehrere Wohnhäuser. Die Darstellung als gemischte Baufläche bleibt aufgrund dieser Durchmischung erhalten, jedoch wird der Ort jetzt als Mischgebiet dargestellt. Eine größere städtebauliche Entwicklung wird hier jedoch nicht mehr gewünscht, vor allem nicht nach Norden in Richtung Engolling.

---

#### 6.8.2.7 Obersteinhausen

---

Obersteinhausen ist als Dorfgebiet dargestellt. Hier handelt es sich um eine Siedlung mit einem aktiven Landwirt und mehreren Wohnhäusern (Einfamilienhäuser bzw. nur zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Bauernhäuser). Diese Siedlung weist eine wenn auch kleine gewachsene Struktur auf und hat durch die Anzahl an Gebäuden ein gewisses städtebauliches Gewicht. Deshalb ist es hier richtig diese Siedlung weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen. Auf Grund der noch aktiven Landwirtschaft ist die Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan richtig. Nachdem diese Ortschaft absehbar keine weitere Gewichtung in der Siedlungsentwicklung erfahren soll, ist es Ziel in den Randbereichen die bis jetzt dargestellten Bauflächen, die entweder nicht zur Bebauung geeignet, nicht erschlossen sind oder nicht zur Verfügung stehen zurückzuschreiben. Es sind keine neuen Bauflächen geplant. Die bestehenden Baulandreserven im Bereich der Mischnutzung wurden aufgenommen und in den Berechnungen berücksichtigt.

---

#### 6.8.2.8 Untersteinhausen

---

Untersteinhausen war im alten FNP als Außenbereichsfläche dargestellt. Es ist vorrangig Wohnnutzung zu finden, sowie ein Vollerwerbslandwirt.

Im Laufe des Verfahrens hat sich die Entwicklungssituation vor Ort verändert. Im Nordwesten soll ein Ersatzbau für ein bestehendes sanierungsbedürftiges Gebäude entstehen. Im südöstlichen Bereich ist auf einer „Baulücke“, die zwischen zwei bebauten Grundstücken liegt, ein Wohnneubau geplant.

Während des Verfahrens der Neuaufstellung des FNPs wurde eine Entwicklungssatzung für Untersteinhausen erstellt, die den gesamten Ort eng umfasst. Parallel dazu wurde ein Deckblatt zum noch rechtsgültigen FNP erstellt, in dem der Ort als Dorfgebiet dargestellt wird. Die Darstellung als Dorfgebiet begründet sich auf dem vorhandenen Vollerwerbslandwirt (mit zum jetzigen Zeitpunkt ca. 70 Mastrinder).

Somit wird in der Neuaufstellung des FNP Untersteinhausen als bestehendes Dorfgebiet dargestellt.

---

#### 6.8.2.9 Hötzelsberg

---

Für Hötzelsberg ist eine Lückenfüllungssatzung vorhanden. Diese Satzung bleibt weiterhin bestehen. Trotz der Satzung entschied der Gemeinderat die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu ändern und Hötzelsberg nach wie vor als Siedlung im Außenbereich zu belassen.

---

#### 6.8.2.10 Mapferding

---

Mapferding war im alten FNP als Außenbereich dargestellt. Es sind für Mapferding verschiedene Satzungen vorhanden (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen).

Aufgrund der Satzungen und der inzwischen doch recht deutlichen Ausprägung als Siedlungsschwerpunkt, soll der Ort im neuen FNP als Baufläche dargestellt werden. Es liegt vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Außerdem gibt es zwei Pferdehaltungen, die im Nebenerwerb betrieben werden. Die Ortschaft wird im FNP künftig als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

---

#### 6.8.2.11 Prechhausen

---

Prechhausen war ursprünglich im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche dargestellt. Im Norden wurde vor einigen Jahren ein Sondergebiet für einen Pferdehof dargestellt. Mit dieser Darstellung und der tatsächlichen Umsetzung dieser Hofanlage in Zusammenhang mit den Wohngebäuden, dem vorhandenen Sägewerk und dem ein oder anderen Kleinbetrieb der Landwirtschaft wurde entschieden, dass diese Ortschaft inzwischen so viel städtebauliches Gewicht hat, dass sie im neuen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt wird. Dabei wird die bestehende Bebauung in der Darstellung ganz eng umfasst, da eine Weiterentwicklung der Ortschaft nicht geplant ist.

---

#### 6.8.2.12 Hinterherberg

---

Hinterherberg ist als Dorfgebiet dargestellt. Die Überprüfung des Bestandes ergab, dass diese Darstellungen noch immer der realen Nutzung entsprechen. Es befinden sich neben mehreren Wohngebäuden mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- bzw. Nebenerwerb in der Ortschaft. Eine Durchmischung ist also ablesbar. Die Darstellung bleibt im Wesentlichen als Mischbaufläche im neuen Flächennutzungsplan unverändert. Es ergibt sich jedoch eine großflächigere Rückschreibefläche im Norden der Ortschaft. In diesem Bereich ist keine weitere Entwicklung gewünscht.

---

#### 6.8.2.13 Vorderreit

---

Für Vorderreit ist eine Außenbereichssatzung vorhanden. Diese Satzung bleibt weiterhin bestehen. Trotz der Satzung entschied der Gemeinderat die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu ändern und Vorderreit nach wie vor als Siedlung im Außenbereich zu belassen.

---

### 6.9 HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

---

Mit dem Ziel die (junge) Bevölkerung im Gemeindegebiet zu halten oder anzuwerben, ist neben dem erforderlichen Arbeitsplatzangebot auch ein attraktives Wohnumfeld und eine schöne Landschaft wichtig. Diese „weichen Standortfaktoren“ wecken und stärken die Heimatverbundenheit. Deshalb muss auch im Rahmen der Bauleitplanung mit dem Faktor Landschaft und Ortsbildgestaltung sensibel umgegangen werden.

Die negativen Auswirkungen neuer Bebauungen auf das Landschafts- und Ortsbild lassen sich durch folgende Maßnahmen minimieren:

- Erhaltung vorhandener Bestände an Bäumen und Sträuchern, Hecken, Feldgehölzen, Biotopen und anderen Landschaftselementen
- Erhalt von Magerstandorten zur Erhaltung der Artenvielfalt u. optischen Bereicherung
- Schaffung neuer und verbindender Grünstrukturen
- Ausreichende Eingrünung der Ortsränder und Baugebiete soweit möglich auf öffentlichen Flächen
- vielfältige Durchgrünung
- Verwendung von überwiegend heimischen Gehölzen
- Vorpflanzung von Einfriedungen und Stützmauern
- harmonische Geländegestaltung
- sichtbare Stützmauern als Trockenmauern aus Natursteinen errichten

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

- landschaftsgebundenes Bauen
- Aufstellung von Gestaltungssatzungen
- Vermeidung von Bodenversiegelungen
- Förderung der Regenwassernutzung
- Verwendung ausschließlich von insektenunschädlichen Lampen



## 7. PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN

### 7.1 BAUFLÄCHENBEDARF GEWERBE

#### 7.1.1 Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen

Die gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Auerbach konzentrieren sich auf den Ortsteil Oberauerbach. Zusätzlich finden sich kleinere Gewerbebetriebe im Hauptort Auerbach und in Engolling. Die kleineren Betriebe in Auerbach und Engolling befinden sich auf dargestellten gemischten Bauflächen. Sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten bestehen weder im Hauptort Auerbach noch in Engolling.

Dargestellte gewerbliche Bauflächen gibt es im Gemeindegebiet Auerbach lediglich in Oberauerbach. Hier handelt es sich einmal um die Gewerbefläche Raiffeisenbank und die in den letzten Jahren entwickelte Gewerbeansiedlung im Süden von Oberauerbach. Bis auf eine kleine Baulücke gibt es keine freien Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Auerbach. Nachdem eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen städtebaulich sinnvoll nur im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Süden und Südwesten bzw. Südosten von Oberauerbach möglich wäre, hier aber keine Flächen zur Verfügung stehen, werden keine neuen Darstellungen von gewerblichen Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan geplant, obwohl die ein oder andere Nachfrage sowohl eingesessener als auch neuer Betriebe nach größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen mit der überregionalen Anbindung (B533) zur A 3 nach gewerblichen Bauflächen besteht. Lediglich eine kleine Fläche (0,12 ha) wird im Norden der bestehenden Darstellung der gewerblichen Bauflächen neu dargestellt, um einem bestehenden Betrieb die notwendige Erweiterung zu ermöglichen.

Nachdem eine größere Entwicklung von Gewerbe nur sinnvoll ist, wenn die Gemeinde über geeignete Flächen verfügt und dies nicht der Fall ist, wird von einer Darstellung abgesehen. Sollte sich in naher Zukunft an der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen etwas ändern, kann die Gemeinde über ein Deckblattverfahren immer noch das notwendige Angebot städtebaulich sinnvoll in die Wege leiten.

**Fazit:** Aus dieser Analyse der vorhandenen gewerblichen Bauflächen geht hervor, dass die Gemeinde Auerbach nicht über Flächen für die Ansiedlung von Betrieben mit einem Bedarf an einer guten infrastrukturellen Anbindung und gleichzeitig einem Bedarf an größeren zusammenhängenden Betriebsflächen verfügt.

Obwohl es im Interesse der Gemeinde Auerbach wäre, sowohl für die in der Gemeinde ansässigen Betriebe Erweiterungsflächen im Gemeindegebiet, als auch für neue ansiedlungswillige Betriebe eine Perspektive bieten zu können, wird von einer Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in größerem Umfang im Flächennutzungsplan auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit von städtebaulich geeigneten Flächen abgesehen.

So sind jeweils Gewerbeflächen in folgendem Umfang dargestellt:

- Oberauerbach: 7,8 ha (davon ca. 1.000m<sup>2</sup> Baulandreserve)
- Oberauerbach Planung: 0,12 ha

---

### **7.1.2 Auswahl möglicher Gewerbestandorte**

---

Auf Grund der Zielsetzung der Gemeinde Auerbach wäre die Darstellung von neuen Flächen im unmittelbaren Anschluss an die überörtliche Infrastruktur sinnvoll und notwendig.

Für zukünftige Gewerbestandorte gelten folgende Kriterien:

- möglichst vorhandene, gute überörtliche Erschließung
- keine Beeinträchtigung von ausgewiesenen Schutzgebieten
- keine unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebieten

Derzeit sind bis auf die kleine Erweiterungsfläche keine geeigneten Flächen verfügbar. Daher muss die Gemeinde Auerbach die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in die Zukunft verschieben.

---

### **7.1.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen**

---

Die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, dass im Gemeindebereich von Auerbach rund 7,8 ha gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wovon derzeit bis auf eine kleine Baulücke alle Flächen bebaut sind. Als Neudarstellung wird lediglich eine kleine Planungsfläche von ca. 0,12 ha als Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Betrieb neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Mit dem Ziel die Wirtschaft zu stärken, würde die Gemeinde Auerbach dem Bedarf an gewerblichen infrastrukturell gut angebundenen Gewerbeflächen gerne entsprechen. Leider stehen dafür derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die Gemeinde Auerbach ist aber dennoch bestrebt, möglichst kurzfristig ausreichend gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre sicherzustellen. Sobald geeignete Flächen verfügbar werden, wird die Gemeinde Auerbach den Flächennutzungsplan durch Deckblätter entsprechend ändern.

---

## **7.2 BAUFLÄCHENBEDARF SONDERBAUFLÄCHEN**

---

---

### **7.2.1 Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen**

---

In Auerbach sind zudem zwei Sonderbauflächen dargestellt.

Eine befindet sich im Ortsteil Prechhausen, nördlich im Gemeindegebiet in der Nähe der Hengersberger Ohe. Diese Sonderbaufläche wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet für die Ausweisung eines Pferdehofes festgesetzt. Die Flächen umfassen eine Gesamtgröße von ca. 8,4 ha. Erweiterungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die andere Fläche befindet sich im südlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Schweinbach. Der hier bestehende Solarpark wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Diese Sonderbaufläche umfasst etwa 3,3 ha.

---

### **7.2.2 Bedarf sonstiger Sonderbauflächen**

---

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind in der Gemeinde Auerbach nicht vorhanden und auch derzeit nicht vorgesehen.

---

### **7.2.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Sonderbauflächen**

---

Derzeit besteht kein Bedarf an weiteren Sonderbauflächen.

---

## **7.3 FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL**

---

Baurechtlich sind Handwerk und Handel am ehesten dem Gewerbe zuzuordnen. Allerdings soll an dieser Stelle insbesondere auf die kleineren (nicht störenden) Handwerksbetriebe und den (Klein-/Einzel-) Handel eingegangen werden, die nicht zwangsläufig auf die Darstellung von gewerblichen Bauflächen angewiesen sind. Diese Betriebe sind klassischerweise in den gemischten Bauflächen vertreten, aber auch in Wohnbauflächen zulässig und vorhanden.

---

### **7.3.1 Ausgangslage**

---

Durch ihre klein- und mittelbetriebliche Struktur sind Handwerker stärker als andere Branchen flächendeckend in allen Siedlungsstrukturen vertreten. Die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen erschweren sich jedoch zunehmend, wo früher das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten selbstverständlich war, wird dieses heute oft nicht mehr akzeptiert. Zudem werden durch die (durchaus gewollte) Nachverdichtung mit Wohngebäuden innerhalb der Ortslagen die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe eingeschränkt.

Durchmischte Siedlungsstrukturen sind nicht nur kulturell und sozial attraktiv, sie erweisen sich auch aufgrund ihrer Energie- und Ressourcenschonung als zukunftsfähiger Planungsansatz. Zur Lebendigkeit von Ortszentren und zur Versorgung ländlicher Räume tragen insbesondere Lebensmittelhandwerke sowie Handwerke für den persönlichen Bedarf maßgeblich bei.

---

### **7.3.2 Bedarf**

---

Eine zahlenmäßige Bedarfsermittlung der Bauflächen für Handwerk und (Einzel-) Handel kann an dieser Stelle aufgrund fehlender Zahlen nicht erfolgen, zudem vermischen sich mögliche Angaben mit den Ermittlungen zu den Wohnbau- und Mischflächen sowie zu den gewerblichen Bauflächen.

Generell lässt sich jedoch festhalten, dass unter handwerksgeeigneten Flächen insbesondere kleinteilige Gewerbeflächen zu verstehen sind. Deshalb ist vor dem Hintergrund möglicher Flächenbedarfe aus dem Handwerk die zukünftige Gewerbeflächenparzellierung auch dahingehend zu prüfen.

Neben der Neuansiedlung oder Umsiedlung eines Betriebs in ein neues Gewerbegebiet spielt die Expansion am vorhandenen Standort eine wichtige Rolle. Betriebsinhaber, gerade aus dem Bereich des Handwerks und auch des Einzelhandels, haben häufig aus betrieblichen Gründen das Erfordernis auf dem Betriebsgrundstück zu wohnen. Zudem sind Betriebsexpansionen oft nur direkt an bestehenden Betriebsstandorten umzusetzen. Demzufolge sollten bei der Ausweisung von Bauland die Bedürfnisse von evtl. vorhandenen Betrieben abgefragt und berücksichtigt werden.

Um den bestehenden Betrieben, die nicht in Gewerbegebieten liegen, für die Zukunft Planungssicherheit und Bestandssicherheit zu geben, sowie die Möglichkeit für Erweiterungen zu schaffen, werden diese Bereiche als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Oder, sofern dies nicht möglich ist, als Außenbereich belassen.

---

### **7.3.3 Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel**

---

Einzelhandelsgroßprojekte können eine wichtige Ergänzung bestehender Zentrumsanlagen sein. Klassisch eigentümergeführtes Ladenhandwerk findet dort jedoch nur in seltenen Fällen einen geeigneten Standort. Aus diesem Grund sind größere Einzelhandelsvorhaben unter

dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung und den Erhalt der örtlichen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur sowie auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen demographischen Herausforderungen zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang ist mittels geeigneter Maßnahmen auch einer Gefährdung kleinteiliger Gewerbestrukturen entsprechend der landesplanerischen Vorgabe entgegenzuwirken. Besondere Berücksichtigung sollte auch die landesplanerische Zielvorgabe finden, dass die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen hat. Ziel muss es sein, in Zukunft Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden, so dass eine Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erfolgt und gleichzeitig motorisierter Individualverkehr möglichst reduziert wird.

Somit darf die Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten den Erhalt flächendeckender mittelständischer Strukturen sowie lebendiger Ortskerne nicht gefährden. Nur wenn die Kaufkraft in den Ortszentren gehalten wird, können dort auch Aufgaben wie Ortssanierung und Denkmalschutz finanziert werden.

---

#### **7.3.4 Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel**

---

Die Gemeinde Auerbach hat sich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Bestandssicherung von gemischten Bauflächen, vor allem in den Ortskernen, entschieden. Damit soll die seit jeher klassische Mischung von Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum soweit noch vorhanden beibehalten und gefördert werden.

Für Handwerk und Handel insbesondere im Klein- und Mittelbetrieb stehen somit in Auerbach ausreichend Flächen in gemischten Bauflächen zur Verfügung. Nicht störende Handwerksbetriebe und Läden zur Nahversorgung sind zudem auch in Wohngebieten möglich.

Aus Sicht der Gemeinde Auerbach steht damit der Expansion von vorhandenen Handwerksbetrieben sowie der Neuansiedlung von Handwerk und Handel durch Reaktivierung von Leerstand, Baulückenfüllung und Nachverdichtung für die nächsten 5 bis 10 Jahren ausreichend Fläche in städtebaulich sinnvollen Lagen zur Verfügung.

## 8. PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT

### 8.1 LANDWIRTSCHAFT

Von besonderer Bedeutung ist auch für das Gemeindegebiet Auerbach eine wettbewerbsfähige und nachhaltige Landwirtschaft. Dabei spielen umweltgerechte, soziale und marktorientierte Aspekte eine wichtige Rolle:

#### **Verbraucherschutz, Lebensmittelqualität und nachhaltiger Konsum**

- Geprüfte Qualität (Herkunft, Erzeugung, Kontrolle);
- „Aus der Region - für die Region“;
- Fördern der Regionalvermarktung (u.a. Direktvermarktung, Bauernmärkte, Hoffeste).

#### **Erhalt und Bewirtschaftung natürlicher Ressourcen**

- Einhaltung der guten fachlichen Praxis zur weiteren Reduzierung der Nährstoffausträge aus der Landwirtschaft;
- Förderung des ökologischen Landbaus;
- Artgerechte Tierhaltung.

#### **Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe durch Multifunktionalität**

- Transferzahlung der öffentlichen Hand für Umweltleistungen der Landwirte;
- Ausbau von Einkommensalternativen (z.B. im Tourismus);
- Einstieg in die Energiewirtschaft (regenerative Energien).

### 8.2 FORSTWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach sind keine neuen Planungen zu den forstwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

### 8.3 WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbachs werden folgende neuen Planungsaussagen zur Wasserwirtschaft, zu Gewässern und zum Hochwasserschutz getroffen:

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz werden aus dem Regionalplan Donau-Wald in den FNP von Auerbach übernommen. Diese sind entlang der Hengersberger Ohe von Prechhausen bis zur südlichen Gemeindegrenze zu finden.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurden die ganze aktuellen Daten zu Hochwassergefahrenflächen (für ein Regenereignis HQ 100), sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bereit gestellt. Die beiden Inhalte sind im Gemeindegebiet Auerbach flächengleich, weshalb lediglich eine Fläche dargestellt wird.

Das Überschwemmungsgebiet befindet sich vorrangig entlang der Hengersberger Ohe, beginnend etwa ab Prechhausen, bis zur südlichen Gemeindegebietsgrenze.

### 8.4 ROHSTOFFGEWINNUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen zur Rohstoffgewinnung getroffen. Es werden sowohl die Vorgaben aus der Regionalplanung bezüglich der Vorranggebiete für die Bodenschätze in den neuen FNP übernommen und Rohstofflagerflächen für Spezialton und Aluminium als auch die geplante Erweiterung des Steinbruchs wieder dargestellt.

---

## **8.5 ERNEUERBARE ENERGIEN**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zur Nutzung regenerativer Energien formuliert. Das gesamte Gemeindegebiet ist nach Aussagen des Regionalplanes als Ausschlussgebiet für Windenergie dargestellt.

---

## **8.6 TOURISMUS**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zum Tourismus formuliert.

---

## **8.7 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET**

---

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auch der Umgriff des bestehenden Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Dabei wurde in erster Linie bestehende Bebauung bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Daneben gibt es Flächen, die für den Steinbruch und die Siedlungserweiterung herausgenommen wurden sowie welche, die das Landschaftsschutzgebiet erweitern. Somit wurden etwa 28 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen und das Landschaftsschutzgebiet wird durch knapp 1ha erweitert.

Das Gemeindegebiet von Auerbach ist ca. 2.400 ha groß, davon sind knapp 2.000 ha (ca. 82 % der Fläche) im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt wurden gut 27 ha, also ca. 1,4% aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

---

## **8.8 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**

---

---

### **8.8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

---

Die Eingriffsregelung hat vorrangig zum Ziel, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung wird dem bereits von Anfang an durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist der Ausgleichsbedarf, der sich im Anschluss bei der verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Die vorbereitende Bauleitplanung besitzt somit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine besondere Bedeutung.

Bauleitpläne stellen in der Regel Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG dar, da sie die Funktionen von Natur und Landschaft beeinträchtigen. Da nicht alle Beeinträchtigungen zu vermeiden sind, werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dabei sollen vorrangig die durch den Eingriff gestörten Funktionen wiederhergestellt werden.

Bei den verschiedenen Formen der Siedlungsentwicklung (Wohnbebauung, Gewerbegebiete, etc.) einschl. des notwendigen Straßen- und Wegebbaus ist generell mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds

- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Bodenversiegelung, damit Verlust der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung der klimaausgleichenden Funktion von Vegetation und/oder Beeinträchtigung des Luftaustauschs
- Verlust und/oder Störung der Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten

**Bauflächen**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist bereits überschlägig die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Dies geschieht anhand des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Unberücksichtigt bleiben Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 oder § 35 BauGB vorhanden ist, sowie Flächen, die bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt waren. Ebenso werden Bauflächen mit geänderter Darstellung, die keine neuen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft haben, nicht einbezogen.

Im Folgenden wird eine Übersicht des Bedarfs an Ausgleichsflächen für die im Flächennutzungsplan aufgrund der Fortschreibung möglichen neuen Bauflächen gezeigt, die Herleitung dieser Zahlen über die Einzelflächen ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen (*Kapitel 9.7.2*).

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen:	ca. 0,41 – 1,01 ha
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen:	ca. 0,68 – 1,52 ha

Bei der aktuellen Darstellung des FNP von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Auerbach ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem **Kompensationsbedarf von etwa 0,41 - 101 ha** zu rechnen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier dem Kompensationsbedarf nur theoretisch gegenzurechnen, da es sich bei den Flächenrücknahmen lediglich um Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan handelt, für die noch keine konkrete Kompensation erbracht wurde.

---

**8.8.2 Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich**

---

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sollen dergestalt durchgeführt werden, dass bevorzugt bestehende Biotope besser geschützt und miteinander verbunden werden. Der Biotopverbund dient der nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume, Lebensgemeinschaften und Wechselbeziehungen untereinander.

---

**8.8.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche**

---

Im Rahmen der Bestandsaufnahme in den Siedlungsflächen sind keine gravierenden bzw. großräumigen Mängel bei der Durchgrünung der Siedlungsbereiche aufgefallen. An dieser Stelle sollen aber dennoch für neue Siedlungsbereiche und für Sanierungsvorhaben in bestehenden Siedlungen Vorschläge für eine Optimierung der Durchgrünung geliefert werden.

Durchgrünung von Wohnbauflächen

Die Durchgrünung von Wohngebieten führt zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes und des Kleinklimas und damit auch zur Anhebung der Wohnqualität. Besonders die Straßen haben oft einen rein funktionalen Erschließungszweck. Über einen Grünordnungsplan könnten

Maßnahmen zur Wohnumfeld-Verbesserung insbesondere gezielt in den Straßenräumen geplant werden, mit den hauptsächlichen Zielen:

- Verkehrsberuhigung
- Entsiegelung
- Durchgrünung
- Abwechslungsreiche Gestaltung
- Spielstraßen-Charakter

#### Durchgrünung von gewerblichen Bauflächen

Wegen der generell schwierigen optischen Einbindung ortsuntypischer Gewerbebauten in die Landschaft soll auf eine besonders gute Durchgrünung der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen hingewirkt werden. Dabei sollte auf folgendes geachtet werden:

- ca. 10 % der gewerblichen Fläche sollte intensiv durchgrünt werden.
- Pkw-Stellplätze sollten wasserdurchlässig (Rasenfugensteine, Schotterrassen, etc.) gestaltet werden.
- Auf Flachdächern sollte Dachbegrünung zur Verminderung der Aufheizung, der Flächenversiegelung sowie zur optischen Einbindung vorgesehen werden.
- Anfallendes Dachflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert oder in naturnahen Rückhaltebecken gepuffert werden.
- Bei Pflanzungen sollte vorwiegend auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden.

#### Grünordnungsplan

Zur Durchführung einer geordneten Bauleitplanung soll bei der Erstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich ein Grünordnungsplan integriert werden, der besondere Aussagen macht zu:

- Bestandssicherung der bedeutsamen Grünstrukturen und geschützten Flächen
- Sicherung stadtklimatisch wichtiger Bereiche
- Eingriffsminimierung
- Gestaltungskonzept zur Grünstruktur
- Aussagen zur Schaffung von Flächen für Freizeit, Spiel und Erholung
- Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung.

---

#### 8.8.2.2 Ortsrandeingrünung

---

Im Rahmen von geplanten Siedlungserweiterungen sollen die neu entstehenden Ortsränder orts- und landschaftsbildtypisch eingegrünt werden. Dazu sollte sich die Gemeinde Auerbach der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans/Grünordnungsplans bedienen und die Ortsrandeingrünung damit in der Satzung z.B. mittels Pflanzgeboten verbindlich festsetzen.

Die Ortsrandeingrünung sollte in einer der folgenden Formen angelegt werden:

- mehrreihigen Baum-Strauch-Pflanzungen,
- Baumreihen, Alleen oder
- Streuobstwiesen.
- alternativ ist bei geeigneten Flächen eine natürliche Sukzessionsentwicklung denkbar.

Die Bepflanzung soll

- aus heimischen Gehölzen bestehen,
- die Breite von 5 m nicht unterschreiten (exklusive Einhaltung von Abstandsflächen)

Ebenso sollten noch nicht eingegrünte, bestehende Siedlungen sowie freistehende bauliche Anlagen im Außenbereich gemäß diesen Vorschlägen eingegrünt werden.

Auch bestehende standortfremde Bepflanzungen an den Ortsrändern sollten sukzessive in standortheimische Bepflanzungen umgewandelt werden.



Diese Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung besitzen auch eine Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds erfüllen diese Maßnahmen bei Beachtung bestimmter naturschutzfachlicher Vorgaben (Verwendung heimischer Gehölze, genügende Flächengröße, extensive Pflegemaßnahmen) auch die Funktion der Anreicherung des Naturhaushalts.

---

### **8.8.3 Entwicklung von Natur und Landschaft**

---

Durch die Neuaufstellung des Landschaftsplanes sollen auch Planungsaussagen und Zielvorstellungen zu naturschutzfachlichen Bereichen formuliert werden. Besonders stehen hier natürlich Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im Fokus.

Als generelle Ziele in der Landschaftsplanung können folgende Punkte genannt werden:

- Erhalt und qualitative Aufwertung der wertvollen Lebensraumstrukturen
- Sicherung und Verbesserung des Biotopverbundes
- Ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Umbau nadelholzreicher Waldstücke bzw. möglichst extensive landwirtschaftliche Nutzung)
- Erhalt der Offenlandschaft
- Wiedervernässung von Flächen
- Verzicht auf Bebauung und Aufforstung

Nachfolgend sollen diese Punkte konkretisiert werden.

Alle aufgeführten Punkte sind keine Maßnahmen, die sofort umgesetzt werden müssen. Sie sind jedoch besonders geeignet für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

#### **8.8.3.1 Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern**

---

Das Gemeindegebiet Auerbach weist bereits eine recht hohe Dichte an noch relativ naturnah verlaufenden Fließgewässern mit angrenzenden Auenflächen (z.B. Nasswiesen, nassen Staudenfluren), sowie Uferbegleitgehölzen auf. Die Gehölze bestehen sowohl aus einzelnen Bäumen entlang der Bäche und Gräben, als auch aus Sträuchern und flächigen Baum-Strauch-Gehölzen.

Ein dringend erforderlicher Bedarf an Aufwertung und Renaturierung ist daher nur bedingt vorhanden.

Die bestehenden Uferstrandstreifen und Gehölze sollten dauerhaft erhalten bleiben und, sofern notwendig, ausgebaut werden.

Vor allem der Schweinbach weist in der Gewässerstrukturgüte eine starke Veränderung auf. Hier ist, neben den Aufbau von Gewässerbegleitgehölzen, vor allem eine Renaturierung des Gewässerverlaufes wichtig.

Zur Aufwertung oder Renaturierung anthropogen veränderten Fließgewässer dienen die folgend aufgeführten Maßnahmen:

- Schaffung von Uferschutzstreifen bzw. Verbindungsflächen und -elementen zum Biotopverbund sowie als Pufferzone zum Schutz vor Stoffeinträgen (Breite beidseitig mindestens 5 - 10 m als Extensivgrünland, Streuwiesen, Hochstaudenflur, Röhricht, Sukzessionsfläche)  
und/oder ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Erhalt, Pflege und Wiederherstellung von Feuchtbiotopen, Umbau aueuntypischer Wälder).  
Entsprechende gesetzliche Vorgaben zu Uferstrandstreifen sind einzuhalten.

- Erhalt bzw. Ausbildung von Ufergehölzsäumen durch Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen oder natürlicher Sukzession;
- in Siedlungsgebieten möglichst naturnahe Gestaltung der Uferbereiche als ortsbildprägendes Element.
- (Wieder-) Herstellung der biologischen Durchgängigkeit (verrohrte Bachstrecken öffnen, Umbau von Abstürzen in Sohlrampen, Anlage von Umgehungsgerinnen)
- und/oder Wiederherstellung der natürlichen Laufentwicklung (Rückbau bestehender Ufer- und Sohlverbauungen, Förderung der eigendynamischen Entwicklung)

Diese Maßnahmen an und entlang der Fließgewässer besitzen eine besondere Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Anreicherung des Naturhaushalts erfüllen diese Maßnahmen auch die Funktion der Aufwertung des Landschaftsbilds.

Für wesentliche Umgestaltungen an Gewässern sind die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten, ggf. wird eine Planfeststellung/-genehmigung erforderlich. Bei der Planung wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden empfohlen.

---

#### 8.8.3.2 Gehölze, Wälder und Waldränder

---

In Auerbach herrscht bereits eine relativ hohe Dichte an Wäldern, flächigen und linearen Gehölzstrukturen, sowie Einzelbäumen. Sowohl entlang von Fließgewässern, als auch in der freien Landschaft sind immer wieder unterschiedlichste Gehölzstrukturen zu finden.

Auffällig ist jedoch, dass es kaum echte Waldränder mit einem Strauchmantel und Krautsaum gibt. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht.

Hier ist durchaus Potential einer Aufwertung zu sehen.

Im Planwerk sind die Bereiche der Wälder markiert, in denen die Herstellung eines Waldrandes besonders sinnvoll ist. Daraus ergibt sich kein Zwang, dort einen Waldrand herzustellen. Vielmehr soll die Darstellung bei der Wahl von z.B. Ausgleichsflächen und den Entwicklungsmaßnahmen helfen. In diesen Bereichen soll bevorzugt die Entwicklung von Waldrändern vorangetrieben werden, statt andere Maßnahmen und Lebensraumtypen zu fokussieren.

---

#### 8.8.3.3 Extensivierung

---

Da das Gemeindegebiet Auerbach eine hohe Dichte an ertragsarmen Böden aufweist (*siehe Kapitel 3.9*), sollte die Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland und Ackerland) besonders im Fokus stehen.

Die intensive Landnutzung in der Landwirtschaft bringt viele Probleme mit, angefangen vom Artenschutz (z.B. Insektensterben), über Verschlechterung des Bodens und damit zusammenhängender Erosion durch Wind, bis hin zur Verschlechterung des Grundwassers (z.B. durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft).

Der Schutz extensiver Flächen ist im Bayerischen Naturschutzgesetz inzwischen gesetzlich verankert. Dies zeigt, wie wichtig dem Naturschutz der Erhalt dieser Flächen ist.

Bei der Wahl von Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmen sollte die Extensivierung von bestehenden Grünland- und Ackerflächen für Auerbach daher eine hohe Priorität haben.

Im Planwerk ist flächig dargestellt, in welchen Bereichen eine Extensivierung von Flächen aufgrund der relativ geringen Ertragsfähigkeit des Bodens besonders sinnvoll ist.

---

#### 8.8.3.4 Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten

---

Vorhandene Biotopstrukturen sollen langfristig gesichert werden, benachbarte Nutzungen sollen Rücksicht nehmen, idealerweise extensiviert werden und den notwendigen Abstand zu den Biotopen einhalten.

Ganz allgemein können dafür folgende Maßnahmen genannt werden:

Für den vorhandenen **Gehölzbestand** wird empfohlen:

- durch Einhalten von angemessenen Abständen die Wurzelfähigkeit der Bäume nicht zu beeinträchtigen - Traufbereich einhalten.
- vorhandene Feldhecken im Bedarfsfall zu pflegen, z.B. auf den Stock zu setzen, wenn es sich um ausschlagfähige Sträucher handelt.
- Krautsäume zu erhalten bzw. zu entwickeln.
- Pflegeschnitte der Streuobstbäume durchzuführen.

Alle Maßnahmen an Gehölzen sollen möglichst in der vegetationsfreien Zeit außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Für vorhandene **Trockenbiotop**e wird empfohlen:

- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

Für die vorhandenen **Feuchtbiotop**e wird empfohlen:

- Schaffung von Pufferstreifen zur Verhinderung von Stoffeinträgen
- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

An dieser Stelle können nur pauschale Angaben zum Erhalt und zur Pflege von Biotopen gemacht werden. Aufgrund der Verschiedenartigkeit und der unterschiedlichen Ansprüche der Biotop e muss im Einzelfall auf die Angaben in den jeweiligen Blättern der amtlichen Biotopkartierung zurückgegriffen werden und bei Bedarf ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt werden.

Auerbach hat einige sehr hochwertige Flächen, vor allem im Bereich der Fließgewässer. Hier sind viele Feuchtwiesen und Auenflächen zu finden.

Ein wichtiger Aspekt für den Erhalt dieser wichtigen Lebensräume ist das Freihalten der Flächen von Bebauung. Dazu werden im Planwerk alle Flächen dargestellt, die zwingend von Bebauung freizuhalten sind. Eine Bebauung in den markierten Bereichen ist ausdrücklich nicht erwünscht und gewollt.

Für Ausgleichsflächen und Aufwertungsmaßnahmen hingegen, sind diese Bereiche sehr gut geeignet.

---

#### 8.8.3.5 Ausgleichsflächen

---

Für die Wahl von Ausgleichsflächen, sowie Ökokonto-Flächen, sind bevorzugt Flächen zu wählen, die im Planwerk als „Extensivierung“ und „Freihaltung von Bebauung“ gekennzeichnet sind, sowie entlang der Fließgewässer (Renaturierung, Aufbau Gewässerbegleitgehölze). Sie können jedoch auch an anderer Stelle geplant werden.

---

## **8.8.4 Ökoflächenkataster / Ökokonto**

---

### **8.8.4.1 Allgemeines**

---

Das Instrument des Ökokontos dient der vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, es können damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Es beinhaltet Konzepte zur Bevorratung von Flächen sowie zur Durchführung von naturschutzfachlichen Maßnahmen. Die Vorteile des Ökokontos liegen u.a. in der Beschleunigung von baurechtlichen Verfahren sowie in der Erhöhung der Planungssicherheit der Kommunen.

Die im Ökokonto geführten Flächen sind freiwillige Vorleistungen (der Kommunen) ohne rechtliche Bindung. So lange eine Fläche nicht als Ausgleichsfläche "verbucht" ist, kann sie auch noch anderweitig verwendet werden. Wird eine Fläche des Ökokontos im Falle eines Eingriffs benötigt, wird sie dann zu einer Ausgleichs- oder Ersatzfläche umgewidmet.

Es wird unterschieden zwischen Ökokonten nach Naturschutzrecht, die für alle Bauvorhaben, außer der Bauleitplanung, verwendet werden können. Und Ökokonten nach Baurecht, die für alle Vorhaben der Bauleitplanung genutzt werden.

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

§ 16 BNatSchG besagt, dass eine Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen, wenn

- die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 BNatSchG (Verursacherpflichten bei Eingriffen) erfüllt sind,
- sie ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt wurden,
- dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden,
- sie Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 (Landschaftsprogrammen, Landschaftsrahmenplänen sowie Landschafts- und Grünordnungsplänen) nicht widersprechen,
- eine Dokumentation des Ausgangszustands der Flächen vorliegt.

Ökokonten nach Naturschutzrecht werden nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung geführt.

#### **Baugesetzbuch**

§ 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB: "Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden."

Ökokonten nach BauGB werden von den Kontoinhabern an das LFU gemeldet, um dann in das Ökoflächenkataster aufgenommen zu werden. Die Ökokonten sind für den Ausgleich von Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

Ökokonten nach BNatSchG müssen gemäß Art. 9 Abs. 2 BayNatSchG von den Unteren Naturschutzbehörden gemeldet werden: "Die Untere Naturschutzbehörde übermittelt in den Fällen des Art. 7 und des § 16 Abs. 1 BNatSchG die erforderlichen Angaben". Sie können für den Ausgleich verschiedener Eingriffsvorhaben herangezogen werden.<sup>51</sup>

Weitere Informationen zum Thema Ökokonto sind u.a. im Internet unter [www.lfu.bayern/natur/oekokonto](http://www.lfu.bayern/natur/oekokonto) zu finden.

---

<sup>51</sup> (LFU, 2022)

---

#### 8.8.4.2 Ökokonto der Gemeinde Auerbach

---

Die Gemeinde Auerbach führt derzeit das Ökokonto „Ohewiesen“ zur Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nördlich der Ortsteile Ober- und Auerbach entlang der Hengersberger Ohe. Es umfasst ca. 3,8 ha, davon stehen noch knapp 1,0 ha zur Verfügung.

---

### 8.9 GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG

---

Im alten FNP wurden alle Flächen entlang der Haupt-Fließgewässer (Hengersberger Ohe, Auerbach, Mapferdinger Bach) als Grünflächen dargestellt, um eine Bebauung dieser Bereiche auszuschließen.

Da im neuen FNP der Landschaftsplan integriert ist, wurde sich dafür entschieden, dass die Darstellung der tatsächlichen Biotoptypen, die gerade entlang der Bäche zum Teil besonders hochwertig ist, wichtiger ist. Über eine zusätzliche Schraffur werden die Bereiche angezeigt, die von Bebauung freizuhalten sind (*siehe Kapitel 8.8.3.4*). Diese entsprechen zum Teil den Grünflächen des alten FNP.

Ansonsten findet die Darstellung von Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. der BauNVO statt. Folgende Zweckbestimmungen sind in Auerbach zu finden: Sportplatz, Tennisplatz, Allwetterplatz, Bolzplatz, Stockbahn, Spielplatz, Friedhof.

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1 EINLEITUNG

#### 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach werden zahlreiche Ziele und Maßnahmen für das Gemeindegebiet erarbeitet (*siehe auch Planungsziele unter Kapitel 0 und 8*). An dieser Stelle werden jedoch nur diejenigen Neuplanungen betrachtet, bei denen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (negative und positive) zu erwarten sind.

Dazu gehören in diesem Fall:

- die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Auerbach durch neue Wohnbauflächen
- die Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan

Für diese neuen/geänderten Darstellungen sind nun überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln und der Umweltbericht zu erstellen. Obwohl der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) keine direkten Umweltauswirkungen hervorruft, bildet er die Vorlage für die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) und deren Umsetzung, aus der sich dann die tatsächlichen Umweltauswirkungen ergeben.

#### 9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, die die Belange der Umwelt berühren, wie z.B. das Baugesetzbuch (hier insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den Hinweisen auf alle zu berücksichtigenden Belange), die Naturschutzgesetzgebung, das Immissionsschutzrecht, die Gesetzgebung zu Wald, Boden, Wasser und Abfall. Daneben sind auch die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) zu beachten.

Eine ausführliche inhaltliche Darlegung aller zu beachtenden Gesetze und Pläne im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind dem *Kapitel 2* Planungsgrundlagen zu entnehmen. An dieser Stelle werden nur die wesentlichen umweltrelevanten Ziele aus den Fachgesetzen und Fachplänen herausgearbeitet und wiedergegeben.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich zusammenfassend folgende umweltrelevante Erfordernisse für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung (*vgl. auch Kapitel 2.2*):

- Ausweisung von Bauflächen entsprechend einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (LEP 3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- Vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (LEP 3.3 (G))

- Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten  
(LEP 3.3 (Z))
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeiten  
(LEP 1.2.6 (G))
- Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.  
(RP BI 1.1)
- 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.  
(RP BII 1.3)
- Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.  
(RP BII 2.2)

Des Weiteren ist für das Gemeindegebiet von Auerbach aufgrund der Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG etc.) insbesondere die Naturschutzgesetzgebung maßgeblich, es sind u.a. die entsprechenden Verordnungen zu den Schutzgebieten zu beachten. Ausführliche Darlegungen hierzu finden sich unter *Kapitel 2.4*.

---

## **9.2 BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION**

---

### **9.2.1 Schutzgut Boden**

---

#### **Naturräumliche Gliederung und Ausgangsgestein**

Die Region *Donau-Wald* lässt sich aus geologischer Sicht grob in drei Teile unterteilen. Nördlich der Donau befindet sich der Bayerische Wald, der als Teil des Ostbayerischen Grenzgebirges überwiegend aus Graniten und metamorphen Gneisen der Böhmisches Masse aufgebaut ist. Der Bayerische Wald wird entlang einer von Nordwest nach Südost (herzynisch) verlaufenden Störungszone, dem so genannten "Pfahl", durchzogen. Die Ausläufer des Bayerischen Waldes reichen mit dem Neuburger Wald bis südlich der Donau.

Ansonsten ist dieser dem Ostbayerischen Hügelland zuzurechnende Teilraum, aus tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut (Tertiäres Hügelland). Hier dominieren Kiese, Sande und Mergel. Die nach Osten abfallenden Hänge des tertiären Hügellandes und der Talraum der Donau sind - insbesondere im Dungau - durch würmeiszeitliche Lößaufwehungen überdeckt. Die unmittelbaren Talbereiche von Donau, Isar, Inn und anderer Flüsse bestehen aus jüngsten alluvialen Talsedimenten über quartären Terrassenschottern (GLA 1981).<sup>52</sup>

#### **Bodentypen**

Die Böden sind gekennzeichnet durch sehr hohe Gehalte an organischer Substanz bis in große Tiefen. Sie verfügen daher auch über eine hohe Austauschkapazität. Die Basensättigung ist allerdings unter Wald sehr gering, d. h. meist im Bereich weniger Prozente. Der Austauscher ist vor allem mit Protonen und Aluminiumionen belegt. Die nicht-hydromorphen Böden sind zumindest in den oberen Horizonten sehr locker und gut wasserdurchlässig.

---

<sup>52</sup> (LfU, 2018)

Hangab dünnt der Blockschutt aus. Die Hänge sind überzogen mit Fließerden. An Erhebungen, die über 1000 m erreichen, kann in diesem Bereich "Firneisgrundschutt", also eine stark verfestigte, aber poröse Decke aus wenig verlagertem Material auftreten. Die vorherrschenden Böden sind Braunerden und Lockerbraunerden.

Mit zunehmender Ausprägung der Fließerde hangwärts treten staunasse Pseudogleye auf. Andauernde Nässe führt zur Bildung von Hanggleyen bis hin zu Moorbildungen. Die Humusformen der Waldböden reichen vom feinhumusreichen Moder bis zum Rohhumus.

Die Böden der Hochlagen des Vorderen Bayerischen Waldes gleichen denen des Hinteren Bayerischen Waldes. Die Podsolierung ist im Allgemeinen schwächer ausgeprägt. In tieferen Lagen sind Braunerden die vorherrschende Bodenform, sofern kein Wasserüberschuss auftritt.<sup>53</sup>

### **Gemeindegebiet Auerbach**

Die Gemeinde Auerbach liegt naturräumlich am südwestlichen Vorwald des Bayerischen Waldes. Das 350 bis 400m hohe Tertiärhügelland im südlichen Gemeindegebiet ist vorwiegend lößbedeckt. In ebenen und muldigen Lagen sind schwach pseudovergleyte Parabraunerden entwickelt. Die höheren Teile, vor allem die Zwischentalrücken mit sandig kiesigen Böden sind häufig bewaldet.

Das teils bewaldete, teils landwirtschaftlich genutzte Hügel- und Kuppenland im nördlichen Gemeindegebiet in einer Höhenlage zwischen 400 bis 600m über tiefgründig verwittertem Gneis und Granit, steigt in verschiedenen Verebnungsniveaus zum Rand des Vorderer Bayerischen Waldes an. Dieser Bereich ist von vielen wasserreichen Bächen durchflossen und im Oberlauf der Bäche lebhaft zertalt. Der Gneis und Granit des Untergrundes liefern im Bereich der Kuppen und Hänge grusige, lehmige bis stark lehmige Sandböden. In den zentralen Bachtälern sind die Böden gleyartig verändert.<sup>54</sup>

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, demnach sind erhebliche Schädigungen des Bodens irreversibel. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Wasser).

Das Schutzgut Boden weist also eine hohe Empfindlichkeit gegenüber jeglichen Versiegelungen auf, sämtliche Bodenfunktionen werden dadurch negativ beeinflusst. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf den Boden auswirken, Versiegelungen sollen vermieden werden, eine intensive landwirtschaftliche Bodennutzung wird allerdings ggf. fortbestehen. Da die Planungen von neuen Siedlungsflächen auf ca. 5,0ha und die Rücknahmen auf ca. 4,0ha berechnet werden, ist mit einer ungefähren Neu-Versiegelung von ca. 1,0 ha zu rechnen.

---

## **9.2.2 Schutzgut Wasser**

---

### **Fließgewässer**

Ein erhöhtes Risiko für Nitratauswaschungen bzw. erhöhte Nitratkonzentrationen unter Waldflächen weisen insbesondere die mittleren Lagen des Bayerischen Waldes und die Wälder im Staubereich der Anstiege auf. Auch die Tallagen im Donauraum und im Hügelland weisen aufgrund der häufig geringen Grundwasserflurabstände ein erhöhtes Risiko auf.

Gewässerabschnitte mit z. T. problematischer Gewässergüte (Klassen II-III und schlechter) sind nahezu alle kleineren Gewässer im Hügelland, die Unterläufe der Flüsse aus dem Bayerischen Wald.

---

<sup>53</sup> (LfU, 1997)

<sup>54</sup> (Gemeinde Auerbach, 1990)



Von **Gewässerversauerung** besonders betroffen sind die Oberläufe der Flüsse und Bäche im Bereich des Grenzkamms nach Böhmen sowie in den Kammlagen des Vorwaldes.

### Auen

Der Begriff der Auen lässt sich definieren als die natürlicherweise von der Gewässerdynamik (Überschwemmung und Grundwasser) geprägten Gebiete der Fließgewässer. Die Grenze einer Aue ist in der Natur oft nur schwer zu erkennen, sie markiert den potenziellen Einflussbereich des Wassers (Überschwemmung, hohe Grundwasserstände).

Im Bereich des Bayerischen Waldes ist häufig eine nur geringe Beeinträchtigung der Auedynamik gegeben. Ausnahmen bilden Teile des Regentals und Abschnitte in den Unterläufen von Kinsach, Hengersberger Ohe, Gaissa und Ilz.<sup>55</sup>

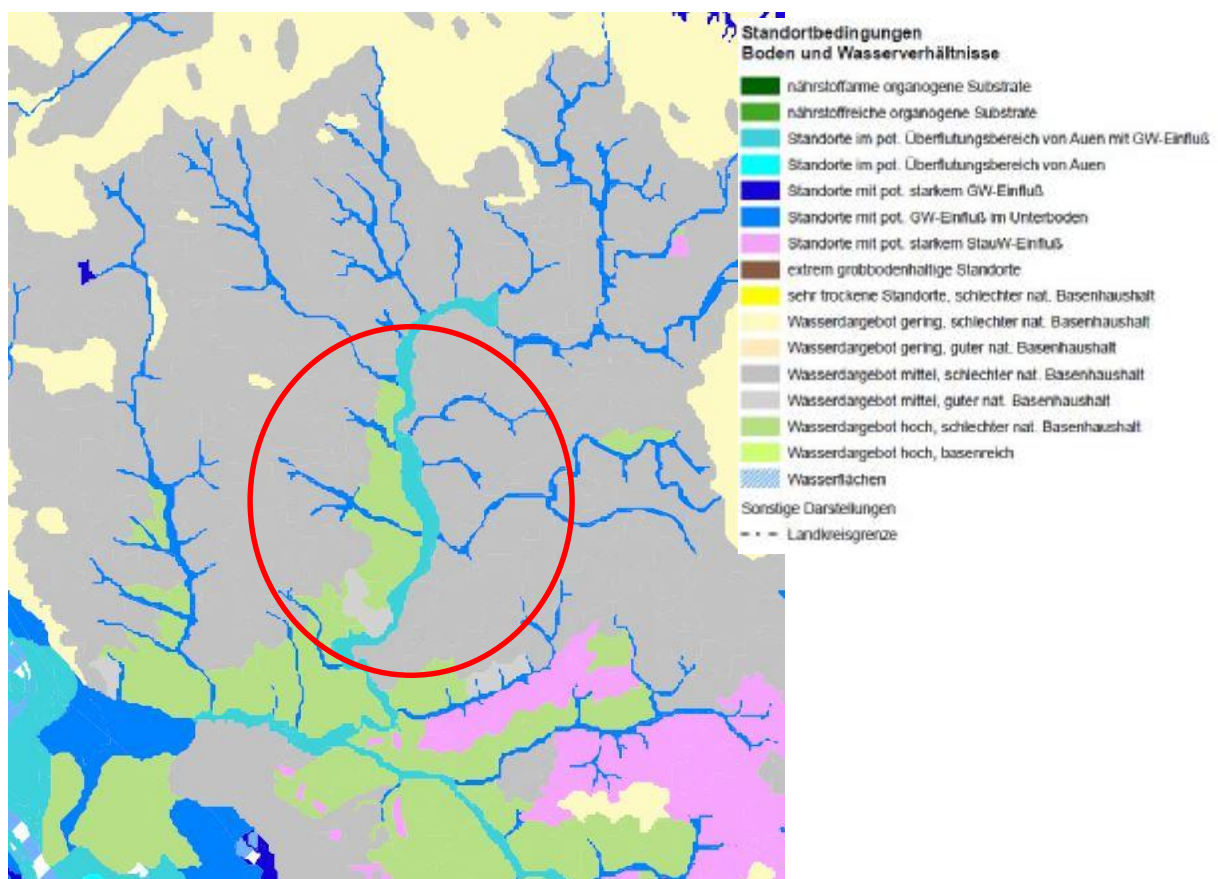


Abb. 35: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume, Standortbedingungen – Boden und Wasserverhältnisse des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (roter Kreis), 2011

Im Gemeindegebiet Auerbach sind nach der *Abb. 35* Standorte im potentiellen Überflutungsbereich von Auen mit Grundwassereinfluss entlang der Hengersberger Ohe (hellblaue Flächen) und Standorte mit potentiellen Grundwassereinfluss im Unterboden entlang von Bächen und Kanälen zur Hengersberger Ohe (dunkelblauen Flächen) vorhanden. Der überwiegende Anteil des Gemeindegebietes weist Flächen mit einem mittleren und schlechtem natürlichen Basenhaushalt (dunkelgraue Flächen) und westlich der Hengersberger Ohe Flächen mit hohem Wasserdargebot, aber schlechtem natürlichen Basenhaushalt (dunkelgrüne Flächen) auf. Ein geringer Teil der Flächen im Süden des Gemeindegebietes, westlich der

<sup>55</sup> (LfU, 2018) S.49 ff

Hengersberger Ohe besitzen ein mittleres Wasserdargebot mit gutem natürlichen Basenhaushalt.

**Überschwemmungsgebiete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete**  
Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das Gemeindegebiet Auerbach wurde 2020 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet entspricht den Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100-Hochwasserereignis. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von Prechhausen entlang der Hengersberger Ohe bis nach Südwesten, um im Bereich der Bundesstraße das Gemeindegebiet zu verlassen.

Es orientiert sich eng am Verlauf der Hengersberger Ohe und nur im geringen Umfang entlang des Mapferdinger Baches. (vgl. Kap. 2.3.2.1 und 2.3.2.2)

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne Wasser oder mit stark verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich, somit ist das Schutzgut Wasser für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Boden).

Das Schutzgut Wasser weist je nach Versiegelungsgrad eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelungen auf, insbesondere in den Auenbereichen wird das Grundwasser durch Versiegelungen negativ beeinflusst, generell wird die Grundwasserneubildungsrate gesenkt. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Wasser auswirken, Versiegelungen werden vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit dann auch ein erhöhter Nährstoffeintrag in das Grundwasser und die angrenzenden Gewässer.

---

#### **9.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

---

Da die Wärmeausgleichsfunktion und die Frischluftproduktionsfunktion durch die Nutzungen in der Fläche bestimmt sind, bilden sie sich entsprechend der Flächennutzungsverteilung in der Region ab. Während südlich der Donau die großen Offenlandbereiche eine hohe und sehr hohe Wärmeausgleichsfunktion aufweisen, dominieren nördlich der Donau die großflächigen Wälder die Frischluftproduktionsfunktion.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass klimatische Fragen in der Region Donau-Wald aufgrund der lockeren Besiedlungsstruktur eine eher untergeordnete Rolle spielen. Dies gilt auch für das Gemeindegebiet Auerbach. Für das Gemeindegebiet gibt es keine potentiellen Belastungsräume, Kaltluftproduktionsflächen und Frischluftentstehungsgebiete dominieren das Gemeindegebiet (Abb. 36).

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

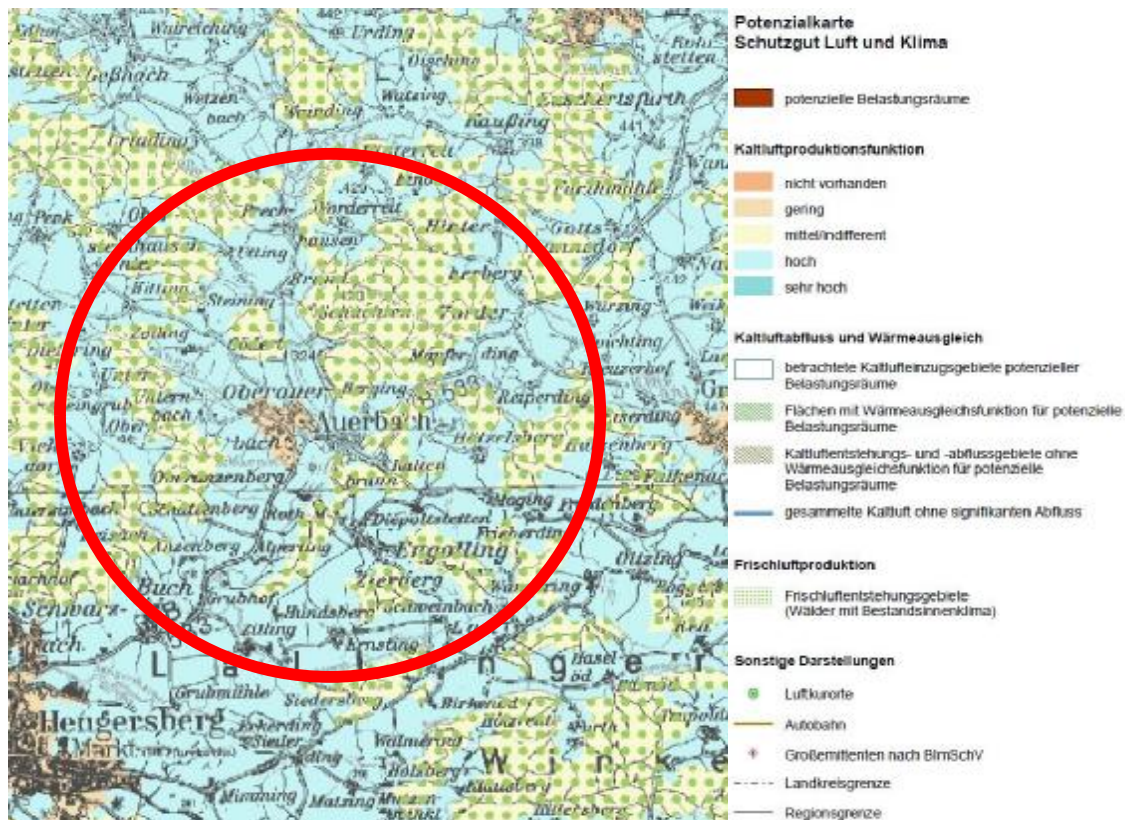


Abb. 36: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Luft und Klima des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

**Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne (gute) Luft ist kein Leben möglich, somit ist auch das Schutzgut Klima/Luft für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Wasser und Boden).

Das Schutzgut Klima/Luft weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinräumigen Versiegelungen auf, da es von der Sache her eher großräumig zu betrachten ist. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich die Darstellungen von neuen Siedlungs- und Gewerbeflächen zu nennen, die aber hauptsächlich einen Einfluss auf das Kleinklima ausüben können. Generell können Bebauungen zur Erhöhung der Lufttemperatur, Verringerung der relativen Luftfeuchte und zur Veränderung von Windfeldern negativ beitragen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf Klima und Luft auswirken, Versiegelungen werden vermieden.

Durch Pflanzungen und Extensivierungen können Frischluft- und Kaltluftentstehung begünstigt werden. Bei Pflanzungen sollten Barrierewirkungen innerhalb von Luftleitbahnen vermieden werden.

**9.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)**

Die Region Donau-Wald weist insgesamt einen sehr hohen Anteil an Räumen mit hoher und sehr hoher aktueller Lebensraumfunktion auf. Neben dem Nationalpark Bayerischer Wald sind hier weitere, oft großflächige Bergwälder zu nennen, die häufig mit Quellbereichen und Mooren, Blockmeeren und Bachläufen verzahnt sind. Besonders hervorzuheben ist die Vielzahl von Bach- und Flusstälern im Bayerischen Wald, die in Bezug auf ihre Bedeutung für

die biologische Vielfalt der Region Donau-Wald von zentraler und herausragender Bedeutung sind und wichtige Verbindungsstrukturen zwischen den Hochlagen des Bayerischen Waldes und dem Donaauraum darstellen.

Daneben ist der große Anteil der mit "überwiegend mittel" bewerteten Gebiete im Bayerischen Wald bemerkenswert. Hierbei handelt es sich häufig um extensiv genutzte Grünlandbereiche mit einzelnen kartierten Biotopen sowie um Wälder, deren naturschutzfachlicher Wert aufgrund fehlender Kartierungsdaten (Biotopkartierung) in weiten Teilen unterschätzt sein dürfte.<sup>56</sup>

Im Gemeindegebiet Auerbach sind nach der Abb. 37 die aktuelle Lebensraumfunktion für Arten überwiegend gering bis sehr hoch verteilt. Vor allem entlang der Hengersberger Ohe und einigen Zubringern sind überwiegend hohe bis sehr hohe Bereiche vorhanden. Auch ein Standort für besonders schützenswerte Arten (Vogelarten) ist vorhanden.

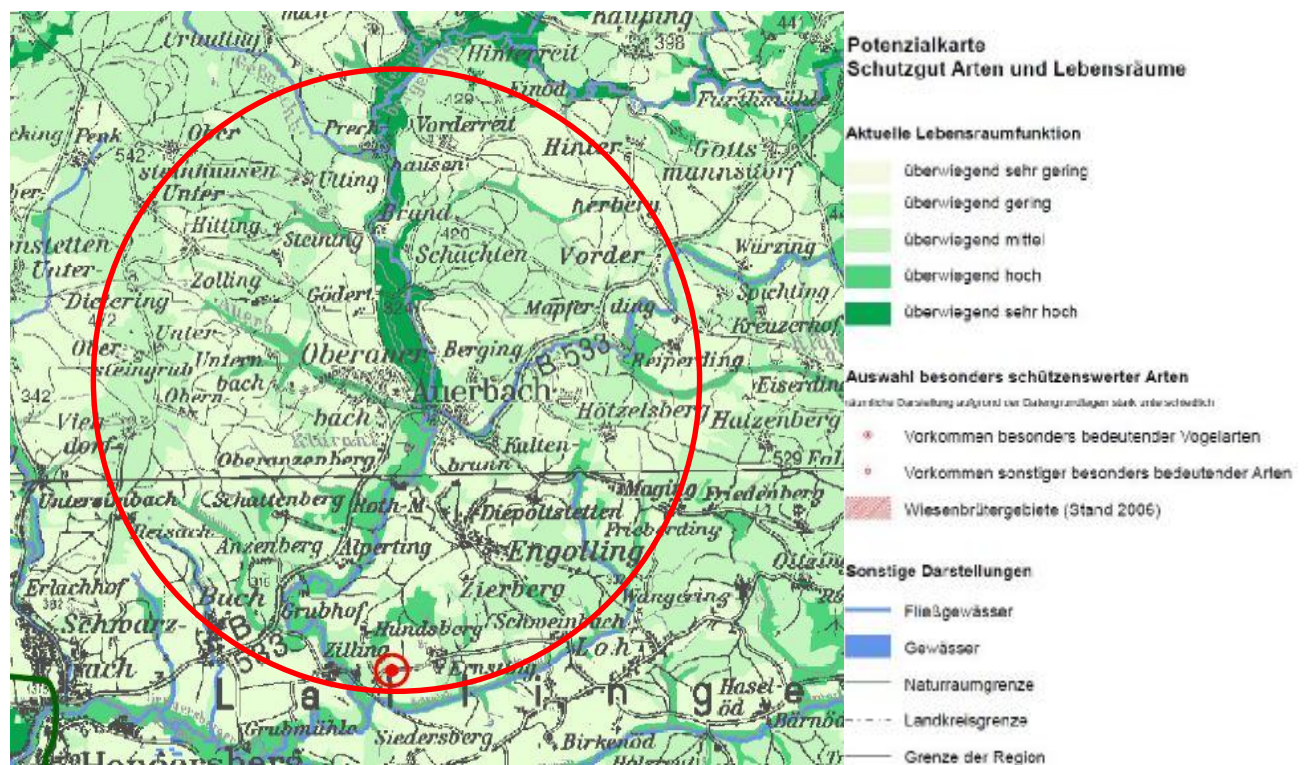


Abb. 37: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

### Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen

Das Schutzgut Arten und Lebensräume steht in enger Wechselbeziehung zu den anderen Schutzgütern. Je nach Planung und Standort liegt die Empfindlichkeit zwischen niedrig bis sehr hoch, dies ist also im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu prüfen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Schutzgut auswirken, die Zerstörung von Lebensraum wird vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit bleiben dann geringe Lebensraumqualitäten erhalten.

<sup>56</sup> (LFU, 2018), S. 73-74

## 9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben

Die Region Donau-Wald verfügt insgesamt über ein sehr hohes landschaftliches Potenzial, wobei mit dem Mittelgebirgsanstieg nördlich der Donau-Niederung eine deutliche Zweiteilung der Region zu erkennen ist. Das Landschaftsbild im nördlichen Teil wird fast ausnahmslos mit "hoch" und "sehr hoch" bewertet.

Aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen bestehen nördlich der Donau ein stark bewegtes Relief, eine hohe Vielfalt an Lebensräumen, ein Reichtum an Fließgewässern und große zusammenhängende Waldflächen. In vielen Bereichen sind extensive Nutzungsweisen und Elemente der historischen Kulturlandschaft erhalten, die der Landschaft ihre besondere Eigenart und Identität verleihen. In jedem Landschaftsbildraum existieren besonders prägende Landschaftselemente, wie Heckenstrukturen, Blockhalden, Lesesteinriegel, Rodungsinseln, Engtäler oder Streuobstflächen. Die meisten Landschaftsbildeinheiten weisen hier eine hohe landschaftliche Eigenart auf. Für das Gemeindegebiet von Auerbach wird die landschaftliche Eigenart als hoch eingewertet (Abb. 38).

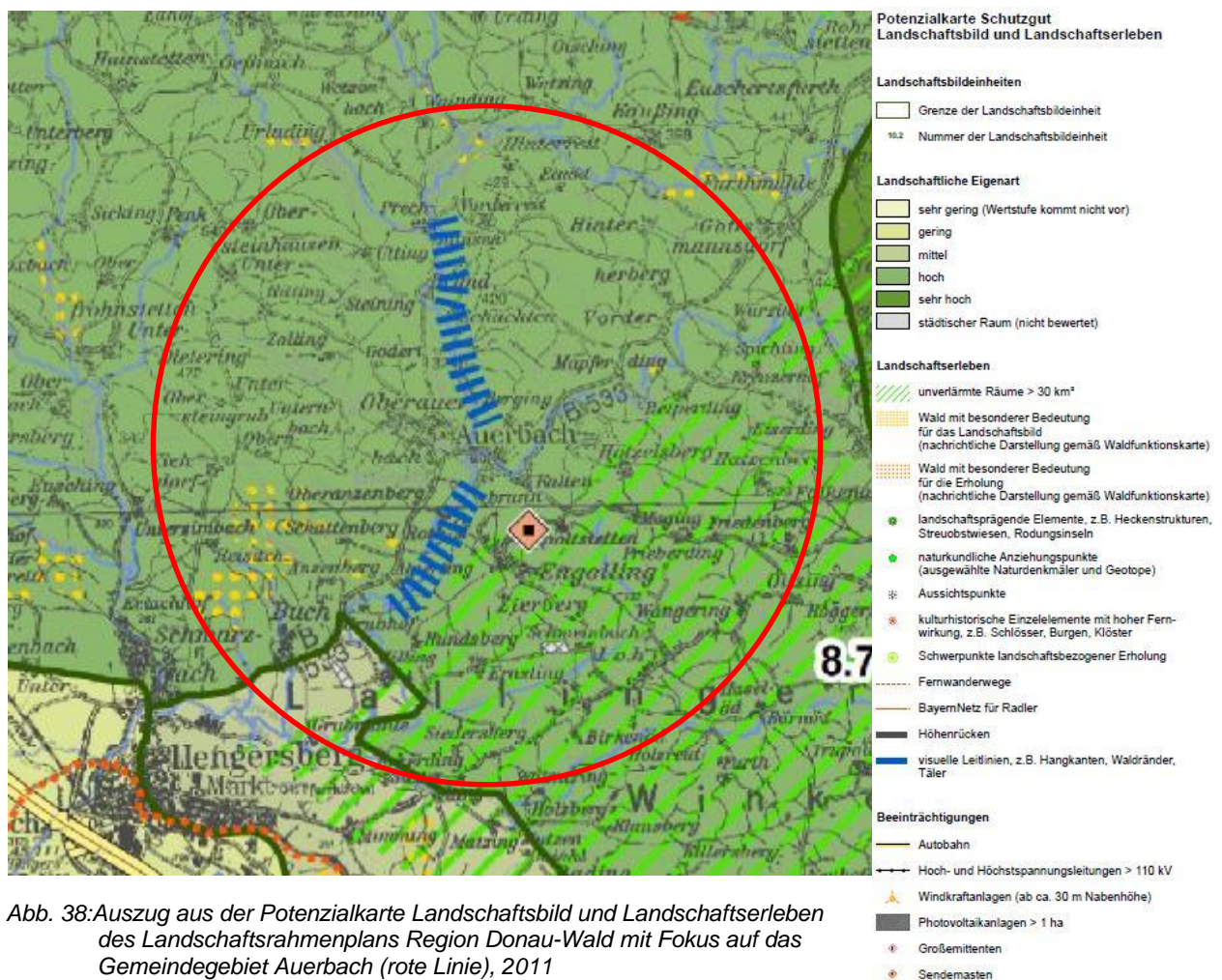


Abb. 38: Auszug aus der Potenzialkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

Die Region Donau-Wald hat überwiegend eine hohe Erholungswirksamkeit. Der Bereich nördlich der Donau eignet sich jedoch deutlich besser für die naturbezogene ruhige Erholung als der andere Teil der Region. Die hohe Erholungswirksamkeit basiert zum einen auf der in weiten Teilen hohen bis sehr hohen landschaftliche Eigenart (s. o.) und zum anderen auf der Vielzahl großer unverlärmter Bereiche. Der Korridor entlang der Hengersberger Ohe ist hin-

sichtlich des Landschaftserlebens eine wichtige visuelle Achse sowie der unverlärmt Bereich im südöstlichen Gemeindegebiet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ein Sendemast und eine Photovoltaikanlagen größer als 1ha.<sup>57</sup>

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Die Landschaft steht in engem Zusammenhang mit den prägenden Vegetationsstrukturen und Landnutzungen. Bestimmte Biotoptypen prägen dabei bestimmte Landschaftsbildräume. Der Begriff der Landschaft ist gleichzusetzen mit dem Landschaftsbild und beschreibt damit (von der Sache her subjektiv beeinflusst) einen sinnlich wahrnehmbaren Ausschnitt der Landschaft. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit. Damit einher geht die Erholungswirksamkeit einer Landschaft.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes hängt demnach u.a. mit der Schönheit und der Seltenheit zusammen. Agrarlandschaften werden eher als weniger empfindlich eingestuft, während z.B. kleinteilig strukturierte Hangbereiche mit Heckenstrukturen als empfindlicher angesehen werden können. Bei der Beurteilung sind auch Sichtbeziehungen zu berücksichtigen, so können z.B. kleine Bebauungen in Talbereichen auch wenig einsehbar sein und damit das Landschaftsbild insgesamt wenig beeinflussen, während Bebauungen in weit einsehbarer flacher Landschaft das Bild nachhaltig verändern können. Wechselwirkungen des Landschaftsbildes mit anderen Schutzgütern sind eher nicht gegeben, bestenfalls mit dem Menschen, der das Landschaftsbild beurteilt und durch dessen Schönheit beeinflusst wird.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen, die ggf. negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursachen werden.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben auswirken. Ursprüngliche geplante Bebauungen werden nicht entstehen, das bestehende Bild wird erhalten.

---

#### **9.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

---

Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldsituation sowie die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Faktor Immissionen besitzt wesentlichen Einfluss auf die Gesundheit des Menschen.

##### **Wohn- und Wohnumfeldsituation**

Bei der Wohn- und Wohnumfeldsituation ist neben der Architektur, der Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentlichen Flächen insbesondere die Durchgrünung der Siedlungsbereiche und die Eingrünung der Ortsränder ein Faktor des Wohlempfindens und der Identifikation mit dem Heimatort.

##### **Erholung und Freizeit**

Vor allem die Nahbereiche der größeren bzw. touristisch bedeutsamen Siedlungen weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Planungen/Vorhaben und damit eine hohe Schutzbedürftigkeit auf. Erwähnenswert ist auch der überregionale Fernwanderweg (Gunthersteig), der sowohl für die Naherholung als auch wiederum für die touristische Erholung eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch hat. Bei den Beeinträchtigungen lässt sich kein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt feststellen.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> (LFU, 2018), S. 88-90

<sup>58</sup> (LFU, 2018), S. 116/118

### **Immissionen**

Unter Immissionen, die sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, sind z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen zu verstehen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist hier insbesondere der Lärm und die Luftverunreinigung durch Straßenverkehr oder durch emittierendes Gewerbe zu nennen. So sind die Immissionen entlang der Bundesstraße 533 als am höchsten im Gemeindegebiet einzustufen.

Auch die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) wirken auf den Menschen ein. Zwar sind die auf den Feldern von einer ordnungsgemäß geführten Landwirtschaft ausgehenden Emissionen zu dulden, aber in Zusammenhang mit der Darstellung neuer Bauflächen ist auf entsprechend notwendige Abstände zu aktiv landwirtschaftlichen Hofstellen zu achten. Dies ist vor allem in den Ortschaften des dörflichen Umlandes von Belang.

Differenzierte immissionsschutzrechtliche Untersuchungen und ggf. notwendige Festsetzungen werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, wenn die tatsächliche Nutzung der Planungsflächen festgesetzt wird und beurteilt werden kann.

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch ist insbesondere zu beachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen bereits vorhanden sind, und welche Auswirkungen durch die neuen Darstellungen der Planung zu erwarten sind. Demnach kann der Mensch abhängig von der Planung von gering bis hoch empfindlich eingestuft werden. Der Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, da er mit ihnen lebt bzw. seine Existenz von ihnen abhängt.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich neutral bis positiv auf den Menschen auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Flächen der Naherholung bleiben erhalten.

---

### **9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

---

Unter Kulturgüter sind vor allem Baudenkmale und Bodendenkmale/archäologische Fundstellen zu verstehen, unter Sachgüter alle anderen Gegenstände und Bauten, die hauptsächlich für den Menschen einen Wert besitzen. Sie zeichnen sich durch ihren historischen Zeugniswert, ihren Erhaltungszustand und ihre charakteristische Eigenart aus. Es handelt sich somit um Güter, an denen Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte ablesbar sind und geben Zeugnis über frühere Lebensweisen und die kulturgeschichtliche Entwicklung einer Region.

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf enthält eine Vielzahl von Baudenkmalen/ Ensembles im Bereich des Planungsgebietes. Im Gemeindegebiet von Auerbach sind 24 Baudenkmale vorhanden. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale Auerbachs ist im *Kapitel 10.4* enthalten.

Das Baudenkmal *D-2-71-113-24 Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2.Hälfte 18.Jh* wurde im Zuge der Straßenplanung und Ausbaus der B533 vom ursprünglichen Standort ca. 260m nach Südwesten in die Nähe der Ortseinfahrt Alperting zwischen B533 und Gemeindeverbindungsstraße versetzt bzw. neu aufgebaut. Bei der Übernahme der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Daten wurde dies anscheinend noch nicht berücksichtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens zur Straßenplanung B533 beteiligt und es wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

Auch konnten im Gemeindegebiet Auerbach einige oberirdisch sichtbare bzw. nicht mehr sichtbare Bodendenkmale nachgewiesen werden. Es sind demnach insgesamt 2 bekannte Bodendenkmale im Gemeindegebiet vorhanden. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

In Anhang 10.5 befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Sämtliche Eingriffe, die diese Denkmale beeinflussen können, sind dem zuständigen Amt zu melden und ggf. genehmigungsbedürftig.

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Kulturgüter sind üblicherweise unwiederbringlich und bei ihrer Entfernung dauerhaft verschwunden, in diesem Sinne sind sie bei einer kompletten Entfernung als hoch empfindlich einzustufen. Bei einem Erhalt der Kulturgüter und der Betrachtung innerhalb von Sichtbeziehungen sind andere Maßstäbe anzusetzen. Bei Sachgütern handelt es sich in der Regel um wiederbeschaffbare Werte, die demzufolge geringer empfindlich sind und eher einen Geldwert besitzen. Wechselbeziehungen gibt es hauptsächlich mit dem Menschen, der diese Güter besitzt, nutzt oder sich an ihnen erfreut.

Bei den Planungen einer Siedlungserweiterung südöstlich von Engolling in Zierberg ist in einem Teilbereich das Bodendenkmal D-2-7244-001 vorhanden. Diesbezüglich kann nicht abgeschätzt werden, ob und in welcher Weise dieses Bodendenkmal beeinträchtigt wird. Wie bereits erwähnt, werden sämtlich Eingriffe dem zuständigen Denkmalamt gemeldet und sind ggf. genehmigungsbedürftig. Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen positiv auf dieses Schutzgut auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Kultur- und Sachgüter können nicht beeinträchtigt werden.

---

## **9.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

---

Betrachtet werden an dieser Stelle nur mögliche negative Beeinträchtigungen durch die neuen Darstellungen von Siedlungsflächen. Die Planungen der Flächenrücknahme bleiben an dieser Stelle unberücksichtigt, da von ihnen nur positive Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

---

### **9.3.1 Europäische Schutzgebiete Natura-2000**

---

Natura 2000 ist ein europäisches Schutzgebietsnetz, es besteht aus den europäischen Vogelschutzgebieten (englisch: Special Protection Area - SPA) gemäß der Vogelschutzrichtlinie und den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete), siehe hierzu auch *Kapitel 2.4.4*.

Im Gemeindegebiet Auerbach befinden sich das FFH-Gebiet *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen* (7144-373). Dieses FFH-Gebiet reicht ab der Gemeindegebietsgrenze entlang der Hengersberger Ohe von Norden nach Süden bis zur Bundesstraße 533 in Auerbach. Ein EU-Vogelschutzgebiet ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich nicht in räumlichem Bezug zu dem FFH-Gebiet. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

### **9.3.2 Nationale Schutzgebiete**

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht



sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biosphärenreservate, Nationalparks oder Naturschutzgebiete. Alle vorhandenen werden im Folgenden betrachtet.

### 9.3.2.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“

Das Landschaftsschutzgebiet *Bayerischer Wald* (ID: LSG-00547.01) erstreckt sich auf Teile des Gemeindegebietes Auerbach. Insgesamt hat es eine Größe von 233.000 Hektar.<sup>59</sup> Schutzzweck ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern. Des Weiteren soll der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt geschützt werden sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Es sollen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes bewahrt werden und eingetretene Schäden müssen behoben, bzw. ausgeglichen werden.<sup>60</sup>

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für ausgewählte Siedlungsbereiche mit deren Verflechtungsbereichen wurde auch der Umgriff des bestehenden Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Dabei wurden in erster Linie bestehende Bebauung bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Daneben gibt es Flächen, die für den Steinbruch und die Siedlungserweiterung herausgenommen wurden, sowie welche, die das Landschaftsschutzgebiet erweitern. Somit wurden etwa 28 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen und das Landschaftsschutzgebiet wurde durch knapp 1ha erweitert.

Das Gemeindegebiet von Auerbach ist ca. 2.400ha groß, davon sind 2.000 ha (ca. 82% der Fläche) im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt wurden knapp 27 ha (28ha Herausnahme abzüglich 1ha Erweiterung), also ca. 1,1% aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Für diese Flächen wurde eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Der Änderungsantrag wurde im Frühjahr 2024 im behandelt.

Durch die Herausnahme der Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) werden die Ziele, die bezüglich dieses rechtsverbindlich festgesetzten Gebietes im Gemeindegebiet Auerbach formuliert sind, nicht beeinträchtigt.

Ziele der Inschutzstellung

1. Für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

Da effektiv nur 0,12 % der Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes (= 1,1 % innerhalb des Gemeindegebietes) zur Herausnahme beantragt wurden, werden die oben genannten Ziele nicht beeinträchtigt. Bei dem Großteil der beantragten Herausnahme besteht bereits Baurecht in Form von Satzungen oder der Lage innerhalb von Bebauung. Nur ein kleiner Teil soll aufgrund von tatsächlich neu geplanter Baufläche herausgenommen werden.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

<sup>59</sup> (Regierung von Niederbayern, 2018) - Landschaftsschutzgebiete

<sup>60</sup> (Regierung von Niederbayern, 2006), S.15

---

### 9.3.2.2 Naturpark „Bayerischer Wald“

---

Der Naturpark Bayerischer Wald schließt das gesamte Gemeindegebiet Auerbach ein. Naturparks sind Regionen, in denen sich Mensch und Natur erholen können. Trägerorganisation des Naturparks Bayerischer Wald ist der Naturpark Bayerischer Wald e. V. mit Sitz in Zwiessel. Er besteht seit 1967 und ist damit einer der ältesten Naturparks in Bayern. Er bewahrt und entwickelt Landschaft und Natur und unterstützt einen naturverträglichen Tourismus. Ziel ist es, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern und zu entwickeln Angebote zur Umweltbildung und zur Öffentlichkeitsarbeit zu schaffen. Damit trägt man dazu bei, die Ansprüche der Menschen an ihre Lebens- und Wirtschaftsräume mit den Anforderungen von Landschafts- und Naturschutz in Einklang zu bringen.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich in räumlichem Bezug zum Naturpark. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

### 9.3.3 Naturdenkmale

---

Im Gemeindegebiet Auerbach befinden sich keine Naturdenkmale. Somit sind solche durch Neuplanungen nicht beeinträchtigt.

---

### 9.3.4 Biotopkartierung

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind zahlreiche wertvolle Lebensräume in der amtlichen bayrischen Biotopkartierung erfasst worden (*vgl. Kapitel 2.4.3*), sie werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

---

## 9.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

---

### 9.4.1 Siedlungsentwicklung

---

Nachfolgend werden die Standorte beschrieben und bewertet, auf denen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung neue Bauflächen der Siedlungsentwicklung (hier Wohnbau- und gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen) dargestellt werden.

Es erfolgt zu jedem Ort zuerst eine kurze, allgemeine Beschreibung der Bestandssituation. In der Tabelle wird dann eine genauere Beschreibung nach den Schutzgütern (Wasser, Boden, Natur, Landschaft) und der Fläche vorgenommen, sowie die Bewertung der Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgutes durch die vorliegende Planung anhand einer dreistufigen Skalierung (geringe / mittlere / hohe Beeinträchtigung). Eine Erläuterung hierzu findet sich unter *Kapitel 9.9.1 Methodisches Vorgehen*.

---

#### 9.4.1.1 Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche

---

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Auerbach und erweitert die bestehend Bebauung nach Norden. An die geplante Fläche angrenzend befindet sich eine bestehende Bebauung und im nördlichen und westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche ist ca. 730m<sup>2</sup> groß und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Eine zusätzliche Ortsrandeingrünung nach Westen oder Norden hin ist nicht notwendig, da sich in geringer Entfernung ohnehin Gehölze befinden.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

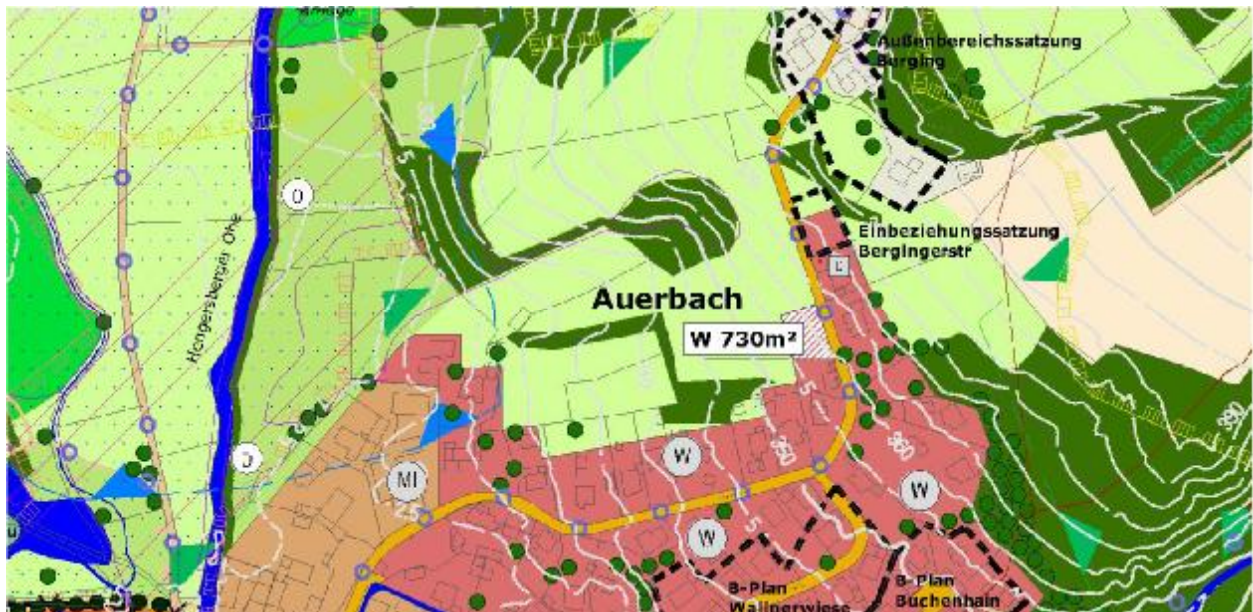


Abb. 39: Ausschnitt FNP+LP: Planung einer Wohnbaufläche in Auerbach, unmaßstäblich

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) - geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbaufläche mit geringem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Wasser	X			- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand - geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft	X			- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad
SG Arten und Lebensräume	X			- intensiv genutztes Grünland
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten
Schutzgut Mensch	X			- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte nicht beeinträchtigt
Fläche		X		- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist - Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> geringer Flächenverbrauch

### Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich

aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

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

#### 9.4.1.2 Südliches Oberauerbach – gewerbliche Bauflächen

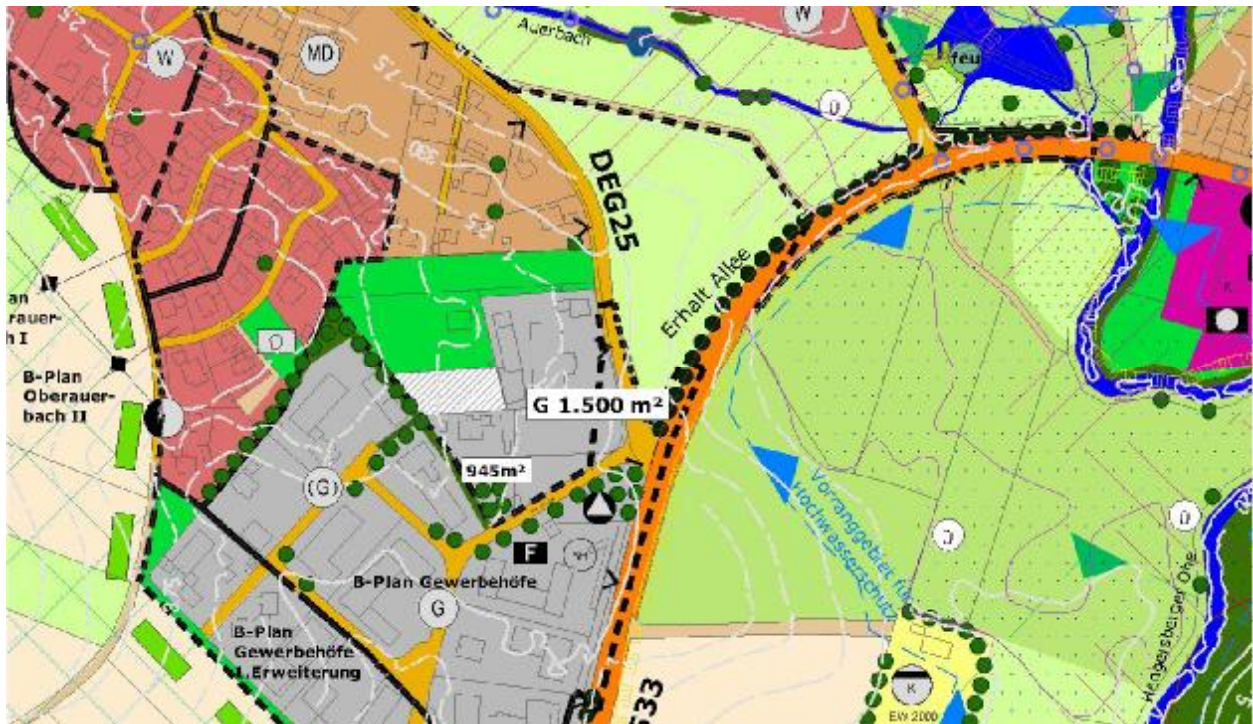


Abb. 40: Ausschnitt FNP+LP: Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Oberauerbach, unmaßstäblich

Die geplante Erweiterung befindet sich südlich von Oberauerbach im bestehenden Gewerbegebiet Gewerbehöfe (Abb. Abb. 40). Die Fläche wird von bestehenden Gewerbegebietsflächen und im Norden von einer im FNP dargestellten Freifläche umgeben. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt und hat eine Größe von ca. 1.500m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Gewerbefläche mit mittlerem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

				- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft		X		- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad
SG Arten und Lebensräume	X			- landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Mensch	X			- vorbelastete Fläche durch benachbarte Gewerbegebietsflächen - geringe Beeinträchtigung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte Flächen werden nicht beeinträchtigt
Fläche		X		- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> mittlerer Flächenverbrauch

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

**9.4.1.3 Engolling – Zierberg - Wohnbaufläche**

- entfällt -

**9.4.1.4 Engolling – Wohnbauflächen**

Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes war eine große Wohnbaufläche in Engolling-Zierberg (südöstlich) geplant. Diese Planung wird nicht weiter verfolgt. Statt dessen sind in Engollings selbst, angrenzend an die bestehenden Wohnbauflächen, einige Planungen vorgesehen.

Im Norden des Bebauungsplanes „Alter Weg“ soll ein neues Wohngebiet entstehen. Dafür werden ca. 11.500 m<sup>2</sup> westlich und 900m<sup>2</sup> östlich der Gemeindeverbindungsstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt. Die kleinere Fläche östlich der Straße grenzt direkt an ein bestehendes Wohnhaus an. Hier befindet sich alter Baumbestand, der zwingend zu erhalten ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist also darauf zu achten, dass die bestehenden Bäume auf keinen Fall entfernt werden.

Im Südosten von Engolling befindet sich eine weitere Planungsfläche, nördlich der Kreisstraße Richtung Loh. Diese derzeit als Grünland genutzte Fläche steigt zur bestehenden Bebauung recht steil an. Von Nordosten nach Südwesten verläuft die Wasserleitung für die Wasserversorgung Bayerischer Wald. Der Verlauf der Wasserleitung stellt auch die Grenze der ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Wohnbaufläche dar. Die Gehölze im Südosten sind zwingend zu erhalten.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

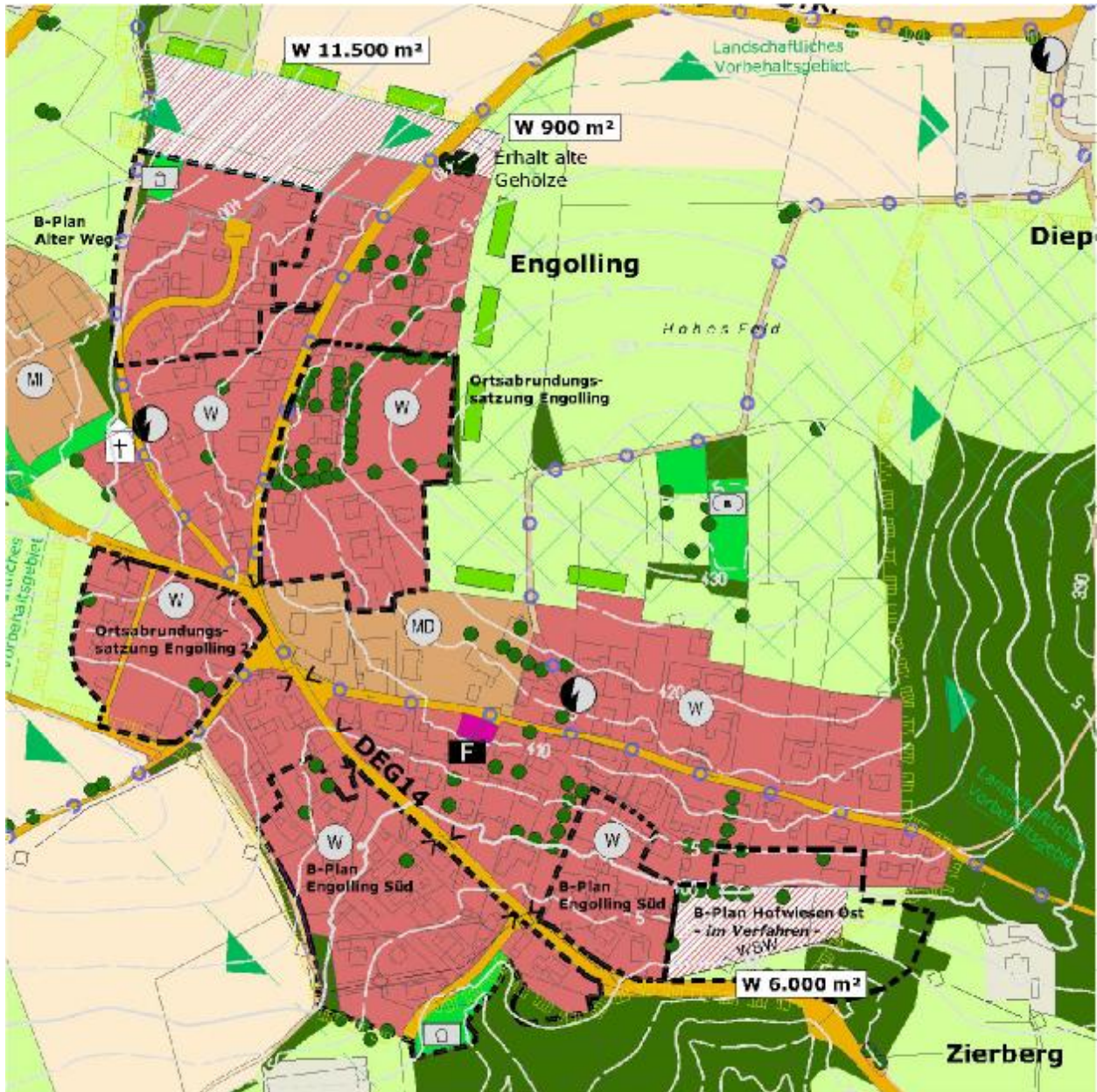


Abb. 41 Ausschnitt FNP-LP: Planung von Wohnbauflächen in Engolling, unmaßstäblich

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbauflächen mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut Wasser	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Arten und Lebensräume	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutztes Grünland</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Fläche	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

**9.4.1.5 Loh - Wohnbaufläche**



Abb. 42 Ausschnitt FNP + LP: Planung Wohnbaufläche (blau) in Loh-Mitte, unmaßstäblich

Am südwestlichen Rand der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche geplant. Die Flächen werden derzeit bereits als Gartenfläche und angrenzend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden (Acker + Garten)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbauflächen / Erweiterung bestehender Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
SG Arten und Lebensräume	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche + Gartenfläche</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter Fläche	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

### Schwere Unfälle und Katastrophen

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

#### 9.4.1.6 Obersteinhausen – gemischte Bauflächen

In Obersteinhausen sind keine neuen Bauflächen mehr geplant.

#### 9.4.2 Rücknahme von Bauflächen

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan von Auerbach gibt es mehrere geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig keiner Bebauung zur Verfügung stehen werden. Diese Flächen werden bei der Neuaufstellung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen und nicht mehr als Bauflächen dargestellt. Diese Flächenrücknahmen bedingen ausschließlich positive Umweltauswirkungen bzw. bleibt es in der tatsächlichen Betrachtung beim Status Quo.



Durch die Vermeidung von Versiegelung, Bebauung, Bau- und Betriebslärm, etc. werden die negativen Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch sowie evtl. auch Kultur- und Sachgüter vermieden. Insgesamt werden im Gemeindegebiet von Auerbach gemischte und Wohnbauflächen in Höhe von ca. 3,1ha zurückgenommen. Nachfolgend werden alle Ortsteile aufgelistet, in denen Rücknahmen von gemischten und Wohnbauflächen vorgenommen werden. Auch werden kurz die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter beschrieben.

#### 9.4.2.1 Oberauerbach – gemischte und Wohnbauflächen



Abb. 43: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Oberauerbach, unmaßstäblich

In Oberauerbach werden 2 gemischte Bauflächen (MD) mit einer Größe von ca. 7.400 m<sup>2</sup> und eine Wohnbaufläche von 400m<sup>2</sup> zurückgenommenen. Diese Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland und Ackerfläche genutzt.

Die Rücknahme dieser Flächen wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP + LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland + Acker) dargestellt. Die nördlich am Siedlungsrand verbleibende Fläche (MD) und die Wohnbaufläche im Südwesten wird mit einer Ortsrandeingrünung dargestellt.

#### 9.4.2.2 Kaltenbrunn – Wohnbauflächen

Die zurückgenommenen Wohnbauflächen befinden sich östlich von Auerbach im Ortsteil Kaltenbrunn. Es werden 4 Flächen mit insgesamt ca. 8.000m<sup>2</sup> zurückgenommen. Die Flächen werden derzeit als Frei- und Grünflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen mit vorhandenen Gehölzbestand genutzt. Die Rücknahmen dieser Wohnbauflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der vorkommende Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt.

Die Fläche wird im FNP als Grünflächen entlang der Bundesstraße und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland im Westen, mit vorhandenen Gehölzen dargestellt.



Abb. 44: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Kaltenbrunn, unmaßstäblich

#### 9.4.2.3 Engolling – Wohnbauflächen

- entfällt -

#### 9.4.2.4 Loh – Wohnbauflächen

In Loh werden Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> zurückgenommen. Am westlichen Rand der Ortsabrundungssatzung Loh-Ost wird eine kleine Fläche (außerhalb des Geltungsbereichs) von 200m<sup>2</sup> zurückgenommen. Eine sinnvolle Bebauung ist hier nicht mehr möglich.

Südlich vom Bebauungsplan Heigl-Bugl wird eine größere Fläche mit 1.900 m<sup>2</sup> aus der Darstellung herausgenommen. Diese Fläche ist von der Straße her nicht erschlossen. Eine Bebauung wäre nur durch Bebauung in zweiter Reihe möglich. Aufgrund der fehlenden Erschließung, sowie der Lage auf einer nach Norden exponierten Böschung hat sich der Gemeinderat entschieden, diese Baufläche nicht weiter im FNP zu belassen.

Die dritte Fläche befindet sich westlich der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte. Es handelt sich dabei um ein sehr schmales Stück (ca. 10m Breite), welches eine sinnvolle Bebauung ohnehin nicht ermöglicht.

Diese drei Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Rücknahme dieser Flächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland oder Ackerfläche dargestellt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

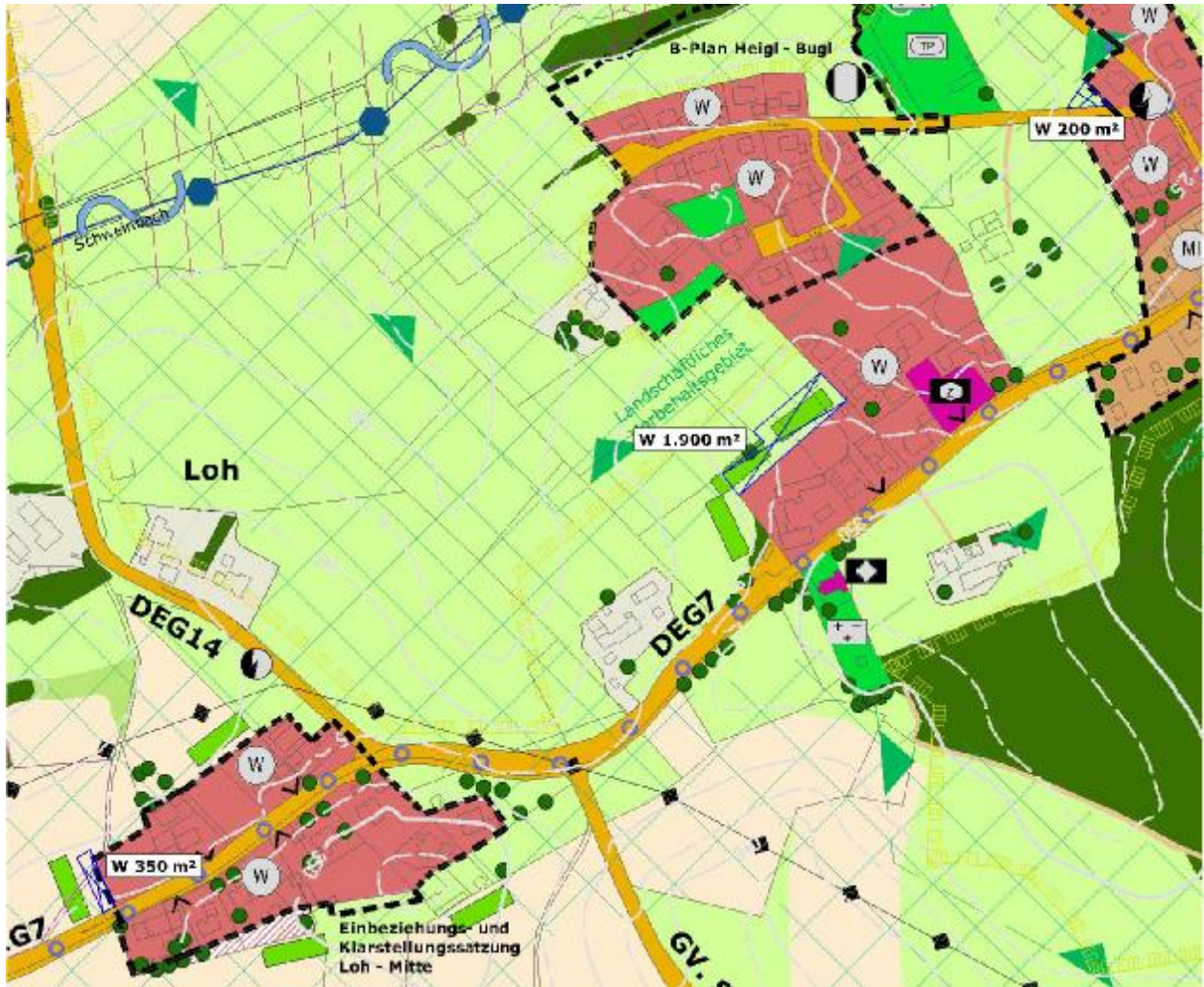


Abb. 45: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Loh, unmaßstäblich

**9.4.2.5 Schweinbach – gemischte Baufläche**



Abb. 46: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Schweinbach, unmaßstäblich

In Schweinbach wird eine gemischte Baufläche mit einer Größe von ca. 5.100m<sup>2</sup> zurückgenommen. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Rücknahme

dieser Fläche wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland dargestellt.

#### 9.4.2.6 Obersteinhausen – gemischte Bauflächen



Abb. 47: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahmen von gemischten Bauflächen (rosa) in Obersteinhausen, unmaßstäblich

Am südwestlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Obersteinhausen werden 2 gemischte Bauflächen mit ca. 800m<sup>2</sup> und ca. 3.400m<sup>2</sup> zurückgenommen. Für diese Flächen sind derzeit keine Bauabsichten bekannt. Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich mit vorhandenen Gehölzen genutzt. Nach Rücknahme werden diese Bauflächen im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) mit vorhandenem Gehölzbestand dargestellt. Dies wirkt sich positiv, vor allem auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da keine Flächen versiegelt, sondern der Bestand erhalten wird.

#### 9.4.2.7 Hinterherberg – gemischte Bauflächen

Die zurückgenommenen gemischten Bauflächen befinden sich am nördlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Hinterherberg und sind ca. 3.500m<sup>2</sup> (3.200 + 270m<sup>2</sup>) groß. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt ist Gehölzbestand vorhanden. Die Rücknahme der Baufläche wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der vorkommende Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) mit vorhandenen Gehölzen dargestellt.



Abb. 48: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme einer gemischten Baufläche (rosa) in Hinterherberg, unmaßstäblich

### 9.4.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei Siedlungsentwicklungen in der Regel immer gegeben, so bestehen grundsätzlich durch die neu entstehenden Versiegelungen im Rahmen der Siedlungserweiterungen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten- und Lebensräume. Auch das (Klein-) Klima wird durch Versiegelungen beeinflusst und steht somit in diesen Wechselbeziehungen. Beeinflusst von diesen Wechselwirkungen ist immer auch der Mensch als Schutzgut.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen bewegen und somit auch nicht zu zusätzlichen erheblichen Auswirkungen führen.

### 9.4.4 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)

Die Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes in der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach wird bereits *unter Kapitel 9.3.1* abgehandelt. Demnach kann mit größter Wahrscheinlichkeit eine Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete einschließlich der dort maßgeblichen Arten durch die Neudarstellungen in dieser vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

## 9.5 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Wie bereits erläutert, benötigt die Gemeinde Auerbach weitere Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Trotz eines Bedarfs von insgesamt 100 neuen Wohnbauparzellen werden nur Flächen für rund 25 neue Parzellen dargestellt. Die neu geplanten Wohnbauflächen grenzen alle an bestehende Siedlungsflächen an, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten wird (z.B. Nutzung bestehender Infrastruktur, statt notwendiger Neubau).

Für die Planung greift die Gemeinde auf landwirtschaftliche Flächen zurück, die an einen Siedlungskörper angeschlossen. Es werden bestehende Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Baufläche) in Höhe von ca. 3,1 ha zurückgenommen. Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Somit werden Flächen, die für eine Siedlungserweiterung geplant waren, im FNP wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Werden die Planungsflächen (ca. 2,0 ha) den Rücknahmen (3,1 ha) gegenübergestellt, so werden 1,1 ha weniger im Flächennutzungsplan dargestellt, als dies im alten FNP der Fall war. Dies trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei.

## **9.6 PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG**

### **Siedlungsentwicklung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen)**

Bei Verzicht auf die neu dargestellten Wohnbau-, gemischten und gewerblichen Bauflächen würden diese aller Voraussicht nach weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Es würde voraussichtlich nicht zu einer (Teil-) Versiegelung dieser Flächen kommen. Neben der Neudarstellung von Siedlungsflächen werden aber auch welche zurückgenommen. Dies trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Auch ist es städtebauliches Ziel, eine Zersiedlung zu vermeiden und Neuplanungen soweit wie möglich auf wenige, größere Flächen im Bereich von Ortschaften mit städtebaulichem Gewicht zu beschränken.

Die statistische Berechnung, sowie die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass der Bedarf an neuem, verfügbarem Bauland in Auerbach vorhanden ist. Bei einer Nichtänderung des Flächennutzungsplanes würden zwar weiterhin eine große Fläche an Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen bestehen bleiben (aufgeteilt auf oftmals viele kleine Randflächen). Tatsächlich bebaubare Grundstücke würden jedoch trotzdem fehlen. Bei der Planung des neuen FNPs wurde darauf geachtet, alle nicht bebaubaren Flächen aus der Darstellung herauszunehmen. Dafür wurden Flächen neu aufgenommen, die zum einen aufgrund ihrer Lage und Größe tatsächlich bebaubar sind und der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, oder von den Grundstücksbesitzern ein tatsächlicher Bauwunsch in den nächsten 1-3 Jahren vorliegt.

Durch den Erhalt des alten FNPs wäre also eine flächensparende, sinnvolle Siedlungserweiterung verhindert. Dies würde unter Umständen auch ein Abwandern in andere Gemeinden bedeuten.

### **Gewerbliche Entwicklung**

Die geplante Fläche entspricht dem Ziel der Nachverdichtung, da sie innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes liegt. Wenn die geplante Fläche nicht an dieser Stelle entwickelt werden würde, würde an anderer Stelle Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden, die nicht von 3 Seiten von bestehendem Gewerbe eingeschlossen sind. Das heißt, dass diese Gewerbegebietserweiterung städtebaulich sehr sinnvoll und nachvollziehbar ist, da das benachbarte Umfeld fast gänzlich bereits gewerblich genutzt wird. Wenn dieser Standort nicht als Gewerbe genutzt würde, würden an anderer Stelle die Auswirkungen auf die Schutzgüter sehr wahrscheinlich größer sein.

### **Flächenrücknahmen**

Wenn der Flächennutzungsplan nicht geändert werden würde, würden die derzeit nicht entwickelbaren Siedlungsdarstellungen weiterhin bestehen bleiben. Eine Bebauung bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans wären möglich, aber nicht wahrscheinlich, da diese Flächen für Bebauung nicht geeignet, schwer erschließbar oder für die Gemeinde nicht verfügbar sind. Diese Flächen würden voraussichtlich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Durch die Flächenrücknahme im neuen FNP in Höhe von 3,1ha und der Neuplanung in Höhe von 2,0ha werden im neuen FNP insgesamt 1,1ha weniger freie Bauflächen dargestellt. Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so werden weiterhin die 3,1 ha dargestellt, die jedoch größtenteils nicht verfügbar sind.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde Auerbach bei Neuaufrichtung des FNP intensiv mit dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auseinander.

## **9.7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind.

### **9.7.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Von *Kapitel 8.8.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche* bis *Kapitel 8.8.2.2 Ortsrandeingrünung* sind zahlreiche (grünordnerische) Maßnahmen beschrieben, die generell als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von baulichen Eingriffen geeignet sind.

Im Folgenden werden die im Flächennutzungsplan darstellbaren schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufgeführt, die in dieser Änderung Berücksichtigung gefunden haben:

#### **Schutzgut Boden**

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Neударstellungen bleiben deutlich unter dem errechneten Bedarf
- die Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung sollen dadurch vorrangig genutzt werden
- keine Neударstellungen auf naturnahen, sehr exponierten, bzw. besonders geschützten oder kulturhistorisch bedeutsamen Flächen durch geeignete Standortauswahl auf vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### **Schutzgut Wasser**

- keine Neударstellungen in Überschwemmungsgebieten
- Erhalt der Oberflächengewässer durch geeignete Standortauswahl der Neударstellungen
- Meidung von Auenbereichen, damit Vermeidung von Grundwasserabsenkungen oder -anschnitten

#### **Schutzgut Klima/Luft**

- Erhalt von Luftaustauschbahnen, keine großflächigen Neударstellungen mit Barrierewirkung
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete, keine Neударstellungen auf Waldflächen oder auf großflächigen, höher liegenden Grünlandbereichen

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- keine Neударstellungen innerhalb von Schutzgebieten
- keine Zerschneidung von Lebensräumen durch Anschluss der Neuplanungen an bestehende Siedlungsstrukturen

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- keine großflächigen Neuplanungen an Waldrändern, auf Hügelkuppen oder an naturnahen Gewässerufern

#### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

- Neударstellungen von Wohnbauflächen nur in ausreichendem Abstand zu emittierenden Flächen (Gewerbe, Landwirtschaft)

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- keine Neudarstellungen innerhalb von Sichtachsen auf kulturhistorisch bedeutsame Bauungen (Kirchen etc.)

---

#### **9.7.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs**

---

Für alle Neudarstellungen von Siedlungsflächen bzw. Gewerbeflächen ist ein Ausgleich zu erbringen. Für die Flächenrücknahmen wird kein Ausgleich erforderlich werden, eine Gut-schrift von Ausgleichsflächen erfolgt aber auch nicht, da durch die Flächenrücknahme keine tatsächliche Entsiegelung entsteht.

In den folgenden Tabellen wird der Ausgleichsbedarf der einzelnen Planungsflächen anhand des Leitfadens der LfU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) ermittelt, der bei der späteren Umsetzung dieser vorbereitenden Bauleitplanung schätzungsweise von der Ge-meinde Auerbach zu erbringen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Einschätzungen anhand des tatsächlich stattfindenden Eingriffs zu konkretisieren.

Die Tabellen enthalten neben der Einschätzung der Empfindlichkeitsstufe auch eine über-schlägige Schätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs sowie eine Empfehlung zur Wahl eines Kompensationsmodells.



**9.7.2.1 Nördlicher Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche nahe Berging**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	am nördlichen Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung;
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nr. 1831
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	0,07 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	<p>Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).</p> <p>Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im geringen Ausmaß. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.</p>
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,014 – 0,035 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.2 Südliches Oberauerbach – Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Gewerbefläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Gewerbehöfe südlich von Oberauerbach
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nrn. 564
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,15 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	> 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland). Bei den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen handelt es sich um eine Gebietserweiterung, die sich nördlich an das angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet Gewerbehöfe anschließt. Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,3 – 0,6
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,045 – 0,09 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.3 Ortsrand Engolling – Wohnbaufläche**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	11.500 + 900m <sup>2</sup> : am nordwestlichen Ortsrand, angrenzend an bestehende Bebauung; 6.000 m <sup>2</sup> : am südöstlichen Ortsrand, angrenzend an bestehende Bebauung
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling, Teilflächen der Fl.-Nrn.: 216, 109/6, 109; 42, 46
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	1,24 + 0,6 ha = 1,84 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).  Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um Gebietserweiterungen des bestehenden Baugebiets. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,37 – 0,92 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.2.4 Südlicher Ortsrand Loh-Mitte – Wohnbaufläche**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	am südwestlichen Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung;
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn.: 955/19, 955/23, 955/20, 953/1 Fl.Nr.: 955/21
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	0,11 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) und Gartenfläche.  Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im geringen Ausmaß. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,022 – 0,055 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

### 9.7.3 Kompensationsersparnis durch Rücknahme

In einigen Teilen des Ortsgebiets werden Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wurden, aus der Darstellung zurückgenommen.

Der in den nachfolgenden Abschnitten errechnete „angenommene Kompensationsbedarf“ entspricht dem benötigten Kompensationsbedarf, der aufgrund der Rücknahme nicht mehr entsteht.

Dafür wird, wie bei den geplanten Flächen, der Standort im aktuellen Zustand beurteilt, woraus sich der Kompensationsfaktor ergibt.

#### 9.7.3.1 Oberauerbach - Wohnbauflächen

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils von Oberauerbach
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 477/3, Gemarkung Auerbach
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	insg. ca. 0,04 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,008 – 0,02 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.2 Oberauerbach - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nördlichen Ortsrand von Oberauerbach und entlang des Auerbachs
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 505, 508, 509, 510 und 520 Gemarkung Auerbach
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,74 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,15 – 0,37 ha

**9.7.3.3 Kaltenbrunn - Wohnbauflächen**

<b>Gep plante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	den gesamten Ortsteil betreffend, ausschließlich am Siedlungsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn. 1266/5, 1273/5, 1273/22, 1265, 1265/3, 1273/18, 169/2, 165/2, 164/2, 1263/2, 1273/23, 1264, 1264/6, 1264/3, 1264/7, 160, 164/7, 160/3 und 154/3
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,8 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) und/oder intensiv genutzte Grünflächen
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,16 – 0,4 ha

**9.7.3.4 Loh - Wohnbauflächen**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	Randliche Rücknahmeflächen im östlichen Bereich des Orts- teils von Loh, sowie in Loh-Mitte
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn. 930/11; 912, 913, 913/5; 955/16, 955/24, 955/25, 959/2
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,25 ha
<b>Angenommene Grundflä- chenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv land- wirtschaftlich genutzten Flächen, intensiv genutzte Freiflä- chen (Grünflächen)
<b>Angenommener durch- schnittl. Kompensations- faktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,05 – 0,13 ha



**9.7.3.5 Schweinbach – Mischgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Mischgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	am nördlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 969, 969/3, 967 und 967/6, Gemarkung Engolling
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,5 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,1 – 0,25 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.6 Obersteinhausen - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen/ Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nordöstlichen- und südwestlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nrn.: 1516; 1617, 1618, 1619, 1618/2, 1622, 1617/3 und 1613/1,
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,4 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, im geringen Umfang mit Gehölzbestand.
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,08 – 0,2 ha

**9.7.3.7 Hinterherberg - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nördlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Urlading; Teilflächen der Fl.-Nrn. 2020, 2195, 2034 und 2035,
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,3 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger und mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und zu einem kleinen Teilbereich aus privaten Grünflächen mit kleineren Gehölzstrukturen.
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,06 – 0,15 ha

#### 9.7.4 Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen:	ca. 0,41 – 1,01 ha
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen:	ca. 0,68 – 1,52 ha

Bei der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Auerbach ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem Kompensationsbedarf von 0,41 – 1,01 ha zu rechnen. Wenn die Kompensation des Eingriffs nicht vor Ort mittels geeigneter Maßnahmen z.B. Ortsrandeingrünung erfolgen kann, so ist vorzugsweise das Ökokonto der Gemeinde Auerbach für den Ausgleich von baulichen Eingriffen zu verwenden und weiter auszubauen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier nur zur Verdeutlichung aufgeführt, er kann faktisch nicht gegengerechnet werden. Für diese Rücknahmeflächen bestehen keine rechtsverbindlichen Satzungen, es wurde daher noch kein Ausgleich im Rahmen einer Eingriffsregelung für diese Flächen erbracht. Die Berechnung der Rücknahme und des „angenommenen Kompensationsgewinnes“ zeigt daher nur beispielhaft, wie viel Kompensationsbedarf durch die Rücknahme der Bauflächen gespart wird. Rechnerisch besteht nur mehr ein „angenommener Kompensationsbedarf“ von 0,41 – 1,01.

#### 9.7.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die aus den Bauleitplänen entstehenden Eingriffe auszugleichen:

Ortsrandeingrünung bestehender und neuer Siedlungen = eingegrünte Siedlungsränder mit heimischen Hecken oder Bäumen, zur Einbindung der Siedlung in die Landschaft, die über eine „normale“ Eingrünung (i.d.R. 5,0 m breit) im Form einer Minimierungsmaßnahme hinausgeht

- Extensivierung von Grünland und Ackerflächen, bevorzugt in den im Landschaftsplan markierten Bereichen, Entwicklung zu einem artenreichen Dauergrünland
- Anlage von Blühstreifen, extensiven Äckern
- Extensivierung und Aufwertung der Auenbereiche, sowie Herausnehmen der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Renaturierung von Gewässern und damit Verminderung der Abflussgeschwindigkeit und Zulassen von Überschwemmungen im Randbereich Gewässer III. Ordnung,
- Anlage von Streuobstwiesen
- Pflanzung von flächigen und linearen Gehölzen oder Baumreihen
- Herstellung von naturnahen Waldrändern

Im Flächennutzungsplan werden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die dem Ausgleich bzw. Ersatz der oben genannten Beeinträchtigungen dienen (vgl. Kapitel 8.8.2 und 8.8.3) Im Einzelfall ist zu prüfen, welche Funktionen beeinträchtigt werden und durch welche der vorgeschlagenen Maßnahmen sie auszugleichen sind.

#### 9.8 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbeflächen dargestellt. Ebenso werden Flächenrücknahmen vorgenommen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden einige Varianten betrachtet und diskutiert.

Eine Einzelaufzählung aller diskutierten Alternativen kann aufgrund der umfangreichen Arbeitsgespräche im Planungsprozess nicht erfolgen. Es wird jedoch eine zusammenfassende Beschreibung zu den alternativen Planungsmöglichkeiten im Sinne größerer städtebaulicher Entwicklungen vorgenommen.

#### **Entwicklung von Wohnbauflächen**

Nach den Berechnungen des Bauflächenbedarf weist die Gemeinde Auerbach einen Wohnbedarf von 100 Wohnbauparzellen in den nächsten 12 Jahren auf, davon sind 48 Stück Baulandreserven und 52 Stück müssen neue Baulandflächen sein. Bei einer Wohnbauparzelle von ca. 800m<sup>2</sup> Bruttobauland ist somit eine Erweiterung von ca. 4,2 ha Bruttobauland notwendig.

Kleinteilig werden in Auerbach (ca. 730 m<sup>2</sup>) und Loh (ca. 1.100m<sup>2</sup>) neue Wohnbauflächen dargestellt, da an diesen Standorten Interesse an einer Siedlungserweiterung besteht. Der überwiegende Anteil der notwendigen 4,2 ha Bruttobauland muss nun an einer geeigneten Siedlungseinheit neu entwickelt und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche neu dargestellt werden. Deshalb wurden die geeigneten Siedlungseinheiten einer kurzen Alternativprüfung unterzogen, um geeignete Standorte zu finden.

Die Alternativenprüfung ist bei der Standortfindung ein wichtiges Instrument, um Flächen zu finden, die tatsächlich städtebaulich weiter entwickelt werden können.

Der Standort für die Neuausweisung geplanter Wohnbauflächen ist von mehreren Faktoren abhängig:

- Anbindung an größere Siedlungseinheiten mit städtebaulichem Gewicht (Anbindegebot)
- Verfügbarkeit für die Gemeinde
- Waldflächen werden nicht als mögliche Wohnbauflächen in Betracht gezogen
- Bestehende oder mögliche Erschließung

Als Siedlungseinheiten mit städtebaulichem Gewicht sind hier die Ortsteile Auerbach, Oberauerbach und Engolling zu nennen. Auch Loh könnte sich zu einem Ortsteil mit städtebaulichem Gewicht entwickeln. Da der Gemeinde hier allerdings keinerlei Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung von Loh nicht geplant. Allein in der Bau- und Nutzungsstruktur zeigt sich, dass sowohl Auerbach mit Oberauerbach als auch Engolling schon früh überörtliche Funktionen für die umliegenden Ortschaften übernommen haben. In den Ortskernen finden sich nur wenige landwirtschaftliche Gebäude, es dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerksbetrieben, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, sowie kirchliche Gebäude.

Viele der kleineren Ortsteile im Gemeindegebiet sind hingegen aus ursprünglich unabhängigen kleinen Ortschaften entstanden. Hier finden sich z.T. denkmalgeschützte Einzelobjekte, zu denen Kirchen, Wohnhäuser, Hofanlagen, Stallgebäude etc. gehören. Sie sind auch heute noch durch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt, wenn auch Teile der Bausubstanz mittlerweile einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden.

Aufgrund dieser Kriterien verbleiben in den Haupt-Ortsteilen Auerbach, Oberauerbach und Engolling insgesamt 15 Standorte, die genauer untersucht wurden.

### Oberauerbach – Standorte 1-5

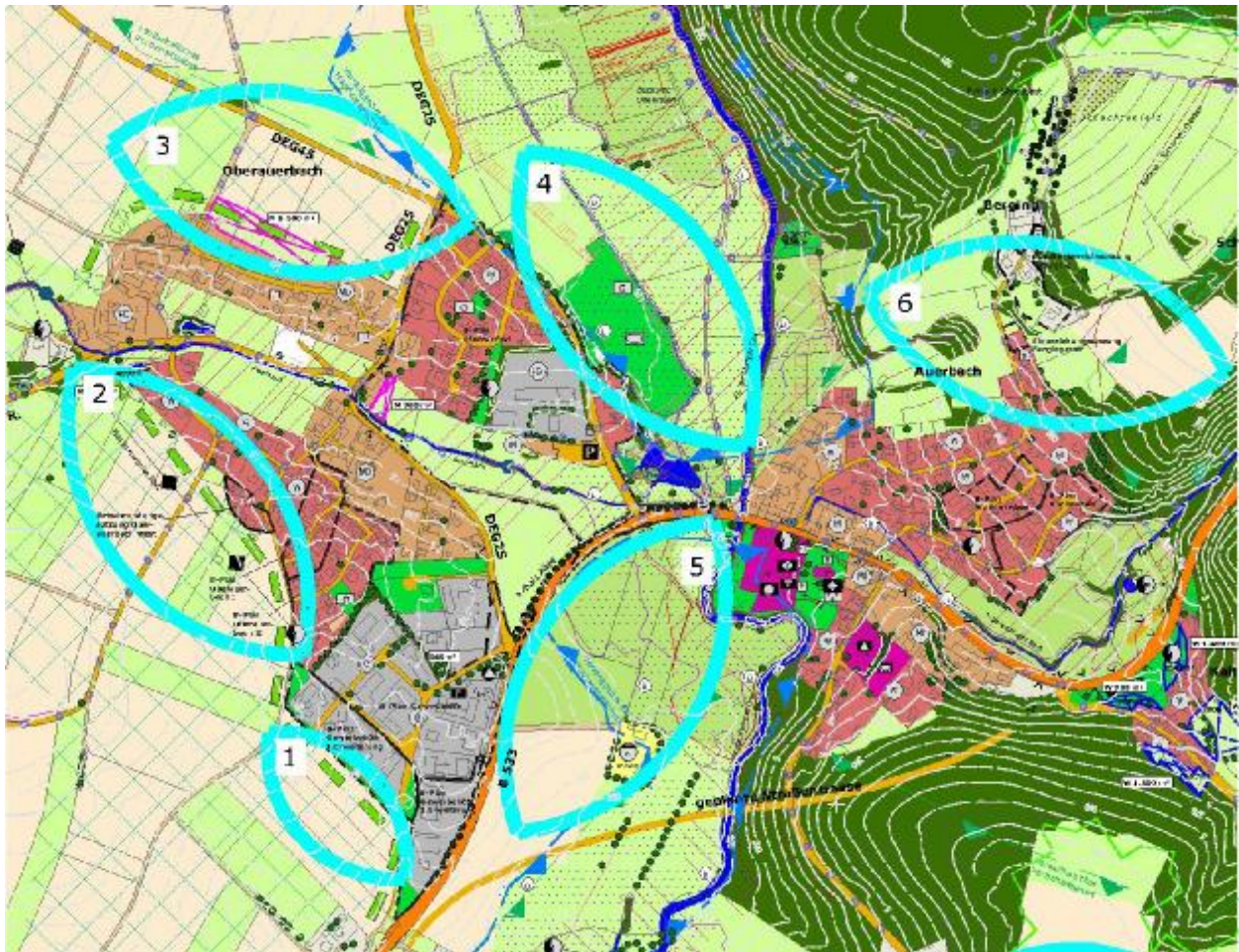


Abb. 49 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Auerbach und Oberauerbach

#### **Standort 1 – südwestlich der vorhandenen Gewerbegebiete:**

Der Standort wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung mit Wohnbauflächen kommt wegen der Nähe zu den vorhandenen Gewerbegebieten nicht in Frage. Eine Erweiterung mit Gewerbegebieten wäre in diesem Standort sinnvoller. Die Flächen stehen der Gemeinde nicht als Bauland zur Verfügung.

#### **Standort 2 – westlich der vorhandenen Wohnbauflächen:**

Dieser Standort ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen nach Westen wäre sinnvoll, ist aber auf Grund einer oberirdisch verlaufende 20kV-Leitung der Bayernwerke am jetzigen Siedlungsrand in direkter Anbindung nicht möglich. Wie bei Standort 1 werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt und sind nicht im Eigentum der Gemeinde Auerbach. Somit wird dieser Standort ausgeschlossen.

#### **Standort 3 – nördlich der vorhandenen Siedlungsflächen:**

Dieser Standort wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung für Wohnbaufläche ist auf Grund der im Bestand noch vorhandenen aktiven Landwirtschaften nicht sinnvoll. Der Schutz bestehender Betriebe hat für die Gemeinde einen hohen Stellenwert. Die Ausweisung von Wohnbaufläche in so naher Anbindung an landwirtschaftliche Hofflä-

chen ist immissionsschutzrechtlich nicht zu empfehlen. Die Flächen sollten für die Erweiterung der bestehenden Betriebe vorgehalten werden. Die Flächen stehen der Gemeinde zudem nicht als Bauland zur Verfügung. Deshalb ist dieser Standort ebenso auszuschließen.

**Standort 4 – nordöstlich der vorhandenen Wohnbauflächen:**

Dieser Standort wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Im Landschaftsplan sind die Flächen zum Teil als Bereiche die von Bebauung freizuhalten sind dargestellt. Landschaftliche Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan Donau-Wald, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet, sowie Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete führen letztendlich dazu, dass dieser Standort für eine Erweiterung von Wohnbauflächen nicht in Frage kommt.

**Standort 5 – zwischen Gewerbegebiet, B533 und Siedlungsflächen in Auerbach:**

Dieser Standort wird überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im Landschaftsplan wird dieser Bereich als von Bebauung freizuhalten dargestellt. Es sind Flächen mit einer bestehenden Kläranlage, Landschaftsschutzgebiet, Vorranggebiet für den Hochwasserschutz nach dem Regionalplan, Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete vorhanden. Somit kann dieser Standort für eine Erweiterung mit Wohnbauflächen ausgeschlossen werden. Der kleinere Teilbereich entlang der B 533 außerhalb der Restriktionen ist, wenn überhaupt, nur für die Erweiterung des an der anderen Straßenseite angrenzenden Gewerbegebietes denkbar. Hier gilt jedoch zu bedenken, dass eine städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes über die B 533 nach Osten für problematisch anzusehen ist. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen scheidet dieser Standort aus.

**Auerbach – Standort 6**

**Standort 6 – nördlich von Auerbach, zwischen Auerbach und Berging:**

Dieser Standort weißt einen sehr inhomogenen Bestand aus landwirtschaftlicher Nutzflächen, Gehölzen und bestehender Bebauung im Außenbereich auf. Zusätzlich handelt es sich hier um topographisch sehr bewegtes Gelände, das in der Hügelkuppe von Berging endet. Eine Entwicklung von Bauflächen ganz allgemein in diesem Bereich wird auf Grund der Topographie, der Kleinteiligkeit und der weit einsehbaren Lage städtebaulich für problematisch gehalten. Deshalb ist dieser Bereich von einer Erweiterung mit Wohnbauflächen auszuschließen. Weitere an den Hauptort Auerbach angebundene Flächen für zukünftige Siedlungsentwicklung sind auf Grund der umgebenden Hangwälder und des Talraumes der Ohe mit den Überschwemmungsflächen nicht gegeben.

Lediglich eine kleine Teilfläche wird zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier liegen der Gemeinde konkrete Baupläne vor.

### Engolling – Standort 7-11

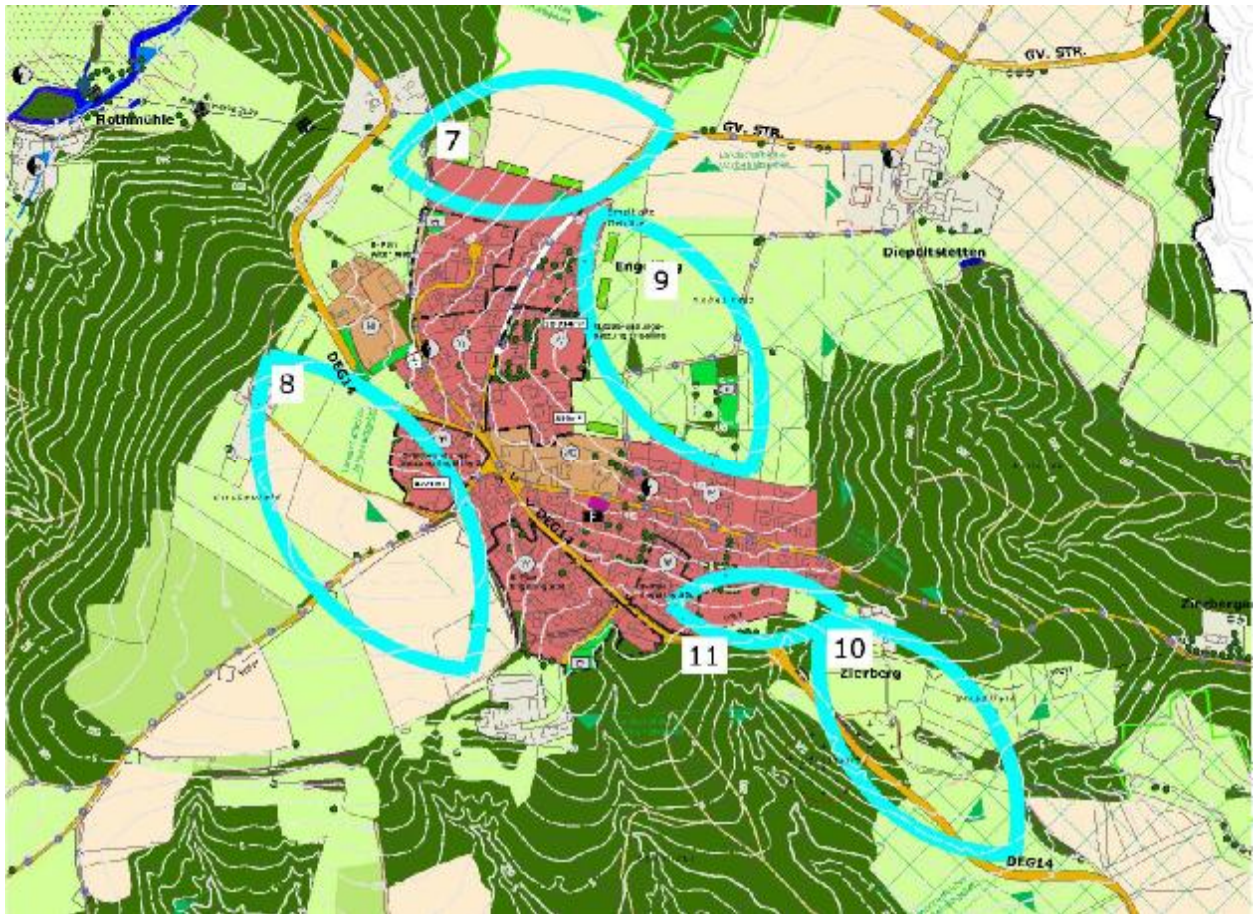


Abb. 50 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Engolling

#### **Standort 7 – nördlich von Engolling:**

Dieser Standort wird überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Ein Teil des Standorts befindet sich nach dem Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Bisher stand der Gemeinde dieser Standort nicht zur Verfügung. Inzwischen konnte die Gemeinde eine relativ große Fläche (11.500m<sup>2</sup>) erwerben und kann somit hier ein Wohngebiet entwickeln.

Die Fläche grenzt direkt an bestehende Bebauung an. Die Erschließung ist über die Diepoltstettener Straße gesichert. Nach Norden hin ist durch bestehende große Gehölz- und Waldflächen eine Einbindung in die Landschaft bereits gegeben. Im Landschaftsplan wird zudem eine Ortsrandeingrünung angegeben.

#### **Standort 8 – südwestlich von Engolling:**

Dieser Standort wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Acker). Er befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet und ist im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingezeichnet. Topografisch steigt das Gelände nach Süden hin stark an. Dies macht eine weitere Bebauung und vor allem die Einbindung in das Landschaftsbild sehr schwierig. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Aus diesen Gründen wird dieser Standort nicht weiter dargestellt.



**Standort 9 – nordöstlich von Engolling:**

Die Gelände im Nordosten von Engolling steigt nach Norden hin stark an, um dann, etwa auf Höhe des bisherigen nördlichen Ortsrandes nach Süden hin Richtung Diepoltstetten wieder abzufallen.

Die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt, ein kleiner Teilbereich wird als Freizeitanlage genutzt, die von Grünstrukturen eingewachsen ist.

Die topografische Situation macht eine Wohnbebauung schwierig. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Von einer größeren Entwicklung von Wohnbebauung wird daher vorerst abgesehen.

Nur eine kleine Teilfläche wurde erweitert, da hier konkrete Bauwünsche eines Anwohners vorliegen. Diese Erweiterung erfolgte bereits parallel in einem Deckblatt Nr. 15 zum bestehenden Flächennutzungsplan. Im hier vorliegenden FNP wird die Fläche daher als Bestand dargestellt.

**Standort 10 – südöstlich von Engolling / Zierberg:**

Ursprünglich war der Standort Zierberg für die Entwicklung eines Wohngebiets geplant. Im Laufe des Verfahrens hat die Gemeinde diese Planung verworfen, da sich der Bereich als Baugebiet nicht sehr gut eignet.

Die Einbindung in das Landschaftsbild gestaltet sich schwierig, eine große Einsehbarkeit, vor allem von Loh aus kommend, würde sich nicht vermeiden lassen.

Es befinden sich einige Gehölz- und Biotopflächen vor Ort, welche keine zusammenhängende Bebauung zu lassen. Somit ist eine vollständige Anbindung eines neuen Baugebiets an bestehende Bebauung nicht gegeben. Dieser Standort soll daher vorerst nicht dargestellt werden.

**Standort 11 – Südöstlich Engolling**

Im Osten des Bebauungsplanes Engolling, direkt angrenzend an bestehende Bebauung ist eine ca. 6.000m<sup>2</sup> große Wohnbaufläche geplant. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Sie steigt stark nach Norden hin an. Im südlichen Bereich verläuft die Wasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald.

Da ein Bauträger hier konkrete Baupläne vorgelegt hat, die Erschließung gesichert ist und der Bedarf an neuen Wohnbauflächen Engolling sehr hoch ist, wird trotz der relativ schwierigen Topografie die Darstellung in den FNP aufgenommen.

### Loh – Standorte 12 - 15

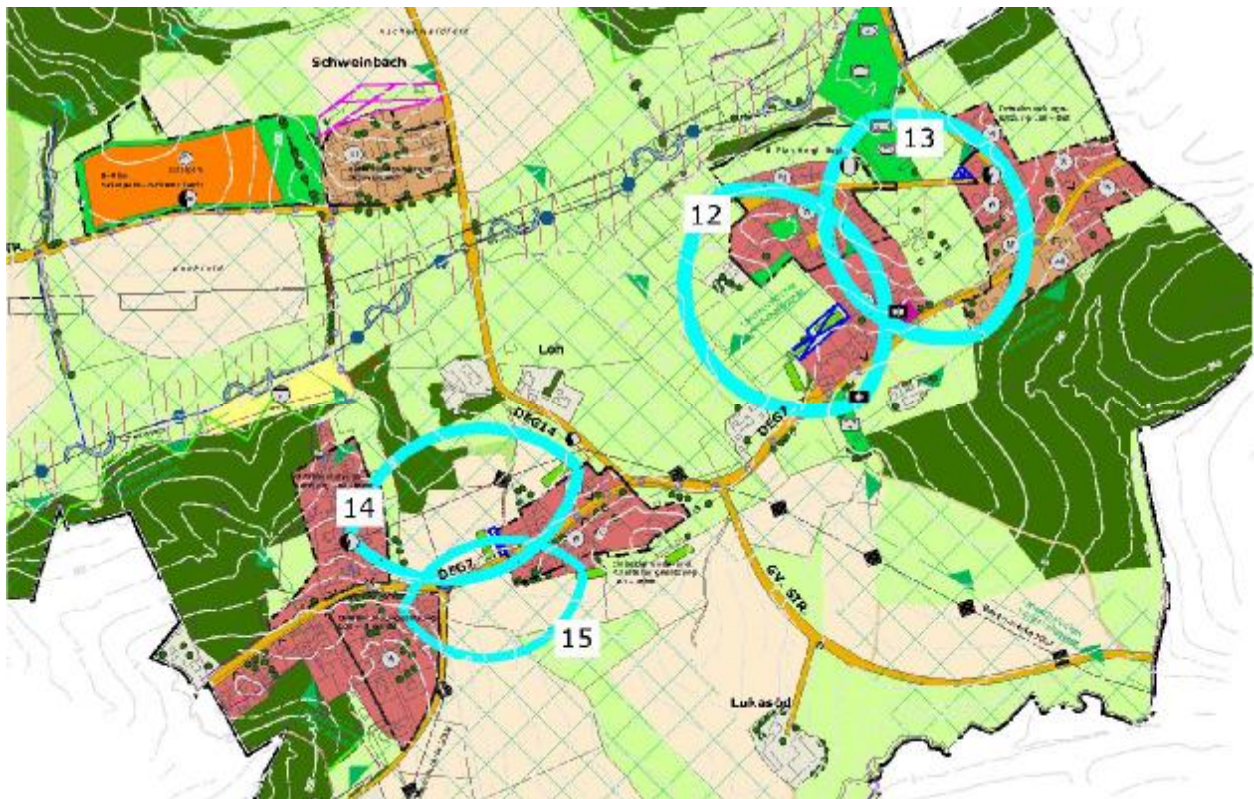


Abb. 51 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Loh

#### Standort 12 – westlich vom BP Heigl-Bugl

Zwischen der im neuen FNP dargestellten Rücknahme von Wohnbaufläche und dem Bebauungsplan Heigl-Bugl wäre eine Entwicklung von Siedlungsflächen theoretisch möglich. Allerdings stellt sich die Erschließung als recht schwierig dar, da das Gelände von der DEG 7 nach Norden hin stark abfällt. Die Erschließung müsste also mittels einer recht steilen Zufahrtsstraße von der DEG 7 erfolgen, was aus Sicherheitsgründen im Verkehr keine optimale Möglichkeit darstellt.

Zudem stehen der Gemeinde diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.



Abb. 52 Standort 12: Höhendifferenz zwischen der DEG 7 und den nördlichen davon liegenden Flächen (im Foto rechts)

**Standort 13 – zwischen BP Heigl-Bugl und Ortsabrundungssatzung Loh-Ost**

Diese Flächen würden sich für eine weitere Bebauung gut eignen können. Das Gelände fällt zwar von der DEG 7 nach Norden hin ab. Eine Erschließung wäre allerdings von der nördlichen Erschließungsstraße Heigl-Bugl möglich. Der bestehende Hof in der Mitte der Fläche ist bereits erschlossen.

Der Gemeinde stehen diese Flächen aktuell jedoch nicht zur Verfügung.

Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.

**Standort 14 – zwischen Ortsabrundungssatzung Loh-West und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, nördlich der DEG7**

Die hier liegenden Flächen fallen ebenfalls von der DEG7 nach Norden stark ab. Am unteren Hangende (im Norden) besteht eine kleine Waldfläche. Für die Entwicklung eines größeren Baugebietes gestaltet sich auch hier die Erschließung aufgrund der Höhenlage schwierig. Aufgrund dessen ist dieser Bereich nicht als erstrebenswerte Baufläche für ein größeres Wohngebiet zu betrachten. Eine einreihige Bebauung entlang der DEG 7, als Weiterführung der nördlichen Bebauung Loh-Mitte, wäre denkbar.

Ein zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche ist derzeit von der Gemeinde nicht gewünscht. Der Gemeinde stehen diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.

**Standort 15 – zwischen Ortsabrundungssatzung Loh-Birkenöd und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, südlich der DEG7**

Eine einreihige Bebauung entlang der DEG 7 wäre hier durchaus denkbar, als Weiterführung der südlichen Bebauung Loh-Mitte. Das Gelände steigt leicht nach Süden an.

Da ein Zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche von der Gemeinde derzeit nicht gewünscht ist und die Flächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung der Flächen nicht geplant.

**Entwicklung gemischter Bauflächen**

Es werden keine neuen gemischten Bauflächen dargestellt.

**Gewerbliche Entwicklung**

Eine Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen ist im geringen Umfang (ca. 1.200m<sup>2</sup>) zum aktuellen Bestand möglich. Das bestehende Gewerbegebiet Gewerbehöfe in Oberauerbach wird geringfügig erweitert. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. Eine Alternativenprüfung ähnlich der zur Entwicklung von Wohnbauflächen war wegen der geringfügigen Erweiterung im bestehenden Gewerbegebiet nicht notwendig.

---

## **9.9 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **9.9.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

---

**Methodik**

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt in enger Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, Oberste Baubehörde im BStMI 2007).

Die Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgt auf Ebene des gesamten Gemeindegebiets von Auerbach. Dabei wird gleichzeitig eine Beurteilung ihrer Empfindlichkeit vorgenommen. Die Empfindlichkeit gibt an, gegen welche Auswirkungen von Vorhaben die Schutzgüter empfindlich reagieren, es werden damit jedoch keine Aussagen zur Schutzwürdigkeit getroffen.

Die darauffolgende Bewertung der Umweltauswirkungen der Neuplanungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ in Form einer Tabelle zu jeder neu geplanten

Flächendarstellung des Flächennutzungsplans. Dabei wird eine dreiteilige Skala zur Beurteilung der Umweltauswirkungen (gering/mittel/hoch) verwendet, die wie folgt definiert werden:

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
(keine)	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt</li> <li>- Beispiel: Kulturgüter sind nicht vorhanden</li> </ul>
gering	Auswirkungen geringer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder</li> <li>- vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden</li> <li>- Beispiel: Es erfolgen nur kleinflächige Eingriffe oder durch umfangreiche Eingrünung können kleinklimatische Auswirkungen vermindert werden</li> </ul>
mittel	Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittelschwere Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert werden</li> </ul>
hoch	Auswirkungen hoher Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nur unwesentlich reduziert werden</li> <li>- Beispiel: Flächen für gewerbliche Entwicklungen lassen Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden erwarten</li> </ul>

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, LfU 2003) verwendet.  
Die Verkehrsbelastung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu prüfen.

### 9.9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die im Flächennutzungsplan neu vorgenommenen Darstellungen von Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans noch kein Baurecht abgeleitet werden kann. Somit werden im Rahmen dieser Planungen keine Maßnahmen zur Überwachung notwendig, diese werden erst in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) konkretisiert.

### 9.9.3 Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts werden die möglichen Auswirkungen der Neuplanungen im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach auf die Umwelt geprüft.  
Die wesentlichen Ziele der Neuplanungen im Rahmen des Flächennutzungsplans sind die Sicherung der Siedlungsentwicklung der Gemeinde durch Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, sowie die geringfügige Erweiterung des Gewerbestandortes Auerbachs durch neue gewerbliche Bauflächen, sowie die Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen zur Wegbereitung neuer, tatsächlich entwickelbarer Bauflächen.

Als Grundlage zum Verständnis der Bewertungen werden vorab die Schutzgüter im Gemeindegebiet Auerbachs im Bestand beschrieben. Die Berücksichtigung der Schutzgebiete und Biotope im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund der Erfordernisse des Europarechts aber auch aufgrund der besonderen Standorte im Gemeindegebiet in einem gesonderten Kapitel ausführlich und nachvollziehbar anhand der geplanten Flächen abgehandelt.

Daraufhin erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen für jeden neu geplanten Standort anhand einer dreiteiligen Skala. Dabei lässt sich zusammenfassend feststellen, dass aufgrund der umsichtigen Planung (Auswahl und Umfang der neu geplanten Flächendarstellungen) überwiegend gering erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung bei der späteren Umsetzung Berücksichtigung finden.

Um erhebliche Umweltauswirkungen bei der späteren Umsetzung verhindern zu können, wird besonders darauf hingewiesen, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung oder auch bei Einzelbauvorhaben auf den Erhalt und die Einbindung bestehender Biotope hingewirkt werden soll.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind noch keine Maßnahmen zur Überwachung erkennbar. Methodische Schwierigkeiten bestehen derzeit nicht.

## 10. ANHANG

### 10.1 ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWaldG	Bayerisches Waldgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
Lkr.	Landkreis
LSG	Landschaftsschutzgebiet
lw.	landwirtschaftlich
NN	Normalnull
NP	Naturpark
o.M.	ohne Maßstab
PlanzV	Planzeichenverordnung
SPA	Special Protection Area (Europäisches Vogelschutzgebiet)
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
ÜSG	Überschwemmungsgebiet
VS-RL	Vogelschutzrichtlinie
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WSG	Wasserschutzgebiet
WWA	Wasserwirtschaftsamt
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

## 10.2 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN

- ABSP Deggendorf. (März 1997). *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Deggendorf*. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- BauGB. (03. November 2017). *Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist*".
- BauNVO. (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021). *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung*.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (April 2016). *Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Auerbach bis 2028*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2016). *Tourismus in Bayern im Jahr 2015*. [https://www.statistik.bayern.de/medien/statistik/BIZ/tourismus\\_in\\_bayern\\_im\\_jahr\\_2015.pdf](https://www.statistik.bayern.de/medien/statistik/BIZ/tourismus_in_bayern_im_jahr_2015.pdf).
- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. (Februar 2018). Von <http://www.stmelf.bayern.de> abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2018). Von Hochwasserschutzprogramme 2020 und 2020plus: [www.stmuv.bayern.de](http://www.stmuv.bayern.de) abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst. (01. Februar 2018). *Bayerns Gemeinden. Wappen/Geschichte/Geografie*. Von <https://www.hdbg.eu/gemeinden/web/index.php/detail?rschl=9276135> abgerufen
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS). (2018). Von [www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de) abgerufen
- BayernAtlas. (2021/2022). Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas) abgerufen
- BayWaldG. (22. Juli 2014). *Waldgesetz für Bayern i.d.F. der Bek. vom 22. Juli 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 19 geändert (§ 1 Nr. 392 V v. 22.7.2014, 286)*.
- BfN. (16. 11 2018). <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/40700.html>. Von Landschaftssteckbrief Lallinger Winkel. abgerufen
- Bundesnetzagentur. (2018). Von <http://emf3.bundesnetzagentur.de/karte>, 2018 . abgerufen
- Bundesstiftung Baukultur. (2016). *Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17*.
- Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach. (August 2021). *Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach Berechnungen bis 2033*. Fürth: Bayerisches Landesamt für Statistik.
- FIS Natur. (2022). Von [www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web) abgerufen
- Gemeinde Auerbach. (1990). *Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf*.
- Gemeinde Auerbach. (2018). [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de), abgerufen am 15.11.2018.
- Gemeinde Auerbach. (2018/2021). Von [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de) abgerufen
- GENESIS Datenbank. (2021). Von Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik: [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) abgerufen

- GEP Nr. 4. (29. 07 2006). *Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung, im Einzugsgebiet "Hengersberger Ohe - Oberlauf"*.
- Landschaftsrahmenplan für die Region Donau-Wald (12). (2011, korr. 2014). Bayerisches Landesamt für Umwelt in Zusammenarbeit mit Regierung v. Ndb. + Hochschule Weihenstephan-Triesdorf.
- LEP Bayern. (21. Februar 2018). *Landesentwicklungsprogramm Bayern*. Bayern.
- LfU. (März 1997). *ABSP Deggendorf. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Deggendorf*. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz.
- LfU. (2010). *Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie*. Bayerisches Landesamt für Umwelt in Kooperation mit der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft.
- LfU. (2018). *Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan der Region Donau-Wald (12)*. Von Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): <http://www.lfu.bayern.de/boden> abgerufen
- LfU. (2022). *Bayerisches Landesamt für Umwelt*. Von [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) abgerufen
- LRA Deg. (Juni 2015). *Der Landkreis Deggendorf steckt voller Energie - Der Energiemasterplan für die Gemeinden im Landkreis*. Landratsamt Deggendorf.
- LRA Deg. (2015). *Energiemasterplan für die Gemeinden im Landkreis Deggendorf - Gemeinde Auerbach*. Landratsamt Deggendorf.
- MEYNEN+SCHMITHÜSEN. (1962). *Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands Bd. I/II*. Remagen.
- Naturpark Bayerischer Wald - Online*. (30. 01 2018). Von [www.naturpark-bayer-wald.de](http://www.naturpark-bayer-wald.de) abgerufen
- Planungsverband Donau-Wald. (2018). Von Region Donau-Wald: [www.region-donau-wald.de](http://www.region-donau-wald.de) abgerufen
- PNV Bayern. (Juli 2012). *Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns - Karte*. Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Portz, N. (2 2009). *Sachsenkurier 2/09. Sachsenkurier 2/09*. Deutscher Städte- und Gemeindebund.
- RBO. (November 2018). [www.vld-online.de](http://www.vld-online.de), abgerufen am 14.11.2018; RBO - Regionalbus Ostbayern GmbH.
- Regierung von Niederbayern. (10. März 2006). *Amtsblatt B1215. Amtsblatt der Regierung von Niederbayern*. Regierung von Niederbayern.
- Regierung von Niederbayern. (Januar 2018). *Regionalplan Donau-Wald: Landschaftsschutzgebiete*.  
(2019). *Regionalplan Region Donau-Wald*.
- Statistik kommunal 2020. (Juni 2021). *Statistik kommunal 2020 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Statistik kommunal 2021. (Februar 2022). *Statistik kommunal 2021 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- StBaPa. (März 2013). *Ortsumgehung Auerbach - Staatliches Bauamt Passau*.



*Umweltatlas.* (2021). Von Umweltatlas - Gewässerbewirtschaftung: Bayerisches Landesamt für Umwelt abgerufen

*Umweltbundesamt.* (2021). Von Umweltbundesamt - Grundwasser:  
[www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser](http://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser) abgerufen

Wasserversorgung Bayerischer Wald. (2018). [www.waldwasser.eu](http://www.waldwasser.eu), abgerufen am 20.11.2018.

Wikipedia. (2018). [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de), Stichwort Auerbach, abgerufen 14.11.2018.

WWA Deggendorf. (Oktober 2018). Daten zu Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete im Gemeindegebiet Auerbach. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf.

---

### 10.3 VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

---

Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Auerbach, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)	13
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald mit Fokus auf die Gemeinde Auerbach (Stand 13.04.2019)	20
Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) + Hochwassergefahrenflächen für HQ 100 (hellblaue Vollfarbe) im Gemeindegebiet Auerbach, Stand 07/2019 (Quelle: (BayernAtlas, 2021/2022)	28
Abb. 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz H4 im Gemeindegebiet Auerbach	29
Abb. 5: Wassersensible Bereiche im Gemeindegebiete Auerbach (BayernAtlas, 2021/2022)	30
Abb. 6 Landschaftsschutzgebiete in Gemeindegebiet (Stand 2024, eigene Grafik)	35
Abb. 7: Übersicht der Schutzgebiete (Naturpark, Nationalpark) im Bayerischen Wald mit der Lage des Gemeindegebiets Auerbach (Naturpark Bayerischer Wald - Online, 2018)	36
Abb. 8: Flächenerhebungen jeweils zum 31. Dezember (Statistik kommunal 2021, 2022)	39
Abb. 9: Artenschutzkartierung Bayern, Nachweise 2012 und 2017 (LfU, 2022)	43
Abb. 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte "Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (PNV Bayern, 2012)	45
Abb. 11: Blick vom Ortsrand von Oberauerbach nach Norden in den Landschaftsraum (Hengersberger Ohe und Ortsteil Gödert im Hintergrund)	47
Abb. 12: Blick über den Ortsteil von Loh in den Landschaftsraum	47
Abb. 13 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik	49
Abb. 14 Verlauf der Hengersberger Ohe auf Höhe Prechhausen Richtung Wainding, Anhand der Gehölze ist der mäandrierende Verlauf der Ohe erkennbar (Foto: JK)	52
Abb. 15 Feuchtflächen am Langederngraben, östlich von Mapferding (Foto: JK)	52
Abb. 16 Gemeindebach / Übergang Mapferdinger Bach südöstlich von Mapferding: Erkennbar sind die feuchte Staudenflur / Nassflächen und Gehölze entlang des Baches (Foto: JK)	53

Abb. 17 Totenbach im Bereich der DEG25 (Foto: JK)	53
Abb. 18 Blick von Westen auf den Auerbach mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und einer feuchten Staudenflur (Foto: JK)	54
Abb. 19 Schweinbach, nördlich Loh / Haigl-Bugl, mit Gehölzen (Foto: JK)	54
Abb. 20 Schweinbach, gerader Verlauf ohne Eingrünung, im Hintergrund der Ortsteil Schweinbach (Foto: JK)	55
Abb. 21: Lage der Gemeinde Auerbach, Grafik aus: (Wikipedia, 2018)	57
Abb. 22: Bevölkerungsbewegung in Zahlen seit 1960 (Statistik kommunal 2021, 2022)	61
Abb. 23: Darstellung der Bevölkerungsstruktur (Statistik kommunal 2021, 2022)	61
Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Statistik kommunal 2021, 2022)	62
Abb. 25 Quelle: (Statistik kommunal 2021, 2022)	63
Abb. 26: Tourismus seit 2015 (Statistik kommunal 2021, 2022)	63
Abb. 27: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Statistik kommunal 2021, 2022)	64
Abb. 28: Bodennutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche (Statistik kommunal 2021, 2022)	65
Abb. 29: Viehalter und Viehbestand (Statistik kommunal 2021, 2022)	66
Abb. 30: Kindertageseinrichtungen seit 2015 (Statistik kommunal 2020, 2021)	67
Abb. 31: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21 (Statistik kommunal 2021, 2022)	68
Abb. 32: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2016-2020; eigene Tabelle nach (Statistik kommunal 2021, 2022)	80
Abb. 33: Errichtung neuer Wohngebäude, eigene Tabelle nach nach (Statistik kommunal 2021, 2022)	80
Abb. 34: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden (Statistik kommunal 2021, 2022)	81
Abb. 35: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume, Standortbedingungen – Boden und Wasserverhältnisse des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (roter Kreis), 2011	113
Abb. 36: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Luft und Klima des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	115
Abb. 37: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	116
Abb. 38: Auszug aus der Potenzialkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	117
Abb. 39: Ausschnitt FNP+LP: Planung einer Wohnbaufläche in Auerbach, unmaßstäblich	123
Abb. 40: Ausschnitt FNP+LP: Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Oberauerbach, unmaßstäblich	124
Abb. 41 Ausschnitt FNP-LP: Planung von Wohnbauflächen in Engolling, unmaßstäblich	126

Abb. 42 Ausschnitt FNP + LP: Planung Wohnbaufläche (blau) in Loh-Mitte, unmaßstäblich	127
Abb. 43: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Oberauerbach, unmaßstäblich	129
Abb. 44: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Kaltenbrunn, unmaßstäblich	130
Abb. 45: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Loh, unmaßstäblich	131
Abb. 46: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Schweinbach, unmaßstäblich	131
Abb. 47: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahmen von gemischten Bauflächen (rosa) in Obersteinhausen, unmaßstäblich	132
Abb. 48: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme einer gemischten Baufläche (rosa) in Hinterherberg, unmaßstäblich	133
Abb. 49 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Auerbach und Oberauerbach	150
Abb. 50 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Engolling	152
Abb. 51 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Loh	154
Abb. 52 Standort 12: Höhendifferenz zwischen der DEG 7 und den nördlichen davon liegenden Flächen (im Foto rechts)	154

---

#### **10.4 LISTE DER BAUDENKMALE**

---

(Stand 03.07.2018)

- D-2-71-113-3** Alperting 8. Vierseithof; Bauernhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau mit Flachsatteldach, Trauf- und Giebelschrot, 2. Hälfte 18. Jh.; Stallstadel, massiver bzw. hölzerner Satteldachbau, im Kern Mitte 19. Jh.; Stadel, eintenniger hölzerner Satteldachbau mit nördlichem Halbwalmdach, Ende 18. Jh.; Remise, massiver Walmdachbau, 18./19. Jh. nachqualifiziert
- D-2-71-113-36** Bei Unternbach. Flurkreuz, hölzernes Kruzifix mit Wettermantel und Mater Dolorosa, um 1800, Gedenktafel 1941. nachqualifiziert
- D-2-71-113-4** Berging 1. Wohnstallhaus eines Dreiseithofes, Flachsatteldachbau mit Blockbau- Obergeschoss und Giebelschrot, im Kern Ende 18. Jh., teilweise erneuert. nachqualifiziert
- D-2-71-113-27** Frohnstettner Feld in der Flur Untersteinhausen. Kapelle, Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, wohl 19. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert
- D-2-71-113-7** Grubhof 1; Grubhof 2. Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau- Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, 2. Hälfte 18. Jh.; Stallstadel, zweitenniger hölzerner Steildachbau mit Traidkasten und Blockbaustall, 17./18. Jh.; Hofbrunnen, Granittrog, bez. 1788.

nachqualifiziert

- D-2-71-113-1** Hauptstraße 6. Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit farbiger Putzgliederung, bez. 1698.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-2** Hauptstraße 10. Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta, barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Kuppeldachturn, Anfang 18. Jh., um 1760 verlängert; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-8** Hinterherberg 7. Ehem. Wohnstallhaus, Blockbau-Obergeschoss über Bruchsteinmauerwerk mit Flachsatteldach, Trauf- und Giebelschrot, 1. Drittel 19. Jh., teilweise erneuert.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-10** Hinterherberg 8. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau, teilweise mit Blockbau- Obergeschoss und Traufschrot, im Kern Ende 18. Jh.; Traidkasten, erdgeschossiger Blockbau mit Satteldach, 18./19. Jh.; Backhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-35** Hitting 4. Kruzifix, gefasstes Holzcorpus, wohl Anfang 19. Jh., Kreuz mit rautenförmiger Rahmung und Wettermantel später.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-38** Hitting 4. Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, 1. Viertel 19. Jh.; Zuhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und weitem Dachüberstand, 1. Viertel 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-34** In Berging. Pestsäule, Granitsäule mit Laternenaufsatz, bez. 1645  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-11** In Hinterreit. Weilerkapelle, kleiner Satteldachbau mit Dachreiter, wohl 1. Drittel 19. Jh.; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-28** Kirchfeld. Kapelle, kleiner Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-24** Lohwiese. Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-31** Marterlist. Kapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-17** Nähe Obersteingrub. Hofkapelle, neubarocker Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, um 1900; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert

- D-2-71-113-20** Obersteinhausen 15. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau über verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach und zweiseitig umlaufendem Schrot, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-37** Prechhausen 9. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, 18./19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-23** Schattenberg 1. Kapelle, Flachsatteldachbau mit Dachreiter, 2. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-16** Urbachstraße 1. Waldlerhaus, erdgeschossiger Blockbau über hohem verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach, 2. Hälfte 18. Jh.  
Nachqualifiziert
- D-2-71-113-15** Urbachstraße 9. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau über steinernem Sockel mit Flachsatteldach und Traufschrot, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-29** Utting 1. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und zwei giebelseitigen Schroten, bez. 1826.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-33** Zolling 3. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit zweiseitig umlaufendem Schrot, Ende 18. Jh.  
nachqualifiziert

**Anzahl Baudenkmäler: 24**

---

## **10.5 LISTE DER BODENDENKMALE**

---

(Stand 03.07.2018)

- D-2-7144-0004** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Pfarrkirche St. Pankratz und Margareta in Auerbach.  
nachqualifiziert
- D-2-7244-0001** Burgstall hochmittelalterlicher Zeitstellung mit Vorburgareal  
nachqualifiziert

**Anzahl Bodendenkmäler: 2**

## 10.6 DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE

### 10.6.1 FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“

# NATURA 2000 Bayern

## Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele



**Gebietstyp:** B **Stand:** 19.02.2016

**Gebietsnummer:** DE7144373

**Gebietsname:** Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen

**Größe:** 347 ha

**Zuständige höhere Naturschutzbehörde:** Regierung von Niederbayern

Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	LRT-Name:
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510	Magere Flachlandmähwiesen ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )
8150	Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas
91E0 <sup>*</sup>	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> ).

<sup>\*</sup> = prioritär

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1355	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
1163	<i>Cottus gobio</i>	Groppe
1029	<i>Margaritifera margaritifera</i>	Flussperlmuschel
1059	<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1061	<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

<sup>\*</sup> = prioritär

### Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele:

<p>Erhalt ggf. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer-Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge. Erhalt der unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmälerten Fließgewässer- und Auedynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumpen und Uferabbrüchen, Weiden- und Erlensäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereiche</p>
<p>1. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe</b> in nicht von Neophyten dominierter Ausprägung und in der regionstypischen Artensammensetzung.</p>
<p>2. Erhalt ggf. Wiederherstellung der extensiven <b>Mageren Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>)</b> in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen unter Berücksichtigung der ökologischen Ansprüche wertbestimmender Arten. Erhalt ihrer Standortvoraussetzungen</p>
<p>3. Erhalt der <b>Kieselhaltigen Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas</b> als weitgehend offene, gehölzarme Trockenstandorte.</p>
<p>4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Aino-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</b> mit ihrer spezifischen Hydrologie. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines ausreichend hohen Anteils an Alt- und Totholz sowie an Biotop- und Höhlenbäumen als Lebensraum für daran gebundene Arten und Lebensgemeinschaften.</p>
<p>5. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer dauerhaft überlebensfähigen <b>Fischotter</b>-Population. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer und Auen, besonders durch den Erhalt von Wanderkorridoren entlang von Gewässern und unter Brücken sowie ausreichend störungsfreie Fließgewässer- und Uferabschnitte.</p>
<p>6. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der <b>Groppe</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Gewässer.</p>
<p>7. Erhalt ggf. Wiederherstellung dauerhaft überlebensfähiger, reproduzierender Population der <b>Flussperlmuschel</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer ausreichend guten Gewässerqualität, einer geringen Schwebstoff-, Kalk-, Phosphat- und Stickstoffkonzentration, u. a. durch Vorklärung bzw. Rückhalt vorbelasteter Zulaufe (Absetzbecken, Karsteiche, Abfanggräben), einer für die Muschelbesiedlung geeigneten Struktur der Bachsohle und des Interstitials und strukturreicher und allenfalls extensiv genutzter Uferstreifen und Uferbestockungen zum Entzug von Nährstoffen aus dem Gewässer und zur Beschattung (kühlere Temperaturen, höherer Sauerstoffgehalt) autochthoner Bachforellenpopulationen als Wirtsfische.</p>
<p>8. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen des <b>Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b> und des <b>Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b>. Erhalt der Lebensräume der Ameisenbläulinge, insbesondere in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen. Erhalt der Vernetzungsstrukturen und der Wirtsameisenpopulationen</p>

## **11. Übersicht Anlagen**

- Anlage 1: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Obersteinhausen, Untersteinhausen
- Anlage 2: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Hinterherberg
- Anlage 3: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Oberauerbach, Auerbach, Kaltenbrunn
- Anlage 4: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Engolling
- Anlage 5: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Schweinbach, Loh
- Anlage 6: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Vorderreit
- Anlage 7: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Mapferding
- Anlage 8: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Hötzelsberg



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

## GEMEINDE AUERBACH



Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

### BEGRÜNDUNG

Stand:

Beschluss zur frühzeitige Beteiligung  
Billigungsbeschluss Entwurf

17.01.2019  
03.03.2022

Genehmigungsfassung

13.07.2023

**Verfahrensträger: Gemeinde Auerbach**  
vertr. d. den Ersten Bürgermeister  
Herrn Gerhard Weber  
Hauptstr. 8  
94530 Auerbach  
Tel. 09901/3033  
Fax.09901/7220  
[Gemeinde@auerbach.bayern.de](mailto:Gemeinde@auerbach.bayern.de)

---

Gerhard Weber  
Erster Bürgermeister

**Planung: JOCHAM + KELLHUBER**  
Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH  
Am Sportplatz 7  
94547 Iggenbach  
Tel 09903 – 20141 0  
[info@jocham-kellhuber.de](mailto:info@jocham-kellhuber.de)

---

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin + Stadtplanerin

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

---

<b>1. EINFÜHRUNG</b> .....	<b>10</b>
1.1 ANLASS UND PLANUNGS-AUFTRAG.....	10
1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN .....	10
1.3 VERFAHRENSABLAUF .....	11
1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE.....	12
<b>2. PLANUNGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>13</b>
2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION ...	13
2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	13
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).....	13
2.2.2 Regionalplan Region Donau-Wald (12).....	20
2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME .....	27
2.3.1 Waldfunktionsplan.....	27
2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben.....	27
2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete.....	27
2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen .....	28
2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz.....	29
2.3.2.4 Wassersensible Bereiche .....	29
2.3.3 Hochwasserschutz.....	30
2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN .....	31
2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern .....	31
2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf (ABSP) .	31
2.4.2.1 Landschaftliches Leitbild .....	32
2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope .....	32
2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000) .....	33
2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	34
2.4.5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00547.01) <i>Bayerischer Wald</i> .....	34
2.4.5.2 Naturpark Bayerischer Wald .....	36
2.4.5.3 Naturdenkmale .....	36
2.4.5.4 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten .....	37
2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	38
2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DER GEMEINDE AUERBACH.....	38
<b>3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN</b> .....	<b>39</b>
3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR.....	39
3.2 GEOLOGIE / BÖDEN.....	40
3.3 KLIMA.....	40
3.3.1 Niederschlag und Temperaturen.....	40
3.3.2 Klimawandel.....	40
3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER .....	41
3.4.1 Fließgewässer .....	41
3.4.2 Stillgewässer .....	41

3.4.3	Grundwasser / Quellen .....	42
3.5	TIERWELT .....	42
3.6	PFLANZENWELT .....	43
3.6.1	Potentiell natürliche Vegetation.....	43
3.6.2	Lebensraumtypen und deren Pflanzengesellschaften im FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	45
3.7	LANDSCHAFTSBILD .....	46
3.8	ERHOLUNGSFUNKTION .....	48
3.9	BODENSCHÄTZUNG .....	49
3.10	BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT .....	50
3.10.1	Landnutzung .....	50
3.10.2	Ortsrandeingrünung .....	50
3.10.3	Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen.....	51
3.10.4	Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft.....	55
3.10.5	Waldränder .....	55
4.	<b>STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>56</b>
4.1	GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR .....	56
4.1.1	Geschichtlicher Überblick .....	56
4.1.2	Das Wappen .....	56
4.1.3	Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung .....	57
4.1.4	Bestehende Nutzung.....	58
4.1.4.1	Historische Orte .....	58
4.1.4.2	Gemischte Bauflächen .....	58
4.1.4.3	Wohnbauflächen .....	58
4.1.4.4	Gewerbliche Bauflächen .....	58
4.1.4.5	Sonderbauflächen .....	59
4.1.4.6	Flächen für den Gemeinbedarf .....	59
4.1.4.7	Grünflächen.....	59
4.1.4.8	Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich.....	59
4.2	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR .....	60
4.2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	60
4.2.2	Bevölkerungsbewegung .....	61
4.2.3	Altersstruktur / Geschlechter .....	61
4.2.4	Ziele der Bevölkerungsentwicklung.....	62
4.3	WIRTSCHAFTSSTRUKTUR .....	62
4.3.1	Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte.....	62
4.3.2	Bautätigkeit und Wohnungswesen .....	63
4.3.3	Fremdenverkehr .....	63
4.4	LANDWIRTSCHAFT .....	64
4.4.1	Betriebsgrößenstruktur .....	64
4.4.2	Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche.....	65
4.4.3	Tierhaltung.....	65

4.5	FORSTWIRTSCHAFT .....	66
4.5.1	Daten zur Forstwirtschaft .....	66
4.5.2	Wälder mit besonderen Funktionen.....	66
4.6	SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR.....	67
4.6.1	Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen .....	67
4.6.1.1	Städtische Verwaltung .....	67
4.6.1.2	Kindertagesstätten .....	67
4.6.1.3	Allgemeinbildende Schulen .....	68
4.6.1.4	Kirchen / Kirchliche Einrichtungen .....	68
4.6.1.5	Friedhöfe .....	69
4.6.1.6	Gesundheitswesen .....	69
4.6.1.7	Vereine und sonstige Verbände .....	69
4.6.2	Freizeit- und Erholungseinrichtungen .....	69
4.6.2.1	Sportanlagen .....	69
4.6.2.2	Spielplätze .....	70
4.6.2.3	Schwimmbäder .....	70
4.6.2.4	Parkanlagen .....	70
4.7	VER- UND ENTSORGUNG.....	70
4.7.1	Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE) .....	70
4.7.1.1	Strom .....	70
4.7.1.2	Gas .....	71
4.7.1.3	Windkraft .....	71
4.7.1.4	Wasserkraft.....	71
4.7.1.5	Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke .....	71
4.7.1.6	Solare Strahlungsenergie .....	71
4.7.1.7	Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung .....	72
4.7.2	Telekommunikation .....	72
4.7.3	Wasserversorgung.....	72
4.7.4	Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren .....	72
4.7.5	Abwasserbeseitigung .....	73
4.7.6	Abfallbeseitigung.....	73
4.7.7	Altlastenverdachtsflächen.....	73
4.8	IMMISSIONSSCHUTZ .....	74
4.8.1	rechtliche Vorgaben allgemein .....	74
4.8.2	Landwirtschaft .....	75
4.8.3	Gewerbe .....	75
4.8.4	Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger .....	75
4.9	ROHSTOFFGEWINNUNG .....	76
4.9.1	Abbaugelände und Lagerstätten.....	76
4.9.2	Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung .....	76
4.10	DENKMALE .....	76
4.10.1	Baudenkmale.....	76
4.10.2	Bodendenkmale .....	77

<b>5. VERKEHR .....</b>	<b>77</b>
<b>5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ.....</b>	<b>77</b>
5.1.1 Bundesstraßen.....	77
5.1.2 Staats- und Kreisstraßen.....	77
5.1.3 Ausbavorhaben Verkehr .....	78
<b>5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR.....</b>	<b>78</b>
<b>5.3 SCHIENENVERKEHR.....</b>	<b>78</b>
<b>5.4 FLUGVERKEHR .....</b>	<b>79</b>
<b>6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM .....</b>	<b>79</b>
<b>6.1 BAUTÄTIGKEIT.....</b>	<b>80</b>
6.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand .....	80
6.1.2 Wohnungsgröße .....	81
<b>6.2 BESTEHENDES BAURECHT .....</b>	<b>81</b>
6.2.1 Bebauungspläne .....	81
6.2.2 Satzungen.....	82
6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen) .....	83
<b>6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FNP .....</b>	<b>83</b>
<b>6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN .....</b>	<b>83</b>
<b>6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN .....</b>	<b>85</b>
6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust .....	85
6.5.2 Auflockerungsbedarf .....	86
6.5.3 Entwicklungsbedarf .....	86
6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen.....	87
6.5.5 Bauflächenbedarf .....	87
6.5.6 Neuplanung Bauflächen .....	88
<b>6.6 ZUSAMMENFASSUNG BAUFLÄCHEN WOHNEN .....</b>	<b>88</b>
<b>6.7 NACHVERDICHTUNG .....</b>	<b>89</b>
6.7.1 Definition .....	89
6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung .....	89
6.7.3 Chance für den Denkmalschutz .....	90
6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Auerbach.....	90
<b>6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN .....</b>	<b>90</b>
6.8.1 Siedlungen im Außenbereich.....	91
6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen .....	91
6.8.2.1 Auerbach .....	91
6.8.2.2 Oberauerbach.....	92
6.8.2.3 Kaltenbrunn .....	93
6.8.2.4 Engolling.....	93
6.8.2.5 Loh .....	93
6.8.2.6 Schweinbach .....	94
6.8.2.7 Obersteinhausen .....	94
6.8.2.8 Untersteinhausen.....	94

6.8.2.9	Hötzelsberg .....	94
6.8.2.10	Mapferding .....	94
6.8.2.11	Prechhausen .....	95
6.8.2.12	Hinterherberg .....	95
6.8.2.13	Vorderreit .....	95
6.9	HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG .....	95
7.	<b>PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN</b> .....	<b>97</b>
7.1	BAUFLÄCHENBEDARF GEWERBE .....	97
7.1.1	Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen .....	97
7.1.2	Auswahl möglicher Gewerbestandorte .....	98
7.1.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen .....	98
7.2	BAUFLÄCHENBEDARF SONDERBAUFLÄCHEN .....	98
7.2.1	Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen .....	98
7.2.2	Bedarf sonstiger Sonderbauflächen .....	98
7.2.3	Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Sonderbauflächen .....	99
7.3	FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL .....	99
7.3.1	Ausgangslage .....	99
7.3.2	Bedarf .....	99
7.3.3	Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel .....	99
7.3.4	Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel .....	100
8.	<b>PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT</b> .....	<b>101</b>
8.1	LANDWIRTSCHAFT .....	101
8.2	FORSTWIRTSCHAFT .....	101
8.3	WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ .....	101
8.4	ROHSTOFFGEWINNUNG .....	101
8.5	ERNEUERBARE ENERGIEN .....	102
8.6	TOURISMUS .....	102
8.7	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET .....	102
8.8	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG .....	102
8.8.1	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	102
8.8.2	Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich .....	103
8.8.2.1	Durchgrünung der Siedlungsbereiche .....	103
8.8.2.2	Ortsrandeingrünung .....	104
8.8.3	Entwicklung von Natur und Landschaft .....	105
8.8.3.1	Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern .....	105
8.8.3.2	Gehölze, Wälder und Waldränder .....	106
8.8.3.3	Extensivierung .....	106
8.8.3.4	Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten .....	107
8.8.3.5	Ausgleichsflächen .....	107
8.8.4	Ökoflächenkataster / Ökokonto .....	108

8.8.4.1	Allgemeines.....	108
8.8.4.2	Ökokonto der Gemeinde Auerbach .....	109
8.9	GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG.....	109
9.	UMWELTBERICHT .....	110
9.1	EINLEITUNG .....	110
9.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans.....	110
9.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	110
9.2	BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION .....	111
9.2.1	Schutzgut Boden.....	111
9.2.2	Schutzgut Wasser .....	112
9.2.3	Schutzgut Klima / Luft .....	114
9.2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen).....	115
9.2.5	Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben.....	117
9.2.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	118
9.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	119
9.3	BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS.....	120
9.3.1	Europäische Schutzgebiete Natura-2000 .....	120
9.3.2	Nationale Schutzgebiete.....	120
9.3.2.1	Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“.....	121
9.3.2.2	Naturpark „Bayerischer Wald“ .....	122
9.3.3	Naturdenkmale .....	122
9.3.4	Biotopkartierung .....	122
9.4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	122
9.4.1	Siedlungsentwicklung .....	122
9.4.1.1	Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche .....	122
9.4.1.2	Südliches Oberauerbach – gewerbliche Bauflächen .....	124
9.4.1.3	Engolling – Zierberg - Wohnbaufläche.....	125
9.4.1.4	Engolling – Wohnbauflächen.....	125
9.4.1.5	Loh - Wohnbaufläche.....	127
9.4.1.6	Obersteinhausen – gemischte Bauflächen.....	128
9.4.2	Rücknahme von Bauflächen.....	128
9.4.2.1	Oberauerbach – gemischte und Wohnbauflächen.....	129
9.4.2.2	Kaltenbrunn – Wohnbauflächen.....	129
9.4.2.3	Engolling – Wohnbauflächen .....	130
9.4.2.4	Loh – Wohnbauflächen.....	130
9.4.2.5	Schweinbach – gemischte Baufläche.....	131
9.4.2.6	Obersteinhausen – gemischte Bauflächen.....	132
9.4.2.7	Hinterherberg – gemischte Bauflächen.....	132
9.4.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	133



9.4.4	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit) .....	133
9.5	VERLUST AN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN .....	133
9.6	PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG.....	134
9.7	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH.....	135
9.7.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung ....	135
9.7.2	Berechnung des Ausgleichsbedarfs .....	136
9.7.2.1	Nördlicher Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche nahe Berging .	137
9.7.2.2	Südliches Oberauerbach – Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets .....	138
9.7.2.3	Ortsrand Engolling – Wohnbaufläche .....	139
9.7.2.4	Südlicher Ortsrand Loh-Mitte – Wohnbaufläche .....	140
9.7.3	Kompensationsersparnis durch Rücknahme .....	141
9.7.3.1	Oberauerbach - Wohnbauflächen .....	141
9.7.3.2	Oberauerbach - Dorfgebiet .....	142
9.7.3.3	Kaltenbrunn - Wohnbauflächen .....	143
9.7.3.4	Loh - Wohnbauflächen .....	144
9.7.3.5	Schweinbach – Mischgebiet .....	145
9.7.3.6	Obersteinhausen - Dorfgebiet .....	146
9.7.3.7	Hinterherberg - Dorfgebiet .....	147
9.7.4	Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung .....	148
9.7.5	Maßnahmen zum Ausgleich .....	148
9.8	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	148
9.9	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	155
9.9.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	155
9.9.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	156
9.9.3	Zusammenfassung .....	156
10.	ANHANG .....	158
10.1	ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN .....	158
10.2	LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN .....	159
10.3	VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN.....	161
10.4	LISTE DER BAUDENKMALE.....	163
10.5	LISTE DER BODENDENKMALE .....	165
10.6	DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE.....	166
10.6.1	FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“ .....	166
11.	ÜBERSICHT ANLAGEN.....	168

## **1. EINFÜHRUNG**

### **1.1 ANLASS UND PLANUNGSaufTRAG**

Für das Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der im Jahr 1990 von der Regierung von Niederbayern genehmigt wurde. Es liegen bereits zahlreiche Änderungen dieses Planes durch Deckblätter (Deckblatt 1 bis 15, Nr. 16, 17 und 18 befinden sich derzeit im Verfahren) vor.

Der Gemeinderat von Auerbach hat am 17.01.2019 beschlossen, den bestehenden Flächennutzungsplan in den Siedlungsbereichen mit den entsprechenden Verflechtungsbereichen zu überarbeiten. Im Laufe der Bearbeitung stellte sich heraus, dass eine komplette Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes notwendig ist.

Im Flächennutzungsplan soll die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Auerbach für die nächsten 10-15 Jahre formuliert werden, um die bauliche Entwicklung mit der gebotenen Umsicht für eine Weiterentwicklung von Auerbach und seinen Ortsteilen sicherzustellen. Weiter war es Aufgabe, Baulücken und Rücknahmen von Bauflächen herauszustellen sowie Nachverdichtungspotentiale für das Gemeindegebiet von Auerbach zu eruieren.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde das Büro Jocham+Kellhuber Landschaftsarchitekten Stadtplaner GmbH, Iggenbach beauftragt.

Der Darstellung der Flächen im Gemeindegebiet wurden die digitalen Daten der tatsächlichen Nutzung<sup>1</sup> zu Grunde gelegt. Die Siedlungsbereiche wurden in mehreren Arbeitskreisen intensiv besprochen und die Darstellung im FNP der aktuellen Nutzung sowie geplanten Entwicklung angepasst.

Nachrichtlich dargestellt werden bestehende Bebauungspläne und Satzungen, sowie weitere Fachthemen (Schutzgebiete, Biotope, Ausgleichsflächen, Denkmäler, Leitungstrassen etc.). Die digitalen Daten der Fachinformationen wurden von den jeweiligen Fachstellen bezogen.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom Landratsamt Deggendorf, sowie von der Regierung von Niederbayern gefordert, dass ein Landschaftsplan für die Gemeinde Auerbach erstellt werden muss, da eine Beurteilung des Flächennutzungsplanes ohne einen Landschaftsplan nicht möglich ist. Deshalb wurde für den Landschaftsplan die notwendigen Erhebungen für das gesamte Gemeindegebiet durchgeführt und die Planungsziele bezüglich der Stärkung und Erhaltung des Naturhaushaltes erarbeitet und in den Entwurf des Flächennutzungsplanes integriert.

### **1.2 RECHTSGRUNDLAGEN, ZIELE UND AUFGABEN**

Die Aufstellung bzw. Änderung von Flächennutzungsplänen ist im Baugesetzbuch in der derzeit gültigen Fassung<sup>2</sup> geregelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringen, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung,

<sup>1</sup> Daten erhalten von der Bayerischen Vermessungsverwaltung, Stand der Daten 2018

<sup>2</sup> (BauGB, 2017)

insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“

Die Planungshoheit der vorbereitenden Bauleitplanung liegt bei den Kommunen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

---

### **1.3 VERFAHRENSABLAUF**

---

1. Der Gemeinderat von Auerbach hat in der Sitzung vom 17.01.2019 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Auerbach beschlossen. Dies wurde am 24.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat in der Zeit vom 17.06.2019 bis 25.07.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 04.04.2019 hat mit Schreiben vom 06.06.2019 mit Terminstellung bis 26.07.2019 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 03.03.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2022 mit Terminstellung bis 22.07.2022 beteiligt.

6. Die Gemeinde Auerbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.07.2023 die Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 13.07.2023 festgestellt.

7. Das Landratsamt Deggendorf hat die Neuaufstellung des Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan mit Bescheid vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_, gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

9. Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanneuaufstellung mit integriertem Landschaftsplan wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist damit wirksam.

---

**1.4 BETEILIGTE BEHÖRDEN, DIENSTSTELLEN UND VERBÄNDE**

---

1. Landratsamt Deggendorf
2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
3. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Landau a.d. Isar, Außenstelle Deggendorf
4. Handwerkskammer Niederbayern – Oberpfalz
5. Staatliches Bauamt Passau
6. Immobilien Freistaat Bayern
7. Regierung von Niederbayern
8. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf
9. Wasserversorgung Bayerischer Wald
10. ZAW Donau-Wald
11. Industrie- und Handelskammer für Niederbayern
12. Kreisbrandinspektion Deggendorf
13. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
14. Bayernwerk Netz GmbH
15. Bayerischer Bauernverband
16. Deutsche Telekom Technik GmbH
17. Regionaler Planungsverband Donau-Wald
18. Verwaltungsgemeinschaft Lalling, an die Mitglieder Lalling, Schaufling und Grattersdorf
19. Markt Hengersberg
20. LBV Niederbayern
21. BUND Naturschutz, Kreisgruppe Deggendorf

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 LAGE, GRÖSSE UND BEDEUTUNG DES GEMEINDEGEBIETES IN DER REGION

Die Gemeinde Auerbach liegt im östlichen Teil des Landkreises Deggendorf in Niederbayern, etwa 11 km Luftlinie von der Stadt Deggendorf in Niederbayern entfernt. Die Gemeinde Auerbach besteht aus 34 Ortsteilen<sup>3</sup> und hat gut 2.100 Einwohner<sup>4</sup>.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Auerbach hat eine Flächengröße von etwa 24 km<sup>2</sup>.



Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Auerbach, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)

Die Gemeinde Auerbach ist in ein Netz übergeordneter fachlicher Planungsziele eingebunden, die vor allem im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand: 2018) und im Regionalplan (Region 12 Donau-Wald) dargestellt sind. Entsprechend den Bestimmungen des BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinde den dort definierten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### 2.2 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

#### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Es stellt Spielregeln dafür auf, wo im begrenzten Raum welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen zulässig sind.

Das Gebiet der Gemeinde Auerbach ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2018) als *Allgemein ländlicher Raum* festgelegt<sup>5</sup>. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die etwa 11km entfernte Stadt Deggendorf, sowie die ca. 17 km entfernten Stadt Plattling. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist in ca. 13 km Entfernung die Stadt Osterhofen

<sup>3</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>4</sup> (GENESIS Datenbank, 2021) Bevölkerungsstand Dezember 2020

<sup>5</sup> (LEP Bayern, 2018)

Im Hinblick auf die Änderung des Flächennutzungsplanes sind besonders die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze(G) des LEP Bayern vom 01. März 2018 zu beachten (Nummerierung gemäß LEP):

#### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

#### 1.2 Demographischer Wandel

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

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

##### 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.

##### 1.2.4 Anpassung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge

(G) Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

(G) Hierzu sollen die Möglichkeiten

- der interkommunalen Kooperation,
- der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
- der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
- ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden.

#### 1.2.5 Vorhalteprinzip

(Z) Der Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ist insbesondere in Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, der Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

#### 1.2.6 Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### 1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

### 1.4 Wettbewerbsfähigkeit

#### 1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

## 2 Raumstruktur

### 2.2 Gebietskategorien

#### 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume

(G) Den sich aus der Raum- und Siedlungsstruktur ergebenden unterschiedlichen raumordnerischen Erfordernissen der Teilräume soll Rechnung getragen werden.

(Z) Hierzu werden folgende Gebietskategorien festgelegt:

- Ländlicher Raum, untergliedert in
  - a) allgemeiner ländlicher Raum und
  - b) ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen,
- Verdichtungsraum.

Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

#### 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

#### 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.

(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**

(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. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangieren- der Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann.

### **4 Verkehr**

#### **4.1 Verkehrsträgerübergreifende Festlegungen**

##### **4.1.3 Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der Verkehrserschließung**

(G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

### **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.

(G) Die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft sollen erhalten und verbessert werden.



## 5.2 Bodenschätze

### 5.2.1 Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze

(Z) In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen.

### 5.2.2 Abbau und Folgefunktionen

(G) Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden.

(G) Abbaugelände sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden.

## 5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

### 5.3.5 Zielabweichungsverfahren in grenznahen Gebieten

(G) Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der grenznahen Gebiete und deren Versorgung mit Einzelhandelseinrichtungen soll in diesen Gebieten das Zielabweichungsverfahren bei der Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten unter Berücksichtigung der Praxis in den Nachbarländern flexibel gehandhabt werden.

## 5.4 Land- und Forstwirtschaft

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### 5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

(G) Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden.

### 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.

## 6 Energieversorgung

### 6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

#### 6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung

(G) Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere

- Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung
- Energienetze sowie
- Energiespeicher

(G) Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden.

#### 6.2 Erneuerbare Energien

##### 6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

##### 6.2.3. Photovoltaik

(G) In den Regionalplänen können Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt werden.

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.

##### 6.2.4 Wasserkraft

(G) Die Potenziale zur Wasserkraftnutzung sollen vorrangig durch Modernisierung und Nachrüstung bestehender Anlagen sowie durch den Neubau an bereits vorhandenen Querbauwerken und im Rahmen von erforderlichen Flussanierungen erschlossen 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.

###### 7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

###### 7.1.3 Erhalt freier Landschaftsbereiche

(G) In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

(G) Freileitungen, Windkraftanlagen und andere weithin sichtbare Bauwerke sollen insbesondere nicht in schutzwürdigen Tälern und auf landschaftsprägenden Geländerücken errichtet werden.

###### 7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

(Z) In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.

(G) Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden.

## 7.2 Wasserwirtschaft

### 7.2.1 Schutz des Wassers

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann.

### 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 hundertjährigen Hochwasser geschützt werden.

## 8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

### 8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

### 8.2 Gesundheit

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

(G) Im ländlichen Raum soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sichergestellt werden.

### 8.3 Bildung

#### 8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

### 8.4 Kultur

#### 8.4.1 Schutz des kulturellen Erbes

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

## 2.2.2 Regionalplan Region Donau-Wald (12)

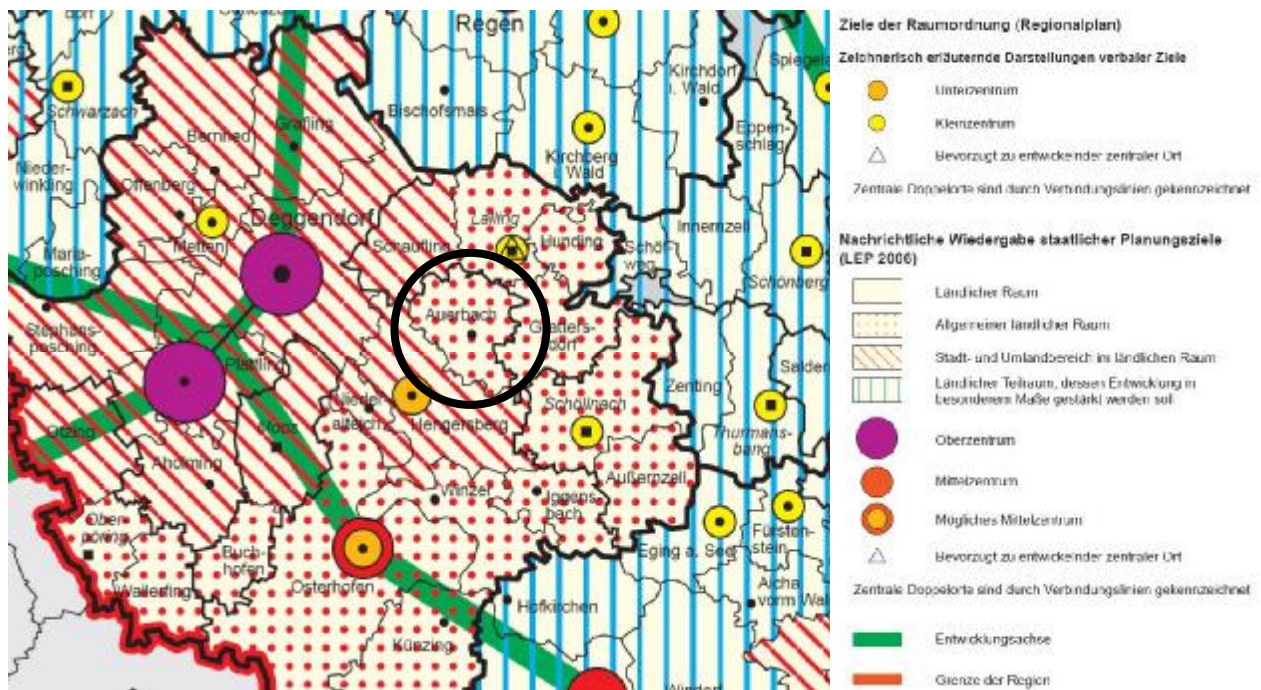


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald mit Fokus auf die Gemeinde Auerbach (Stand 13.04.2019)

Der Regionalplan ist mittel- bis langfristig ausgerichtet und steckt den Rahmen ab, innerhalb dessen sich die Kommunen im Rahmen ihrer grundgesetzlich verankerten Planungshoheit weiterentwickeln sollen. Darüber hinaus bindet der Regionalplan die öffentlichen Planung- und Maßnahmenträger. Im Regionalplan Region Donau-Wald ist die Gemeinde Auerbach als *Allgemeiner ländlicher Raum* dargestellt. Das Gemeindegebiet Auerbach grenzt an den Stadt- und Umlandbereich des ländlichen Raumes an.

Aus dem Regionalplan Bayern, Region 12 (Donau-Wald), in der Fassung vom 25.06.2014, mit aktuelleren Fortschreibungen in verschiedenen Teilbereichen, sind folgende Ziele für das Gemeindegebiet von Bedeutung: <sup>6</sup>

### A II RAUMSTRUKTUR

#### 1 Ökonomische Erfordernisse

1.1 (Z) Die nördlichen und östlichen Teilräume der Region sollen in ihrer Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden. Dabei sollen Entwicklungshemmnisse, die sich aus der Grenznähe zur Tschechischen Republik ergeben, abgebaut und die Wirtschaftsstruktur im gewerblich-industriellen und Dienstleistungsbereich sowie die Infrastruktur verbessert werden.

1.4 (G) Im Raum nördlich der Donau sind die Entwicklungsmöglichkeiten, die in der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, dem Reichtum der natürlichen Ressourcen und den Stärken der industriellen und handwerklichen Tradition begründet liegen, zu nutzen.

Die wirtschaftlichen Entwicklungsimpulse, die durch National- und Naturparke entstehen, sind in der Region zu nutzen.

<sup>6</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

## **2 Ökologische Erfordernisse**

(Z) Die ökologisch empfindlichen Bereiche der Region im Bayerischen Wald, im Donaunraum, am unteren Inn und an der Isarmündung sollen als großflächige ökologische Ausgleichsräume bewahrt werden.

Der weitere Ausbau der Donau als Bundeswasserstraße soll so Natur schonend wie möglich erfolgen.

### **B I NATUR UND LANDSCHAFT**

#### **2 Schutz und Pflege der Landschaft**

##### **2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete**

**2.1.1 (Z)** 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 stehende Gewässer
- 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.

**2.1.2 (Z)** Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden festgelegt:

- Teile der Flussauen und, soweit vorhanden, der Hangleiten der Donau, der Kleinen und Großen Laaber, der Aitrach, der Isar, der Vils, des Laufenbaches, der Rott, des Inns, des Schwarzen Regens und seiner Nebenflüsse, der Gaißa, der Ilz und ihrer Quellbäche Große Ohe, Mitternacher Ohe und Wolfsteiner Ohe sowie der Erlau

Lage und Abgrenzung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete bestimmen sich nach Karte 3 "Landschaft und Erholung" [...], die Bestandteile des Regionalplans sind.

#### **2.4 Naturpark**

Als Naturpark Bayerischer Wald sollen das Gebiet des Landkreises Regen und die nördlich der Donau gelegenen Teile der Landkreise Straubing-Bogen und Deggendorf sowie der Stadt Straubing festgesetzt werden. Die darin liegenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sollen, soweit sie nicht als Vorrangflächen für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen sind, als Schutzzone ausgewiesen werden. Der Pflege- und Entwicklungsplan des Naturparks Bayerischer Wald soll mit der Zielkonzeption des auf tschechischer Seite angrenzenden Landschaftsschutzgebietes bzw. Nationalparks abgestimmt werden. Im Bereich der Landkreise Freyung-Grafenau und Passau soll in Abstimmung mit dem Nationalpark Šumava (Böhmerwald) in der Tschechischen Republik und mit Oberösterreich ein grenzüberschreitender Naturpark entwickelt 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.

1.4 G Es ist von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

## **2 Siedlungsgliederung**

2.1 G Die innerörtlichen Grünsysteme sollen erhalten, wenn notwendig erweitert und mit den siedlungsnahen Freiräumen im Umland verknüpft werden.

2.2 Z Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.

## **B IV WIRTSCHAFT**

### **1 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen**

#### **1.1 Allgemeines**

1.1.1 (Z) Zur Sicherung der regionalen und - soweit erforderlich - der überregionalen Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden nachstehende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze ausgewiesen.

Lage und Abgrenzung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bestimmt sich nach der Karte „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen“, die Bestandteile des Regionalplans ist.

(G) Abbauvorhaben sollen in diese Vorrang- und Vorbehaltsgebiete gelenkt werden. Dies gilt insbesondere für großflächige bzw. dauerhafte Abbauvorhaben.

1.1.2 (Z) In den Vorranggebieten für Bodenschätze ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen der Vorrang gegenüber anderen Nutzungsansprüchen einzuräumen.

In den Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze ist der Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen.

1.1.3 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass Rohstoffabbau und Rekultivierung nach einem Gesamtkonzept vorgenommen werden. Insbesondere in großen Abbaugebieten sollen Abbau und Rekultivierung sukzessive in geeigneten Teilabschnitten erfolgen.

1.1.4 (G) Auf einen möglichst sparsamen Umgang mit den vorhandenen Bodenschätzen soll ebenso hingewirkt werden wie auf die weitestgehende Verwendung von Ersatz- und Recyclingrohstoffen und eine möglichst vollständige Ausbeutung der Lagerstätten.

1.1.5 (Z) Bei allen Abbaumaßnahmen - insbesondere bei Nassabbauten - ist der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung sicherzustellen.

Bei der Wiederverfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen ist sicherzustellen, dass nur geeignetes Material verwendet wird.

1.1.6 (G) Die abgebauten Flächen sollen - sofern durch den Rohstoffabbau keine Gewässer hergestellt werden - nach Möglichkeit wieder in land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen zurückgeführt werden, soweit in den nachstehenden Zielen keine anderen Folgefunktionen festgelegt sind.

Darüber hinaus ist von besonderer Bedeutung, dass nach Beendigung des Abbaus möglichst eine Bereicherung des Landschaftsbildes erreicht wird, Biotope entwickelt und die Lebensräume für Tiere und Pflanzen miteinander vernetzt werden.

Auf die Erhaltung wissenschaftlich, heimatkundlich oder für das Landschaftsbild bedeutender Bodenaufschlüsse und Geotope soll hingewirkt werden.

#### **1.4 Granit**

##### **1.4.1 (Z) Vorranggebiete für Granit (GR)**

GR 17 Auerbach (Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf)

##### **1.4.2 (Z) Folgefunktionen für Vorranggebiete für Granit**

Für die nachstehend aufgeführten Vorranggebiete sollen folgende überwiegende Folgefunktionen angestrebt werden:

GR 17 Biotopentwicklung, Erholung

#### **1.6 Sonstige Rohstoffe**

(Z) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll darauf hingewirkt werden, dass den Erfordernissen der Gewinnung von Graphit, Spezialton/Aluminiumrohstoff, Spezialquarz und Pegmatitquarz in folgenden Räumen Rechnung getragen wird:

Spezialton/Aluminiumrohstoff

Raum Hengersberg, Schöllnach-Eging-Iggensbach (Landkreis Deggendorf und Passau)

### **B IV WIRTSCHAFT**

#### **2 Regionale Wirtschaftsstruktur / Standortentwicklung**

2.1 (Z) 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 haben die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

(Z) Noch vorhandene Defizite hinsichtlich der wirtschaftsnahen Infrastruktur, die als Standorthemmnisse wirken können, sollen zügig beseitigt werden.

(G) Hierbei ist insbesondere auf den Aufbau einer leistungsfähigen Breitbandinfrastruktur in der Region hinzuwirken.

2.3 (G) Zur Unterstützung von Existenzgründungen ist darauf hinzuwirken, dass ein Netz von Technologie- und Gründerzentren in der Region aufgebaut und unterhalten wird. In der Region ist ein gründerfreundliches Klima anzustreben.

2.4 (G) Zur Stärkung der Innovationsfähigkeit der regionalen Wirtschaft ist der Wissens- und Technologietransfer von besonderer Bedeutung. Hierzu ist auf eine weitere Vernetzung

zwischen den in der Region vorhandenen Forschungs- und Bildungseinrichtungen und den Unternehmen hinzuwirken. Auf ein, an den Bedürfnissen der Unternehmen in der Region angepasstes, Weiterbildungsangebot ist besonderer Wert zu legen.

2.6 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Cluster-Offensive im Rahmen der Allianz Bayern Innovativ auch für die Weiterentwicklung der Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen der Region nutzbar gemacht wird.

(G) Zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung und Verfestigung der Standortbindung der Betriebe ist darauf hinzuwirken, dass die vorhandenen Ansätze zur regionalen Cluster- und Netzworkebildung in der ganzen Region verstärkt werden.

(G) Es ist darauf hinzuwirken, dass die in der Region vorhandenen Regionalmanagementansätze für eine intensivere Vernetzung der Wirtschaftsakteure gestärkt und weiterentwickelt werden.

(G) Für die Profilierung des Wirtschaftsstandortes nach außen ist das Instrument des Regionalmarketing von besonderer Bedeutung.

### 3 Industrie und Handwerk

3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

- (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
  - die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
  - bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.

3.2 (G) Es ist anzustreben, dass an geeigneten Standorten die günstigen infrastrukturellen Voraussetzungen der vorhandenen Bandinfrastruktureinrichtungen für industriell-gewerbliche Vorhaben genutzt werden.

### 4 Handel und Dienstleistungen

4.1 (Z) In der gesamten Region soll auf eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Waren und Dienstleistungen hingewirkt werden.

4.2 (Z) Die Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs soll in allen Gemeinden der Region sichergestellt werden.

4.3 (G) Die historisch gewachsenen Geschäfts- und Dienstleistungszentren in den Innenstädten und Ortskernen sind als Standort der Versorgungseinrichtungen von besonderer Bedeutung. Es ist anzustreben, sie in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten und auszubauen bzw. wiederzubeleben.

4.5 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass in der Region die Voraussetzungen für ein Wachstum im Dienstleistungsbereich, insbesondere bei unternehmensorientierten und wissensintensiven Dienstleistungen geschaffen werden.

4.6 (G) Die Lagegunst der Region an der Nahtstelle zu Südosteuropa ist insbesondere für die Weiterentwicklung von Logistik- und Transportdienstleistungen zu nutzen.



## **5      Tourismus**

**5.1      (G)** Es ist anzustreben, die Naturparke in der Region und den Nationalpark Bayerischer Wald entsprechend ihrer Zweckbestimmung für naturorientierte Erholungs- und Tourismusformen weiterzuentwickeln.

(G) In der gesamten Region ist darauf hinzuwirken, dass Angebote für zeitgemäße Urlaubsformen, insbesondere für den Gesundheits- bzw. Wellness-Tourismus, geschaffen und verbessert werden.

**5.2      (G)** Zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit der Tourismuswirtschaft in der Region ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass Strategien und Maßnahmen

- zur Ergänzung und Verbesserung des Touristik- und Freizeitangebotes,
- zur Sicherung sowie zum Ausbau der Wintersaison,
- zum Ausbau und Modernisierung der touristischen Infrastruktur,
- zur Verstärkung des touristischen Standortmarketings und
- zur Verbesserung der Qualifikationen der im Tourismus Beschäftigten entwickelt und durchgeführt werden.

**5.3      (Z)** Die Attraktivität und ökologische Funktionsfähigkeit der Natur-, Kultur- und Erholungslandschaften des Bayerischen Waldes, der Fließgewässerachsen und des tertiären Hügellandes sollen als Grundlage des Fremdenverkehrs auf Dauer erhalten und weiterentwickelt werden.

(Z) Darüber hinaus sollen die kunst- und kulturhistorisch bedeutsamen Stätten bzw. Denkmale erhalten und als Anziehungspunkte für den Tourismus nutzbar gemacht werden.

**5.6      (G)** Die Entwicklung und Stärkung touristischer Routen ist für die Region von besonderer Bedeutung. Dabei ist eine verstärkte Zusammenarbeit von Industrie, Gewerbe, (Kunst)Handwerk und touristischen Dienstleistungen anzustreben.

**5.7      (Z)** Das vorhandene Netz touristischer Wege soll in der Region weiter verbessert und untereinander vernetzt werden.

(G) Eine möglichst gute Anbindung an entsprechende Wege in den Nachbarregionen sowie grenzüberschreitend in Oberösterreich sowie in den tschechischen Bezirken Südböhmen und Pilsen ist anzustreben.

**5.8      (G)** In den Wintersportgebieten ist auf den bedarfsgerechten Ausbau und die Modernisierung der vorhandenen Einrichtungen hinzuwirken.

## **6      Land- und Forstwirtschaft**

**6.1      (G)** Es ist von besonderer Bedeutung, dass die bäuerlich betriebene Land- und Forstwirtschaft erhalten und weiterentwickelt wird, um die gewachsene Kulturlandschaft in der Region erhalten zu können.

**6.2      (G)** Die für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen sind soweit möglich für diese Nutzung zu erhalten und durch standortgemäße und umweltverträgliche Bewirtschaftungsformen langfristig zu sichern. Es ist von besonderer Bedeutung, durch geeignete Maßnahmen der Bodenerosion vorzubeugen, die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten und die Überbelastung mit Dünger und Pestiziden zu vermeiden.

(G) Es ist von besonderer Bedeutung, dass die Bewirtschaftungsformen den Schutz des Trinkwassers und darüber hinaus insbesondere in den Überschwemmungsgebieten die Erfordernisse des Gewässer- und Hochwasserschutzes berücksichtigen.

6.4 (G) Im Bayerischen Wald ist es von besonderer Bedeutung, dass die bestehenden Offenlandbereiche im Sinne eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes weitgehend Wald freigehalten werden.

6.6 (G) Es ist anzustreben, insbesondere Wälder, die besondere Funktionen haben, in ihrer Substanz zu erhalten und zur Erhaltung ihrer Funktionsfähigkeit weiterzuentwickeln.

## **B X Verkehr**

### **1 Öffentlicher Personennahverkehr**

1.1 (Z) Der öffentliche Personennahverkehr soll in den regionalen Nahverkehrsräumen Deggendorf, Passau und Straubing sowie in den kommunalen Nahverkehrsräumen Freyung-Grafenau und Regen verbessert werden.

1.2 (Z) In den Nahverkehrsräumen Freyung-Grafenau und Regen soll insbesondere im Nationalpark Bayer. Wald und dessen Vorfeld auf die Entwicklung eines umfassenden öffentlichen Personennahverkehrssystems unter Einbeziehung von Fahrzeugen mit emissionsarmen Antriebssystemen und die Einrichtung grenzüberschreitender Nahverkehrslinien mit der Tschechischen Republik hingewirkt werden.

## **BXII Wasserwirtschaft**

### **2 Gewässerschutz**

(Z) Kritisch und stark belastete Gewässer, wie Abschnitte der Donau und Gewässer im tertiären Hügelland, sollen durch Bau von Abwasseranlagen mit hohem Reinigungsgrad saniert werden. Die noch unbelasteten Gewässer im Bayerischen Wald sollen vor Abwasserbelastungen geschützt werden.

(Z) Der Grundwasserbelastung aus der Landwirtschaft soll insbesondere in den Landkreisen Deggendorf, Passau und Straubing-Bogen entgegengewirkt werden.

### **3 Hochwasserschutz / Abflussregelung**

#### **3.1 Hochwasserschutz**

3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Überschwemmungsgebiete der Gewässer der Region für den Abfluss und den Rückhalt von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln.

3.1.2 (G) Von besonderer Bedeutung ist es, natürliche Rückhalteräume insbesondere in den Auwäldern zu erhalten, in ihren Funktionen für den Hochwasserschutz zu optimieren und – wo möglich und notwendig – wiederherzustellen.

(G) Eine möglichst naturnahe Gestaltung der Fließgewässer und deren Ufer in der Region ist anzustreben, um Abflussverschärfungen insbesondere bei Hochwasser entgegenzuwirken.

3.1.3 (Z) Hochwasserschutzmaßnahmen sollen in der Regel auf Siedlungsgebiete und Ortsteile sowie auf wichtige Verkehrs- und Infrastrukturanlagen konzentriert werden. Neben den technisch notwendigen Anlagen und Bauwerken sollen auch Maßnahmen des vorbeugenden Hochwasserschutzes Berücksichtigung finden.

3.1.4 (Z) Folgende Vorranggebiete für Hochwasserschutz werden zum vorbeugenden Hochwasserschutz ausgewiesen. In diesen Vorranggebieten kommt dem vorbeugenden Hochwasserschutz Vorrang gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen zu. Lage und Abgrenzung der Vorranggebiete bestimmen sich nach der Tekturkarte Hochwasserschutz (zu Karte 2 Siedlung und Versorgung).

**H 4 Hengersberger Ohe (Markt Hengersberg und Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf)**

#### 4 Wildbachverbauung

(Z) Die Wildbäche im Bayerischen Wald sollen naturnah erhalten und nur ausgebaut werden, soweit es zum Schutz von Siedlungen bzw. Verkehrsflächen erforderlich ist.

---

### 2.3 SONSTIGE FACHLICHE PLANUNGEN UND PROGRAMME

---

#### 2.3.1 Waldfunktionsplan

---

Waldfunktionspläne sind in Art. 5 und 6 des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) verankert. Sie stellen eine forstliche Rahmenplanung dar und werden von der Bayerischen Forstverwaltung im Einvernehmen mit den Regierungen aufgestellt. Die Aufteilung der Waldfunktionspläne entspricht den Regionalplänen. Demnach ist der Waldfunktionsplan für die Gemeinde Auerbach in der Region Donau-Wald (12) verankert.

Die Bayerische Forstverwaltung überarbeitet aktuelle die Waldfunktionspläne und stellt die aktualisierten Waldfunktionspläne online zur Verfügung. Der Waldfunktionsplan für die Region 12 ist noch nicht aktualisiert und damit noch nicht online abrufbar.

Mit Hilfe der Waldfunktionsplanung soll die Waldbehandlung auf die Ansprüche der Gesellschaft an den Wald abgestimmt werden. Zu diesem Zweck werden die Waldgebiete nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke) und hinsichtlich seiner Bedeutung für die biologische Vielfalt

Die Festlegungen im Waldfunktionsplan sind für den Staatswald und den Körperschaftswald verbindlich. Die Gemeinde Auerbach liegt im Zuständigkeitsbereich der unteren Forstbehörde *Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggendorf (AELF)*. Sollte bei Planungen für andere Nutzungsarten eine Inanspruchnahme von Wald vorgesehen sein, ist gemäß Art. 7 BayWaldG die zuständige Forstbehörde zu beteiligen.

---

#### 2.3.2 Wasserrechtliche Vorgaben

---

##### 2.3.2.1 Überschwemmungsgebiete

---

Für die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten werden HQ<sub>100</sub> Flächen herangezogen. Sie werden durch amtliche Bekanntmachung vorläufig gesichert. Ab dem Zeitpunkt der offiziellen Bekanntmachung durch die Kreisverwaltungsbehörde gelten die darin enthaltenen Einschränkungen zunächst vorläufig. Daran schließt sich ein formelles Verfahren an, in dem die Überschwemmungsgebiete letztendlich per Rechtsverordnung festgesetzt werden (§76 Wasserhaushaltsgesetz). In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind Nutzungseinschränkungen zu beachten.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das Gemeindegebiet Auerbach wurde 2020 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet entspricht den Hochwassergefahrenflächen

für ein HQ100-Hochwasserereignis. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von Prechhausen entlang der Hengersberger Ohe bis nach Südwesten, um im Bereich der Bundesstraße das Gemeindegebiet zu verlassen.



Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) + Hochwassergefahrenflächen für HQ 100 (hellblaue Vollerfüllung) im Gemeindegebiet Auerbach, Stand 07/2019 (Quelle: (BayernAtlas, 2021/2022))

### 2.3.2.2 Hochwassergefahrenflächen

Siehe Abb. 3

Von den Wasserwirtschaftsämtern werden verschiedene Hochwassergefahrenflächen anhand hydraulischer Modelle berechnet. Diese Flächen zeigen, welche Gebiete bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Es werden in der Regel drei Hochwasserszenarien betrachtet:

- häufiges Hochwasser ( $HQ_{\text{häufig}}$ )
- 100-jährliches Hochwasser ( $HQ_{100}$ )
- Extremhochwasser ( $HQ_{\text{extrem}}$ )

Ein  $HQ_{100}$  ist ein Hochwasserereignis, das statistisch gesehen einmal in hundert Jahren auftritt. Das Extremhochwasser tritt deutlich seltener auf. Das  $HQ_{\text{häufig}}$  entspricht einem Hochwasserereignis, das alle 5 bis 20 Jahre auftritt.

Im Gemeindebereich Auerbach sind vom Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{häufig}}$ ,  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$  der Hengersberger Ohe verzeichnet, die sich nördlich von Prechhausen über Auerbach zur südwestlichen Gemeindegrenze bei

Alperding/Grubhof erstecken. Entlang der Hengersberger Ohe nördlich von Auerbach sind vor allem die westlichen Uferbereiche von häufigen, 100-jährlichen und extremen Hochwasser betroffen. Südlich von Auerbach bis zur Gemeindegrenze, auch vorwiegend entlang des westlichen Ohe-Verlaufes, befinden sich 100-jährliche und extreme Hochwassergefahrenbereiche.<sup>7</sup>

### 2.3.2.3 Vorranggebiete für Hochwasserschutz

Vorranggebiete für Hochwasserschutz H4 für die Gemeinde Auerbach gehen aus dem Regionalplan hervor (Abb. 4). Die Flächen beschränken sich auf das Flussufer der Hengersberger Ohe vom Ortsteil Prechhausen über Auerbach bis zur südwestlichen Gemeindegrenze.

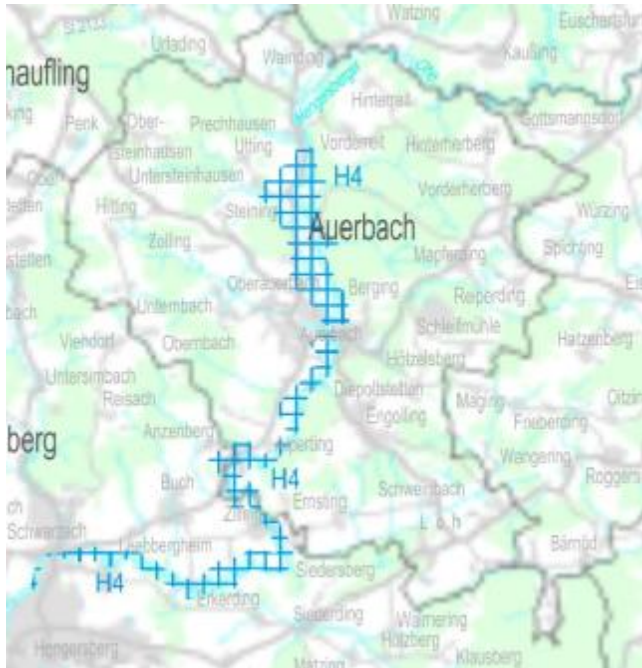


Abb. 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz H4 im Gemeindegebiet Auerbach <sup>8</sup>

### 2.3.2.4 Wassersensible Bereiche

Die wassersensiblen Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden.

An Gewässern ohne Informationen zu Hochwassergefahren und Hochwasserrisiken kann der wassersensible Bereich dabei helfen, Hochwasserrisiken einzuschätzen. Entlang folgender Gewässer befinden sich wassersensible Bereiche (Abb. 5): Hengersberger Ohe, Mapferdinger Bach, Auerbach, Schachtenwiesbach, Totenbach und weitere wenige namenlosen Bäche/Kanäle.

<sup>7</sup> (BayernAtlas, 2021/2022; BayernAtlas, 2021/2022)

<sup>8</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

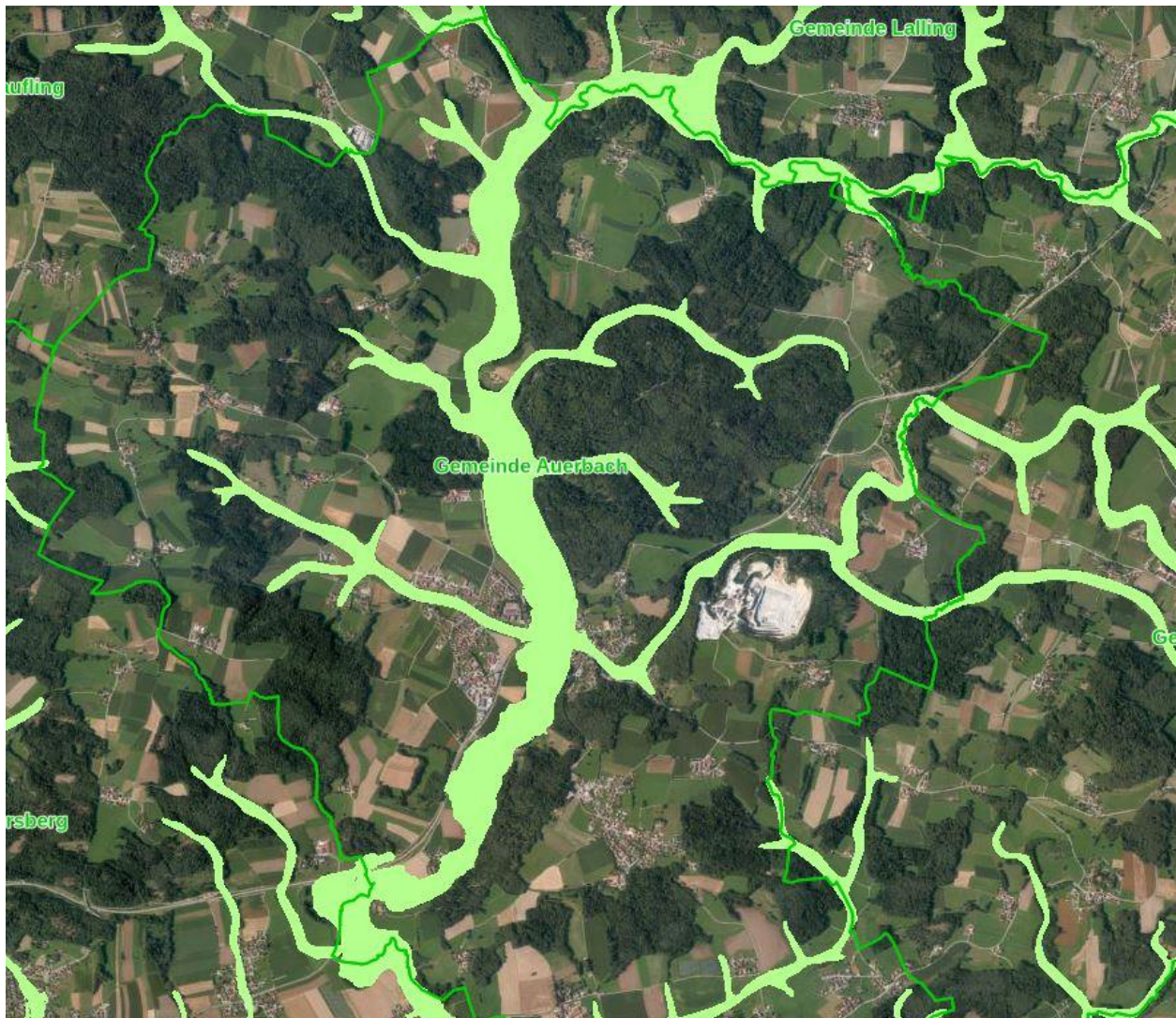


Abb. 5: Wassersensible Bereiche im Gemeindegebiete Auerbach (BayernAtlas, 2021/2022)

### 2.3.3 Hochwasserschutz

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf ist Ansprechpartner für den Hochwasserschutz in der Gemeinde Auerbach. Die Behörde beobachtet und misst regelmäßig Wasserstände, ermittelt Überschwemmungsgebiete, plant, baut und betreibt die staatlichen Hochwasserschutzrichtungen.

Im Hochwasserfall sind die Behörden der Wasserwirtschaft zuständig für die Hochwasservorhersage, den Hochwassernachrichtendienst sowie für die Steuerung der staatlichen Talsperrn und Hochwasserrückhaltebecken.

Die Maßnahmen der Wasserwirtschaft werden im Hochwasserschutz Aktionsprogramm 2020plus zusammengefasst, das nach dem letzten Jahrhunderthochwasser 2013 neu aufgelegt wurde. Es beinhaltet einen kombinierten Hochwasserschutz, bestehend aus natürlichem Rückhalt (Renaturierungsmaßnahmen, Nutzungsvorgaben für Böden) und technischem Hochwasserschutz, ergänzt durch Schwerpunkte aus dem Risikomanagement Nachsorge, Vermeidung, Schutz und Vorsorge.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, 2018)

Für den Hochwasserschutz an Gewässern 3. Ordnung ist die jeweilige Gemeinde zuständig.

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten.

Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35. Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. Sturzfluten entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen.

Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfehlen wir u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.

Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

---

## **2.4 NATURSCHUTZRECHTLICHE PLANUNGEN UND VORGABEN**

---

Aussagen zum landschaftlichen Leitbild werden im Landesentwicklungsprogramm, im Regionalplan und im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises gemacht. Der Erhaltung, Sicherung und Verbesserung der weitgehend noch vorhandenen Güte der natürlichen Lebensgrundlagen soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von regionaler und überregionaler Bedeutung besonderes Gewicht eingeräumt werden.

---

### **2.4.1 Naturschutzfachliche Ziele aus dem LEP Bayern**

---

Im Landesentwicklungsprogramms Bayern (Fortschreibungsstand 18.10.2018) werden u.a. naturschutzfachliche Ziele zur Entwicklung des ländlichen Raumes vorgegeben. Im Rahmen der Gesamtfortschreibung des LEP wurde eine Umweltprüfung im Sinne der Richtlinie 2001/42/EG durchgeführt. In dem Umweltbericht wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mögliche Alternativen entsprechend dem Planungsstand ermittelt, beschrieben und bewertet. Die überwiegend abstrakt gefassten Festlegungen im LEP müssen bei konkreten Planungen und nach Maßgabe der regionalen Bedingungen (Regionalplan) weiter konkretisiert werden.

---

### **2.4.2 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Deggendorf (ABSP)**

---

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) stellt den Gesamtrahmen aller erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Arten- und Biotopschutz dar. Es ermöglicht eine fachlich abgestimmte Darstellung und die Umsetzung der Ziele des

Naturschutzes. Das ABSP, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, für den Landkreis Deggendorf liegt in der Fassung vom März 1997 vor.

---

#### 2.4.2.1 Landschaftliches Leitbild <sup>10</sup>

---

*Auszug aus dem ABSP Landkreis Deggendorf:*

Das landschaftliche Leitbild im Sinne des Arten- und Biotopschutzes beschreibt die naturschutzfachlichen Zielvorstellungen für die Naturräume des Landkreises, die innerhalb eines längeren Zeitraumes (30 – 50 Jahre) verwirklicht werden sollen.

#### **Ausgangslage**

Die Donau folgt von Regensburg bis Passau einer der größten Burchlinien Süddeutschlands. Hier treffen Landschaften mit größter Verschiedenartigkeit aufeinander, im Norden der waldreiche Falkenstzeiner bzw. Deggendorfer Vorwald und Vordere Bayerische Wald und im Süden die warmen, fruchtbaren Räume des Dungaues und Tertiärhügellandes.

Im Gegensatz dazu [Anm.: zur Gegend südlich der Donau mit guten landwirtschaftlichen Bedingungen) sind große Teile der Mittelgebirgslandschaft nördlich der Donau für den Naturschutz von hohem Wert. Der Waldanteil ist mit 43% deutlich höher als südlich der Donau, die Nutzungsintensität der Landwirtschaft insgesamt viel geringer und dementsprechend auch die Belastungen, denen neben Boden und Wasser auch Pflanzen- und Tierwelt ausgesetzt sind. Vor allem der Vordere Bayerische Wald stellt einen großflächigen ökologischen Ausgleichsraum dar. Allerdings hat die Intensivierung der Nutzung auch vor diesen Räumen nicht haltgemacht, wovon eine erhebliche Gefahr für Grund- und Oberflächenwasser, Boden und Biotopflächen ausgeht.

Die Wälder des nördlichen Landkreises (v.a. im Vorderen Bayerischen Wald) sind neben anderen, durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägten Lebensräumen wie z.B. Hecken, Naß- und Steuwiesen, Borstgrasrasen und Zwergstrauchheiden ein wesentliches Element dieser Landschaft.

#### **Ziele**

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei diesem Raum um eine noch recht unbelastete Landschaft, bei der das Augenmerk auf den Erhalt der vorhandenen Strukturvielfalt und eine möglichst extensive Nutzung gelegt werden muss. Keinesfalls ist eine Intensivierung von Land- und Forstwirtschaft anzustreben.

---

#### 2.4.3 Amtliche Biotopkartierung Bayern und gesetzlich geschützte Biotope

---

„Die Biotopkartierung liefert wichtige Grundlagen für den Naturschutz und trägt dadurch wesentlich zur Erhaltung der ökologisch wertvollen Landschaftsbestandteile für die nachfolgende Generation bei. Die Biotope werden im Gelände in Karten eingezeichnet und dazu ihre wichtigsten Eigenschaften und Merkmale beschrieben. Da nach einheitlichen Vorgaben kartiert wird, erhält man eine bayernweit vergleichbare Übersicht über Lage, Verbreitung, Häufigkeit und Zustand der wertvollen und erhaltenswerten Biotope. Insgesamt wurden von 1985 bis 2019 in Bayern außerhalb der Alpen etwa 4% der Landesfläche als Biotope kartiert, von denen die meisten zu den „gesetzlich geschützten Biotopen“ gehören (§30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG). [...]“<sup>11</sup>

Rechtliche Einschränkungen ergeben sich nicht durch die Abgrenzung als Biotop, sondern durch die natürlichen Gegebenheiten vor Ort, die durch Naturschutzgesetze auf regionaler

---

<sup>10</sup> (ABSP Deggendorf, 1997)

<sup>11</sup> Aus: (LFU, 2022): Biotopkartierung



und überregionaler Ebene festgesetzt sind. Eine genaue Erfassung der Biotope hat jedoch den Vorteil, ohne zusätzliche Erhebungen vor Ort feststellen zu können, welche Flächen unter diese Bestimmungen oder Verordnungen fallen. Falls eine Fläche nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG geschützt ist, sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Fläche führen, unzulässig.

Im Planwerk des Flächennutzungsplanes sind die einzelnen Biotope im, zum Zeitpunkt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, aktuellen Stand eingezeichnet. Die Biotope verteilen sich auf den ersten Blick über das gesamte Gemeindegebiet. Bei näherer Betrachtungsweise finden sich kartierte Biotope konzentriert entlang bestehender Gewässer wie Hengersberger Ohe, Geßnachbach, Schachtenwiesbach, Auerbach und Mapferdinger Bach.

Das Bayerische Naturschutzgesetz wurde zum 01.06.2021 überarbeitet. Unter anderem wurden die gesetzliche geschützten Biotope erweitert.

Neben

- Landröhrichtern, Pfeifengraswiesen
- Moorwäldern
- Wärmeliebenden Säumen
- Magerrasen, Felsheiden und
- Slpinen Hochstaudenfluren

gehören nun

- Extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen ab 2.500 m<sup>2</sup> (Ausnahme: Bäume, die weniger als 50m vom nächstgelegenen Wohngebäude / Hofgebäude entfernt sind) und
- Arten- und strukturreiches Dauergrünland

dazu.

Bei der Planung des Landschaftsplanes wurde hierauf besonders Wert gelegt und die entsprechenden Biotoptypen besonders in den Vordergrund gestellt.

---

#### **2.4.4 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)**

---

Ziel der FFH- und der Vogelschutzrichtlinie ist die langfristige Erhaltung von etwa 230 Biotoptypen und 2000 Tier- und Pflanzenarten, die natürlich in der EU vorkommen. Seit seinem Inkrafttreten 1992 gibt es mit Natura 2000 ein rechtliches Instrumentarium für den länderübergreifenden Naturschutz. Beide Richtlinien wurden 1998 bei den Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes und des Bayerischen Naturschutzgesetzes in nationales Recht bzw. in Landesrecht umgesetzt. Am 1. April 2016 ist die Bayerische Natura 2000-Verordnung in Kraft getreten.

Von den Europäischen Ländern werden Schutzgebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) und Schutzgebiete nach Vogelschutzrichtlinien (Special Protection Area – SPA-Gebiete) eingereicht. Die Mitgliedsstaaten sind dann verpflichtet, mindestens den Erhalt („Verschlechterungsverbot“) der jeweils bedeutsamen Artvorkommen und Lebensräume zu sichern und alle sechs Jahre an die EU-Kommission Bericht erstatten. Diese stellt für die FFH-Gebiete finanzielle Mittel zum Erhalt zur Verfügung. Über geeignete Schutzinstrumente entscheiden die Länder eigenständig.

Im Gemeindegebiet Auerbach befindet sich kein Vogelschutzgebiet (SPA), jedoch ein Bereich des FFH-Gebietes *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen (7144-373)*. Dieses FFH-Gebiet erstreckt sich von der im Norden befindlichen Gemeindegebietsgrenze entlang der Hengersberger Ohe bis zur Bundesstraße 533 zwischen Ober- und Auerbach. Auch nördlich über das Gemeindegebiet von Auerbach hinaus, dehnt sich dieses FFH-Gebiet in den Gemeinden Schaufling und Lalling aus.

Den gesetzlichen Vorgaben zufolge sind für jedes Gebiet diejenigen Erhaltungsmaßnahmen zu bestimmen, die notwendig sind, um einen günstigen Erhaltungszustand der in den Standarddatenbögen im Einzelnen aufgeführten Schutzgüter (Lebensraumtypen/Arten) zu gewährleisten oder wiederherzustellen, die maßgeblich für die Aufnahme des Gebietes in das Schutzgebietsnetz Natura 2000 waren. Diese Maßnahmen werden in Bayern im Rahmen eines sog. Managementplans ermittelt und beschrieben.

Das FFH-Gebiet wird nachrichtlich in den Plänen dargestellt.

---

## 2.4.5 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die unterschiedlichen Schutzgebiete können hinsichtlich ihrer Größe, ihres Schutzzwecks und ihrer Schutzziele und den daraus abzuleitenden Nutzungseinschränkungen unterschieden werden. Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biosphärenreservate, Nationalparks oder Naturschutzgebiete. Alle vorhandenen werden im Folgenden betrachtet.

---

### 2.4.5.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG-00547.01) *Bayerischer Wald*

---

Landschaftsschutzgebiete (LSG) dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Wichtige Schutzgüter sind neben der Pflanzen- und Tierwelt z.B. Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima oder das Landschaftsbild. Auch aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die Erholung kann ein Gebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Ebenso können Gebiete, in denen eine naturverträgliche Nutzung durch den Menschen bewahrt oder wieder eingeführt werden soll, unter Landschaftsschutz gestellt werden. Im Vergleich zu Naturschutzgebieten (NSG) steht der abiotische Ressourcenschutz im Vordergrund. Die Auswahl und Ausweisung der LSG erfolgt durch die Landkreise bzw. die kreisfreien Städte.

Das Landschaftsschutzgebiet *Bayerischer Wald* erstreckt sich auf große Teile des Gemeindegebietes Auerbach. Insgesamt hat es eine Größe von 231.000 Hektar.<sup>12</sup> Schutzzweck ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern. Des Weiteren soll der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt geschützt werden sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Es soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes bewahrt werden und eingetretene Schäden müssen behoben, bzw. ausgeglichen werden.

Gemäß Verordnung sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder den besonderen Schutzzwecken zuwiderlaufen, insbesondere alle Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild, den Naturgenuss oder den Zugang zur freien Natur zu beeinträchtigen. Im Zuge der Neuaufstellung wurde für den gesamten Gemeindebereich die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes überarbeitet. So wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes für alle Flächen,

- die inzwischen bebaut sind,
- für die eine konkrete Bauleitplanung geplant sind,

---

<sup>12</sup> (FIS Natur, 2022)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -

- die nach Regionalplan Vorranggebiete für Bodenschätze und nach rechtsgültigem Flächennutzungsplan als Flächen für Gewinnung von Bodenschätzen gekennzeichnet werden,  
zurückgenommen. Neben der Zurücknahme gibt es auch Flächen, die auf Grund städtebaulicher oder naturräumlicher Ausstattung dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet hinzugefügt werden und somit erweitert wird. Für diese Flächen wurde eine Herausnahme und Erweiterung aus dem LSG im Zuge des Flächennutzungsplanverfahrens beim Kreistag beantragt. Hierfür werden auf die Kapitel 6, 9.6 und 9.8 verwiesen.  
Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

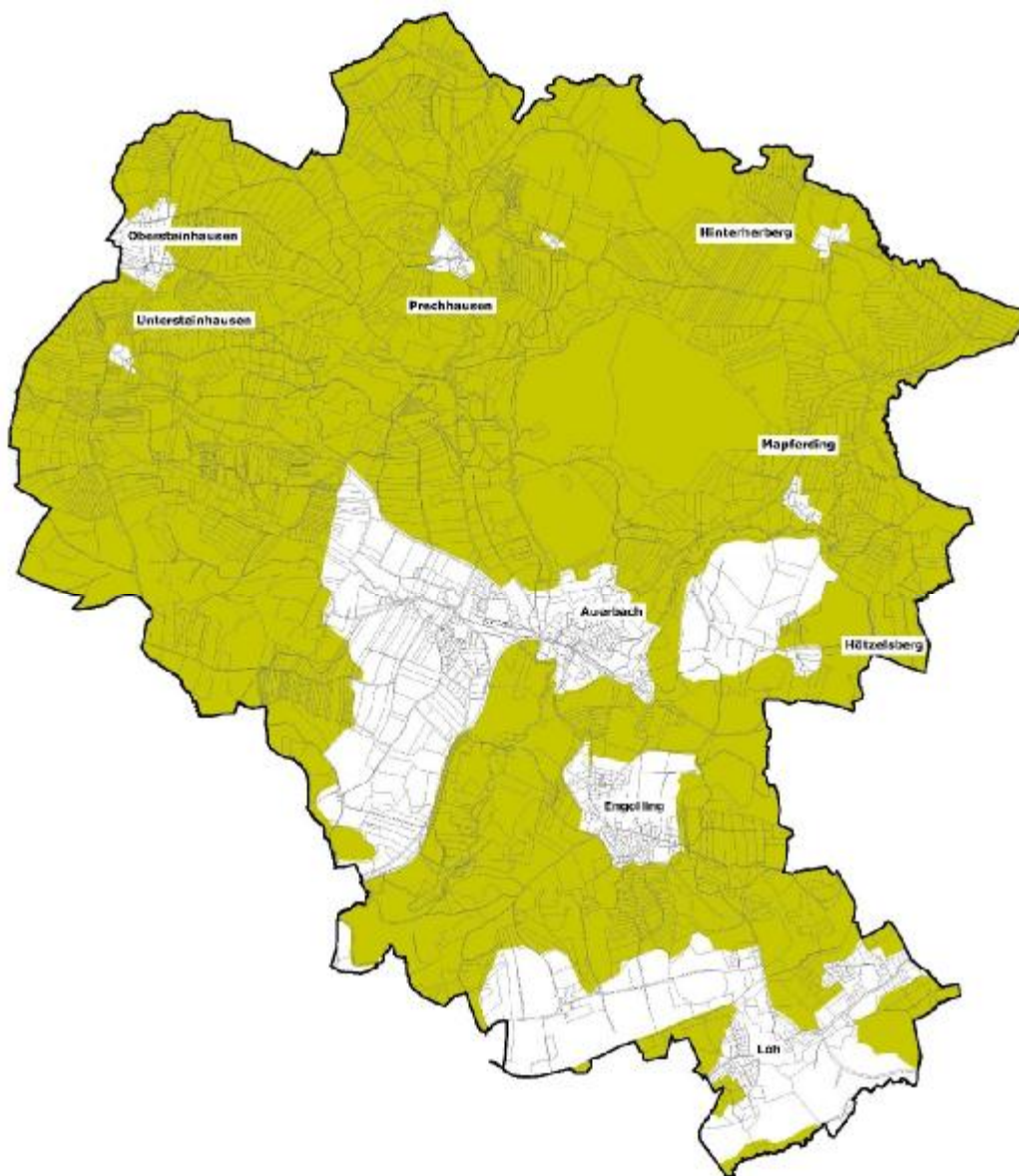


Abb. 6 Landschaftsschutzgebiete in Gemeindegebiet (Stand 2024, eigene Grafik)

#### 2.4.5.2 Naturpark Bayerischer Wald

Die Gemeinde Auerbach liegt im Süden des Naturparks *Bayerischer Wald*. Naturparks (NP) sind großräumige Kulturlandschaften, in denen der Schutz und die Erhaltung der Biotop- und Artenvielfalt mit den Belangen der Erholungssuchenden im Einklang stehen.

Zu Erhalt und Entwicklung dieser charakteristischen Kulturlandschaften ist neben einem naturverträglichen Tourismus auch eine dauerhaft umweltverträgliche Land- und Forstwirtschaft erforderlich. Innerhalb eines Naturparks sind mindestens die Hälfte der Gesamtfläche als Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete festgesetzt.<sup>13</sup>

#### ÜBERBLICK ÜBER DIE SCHUTZGEBIETE

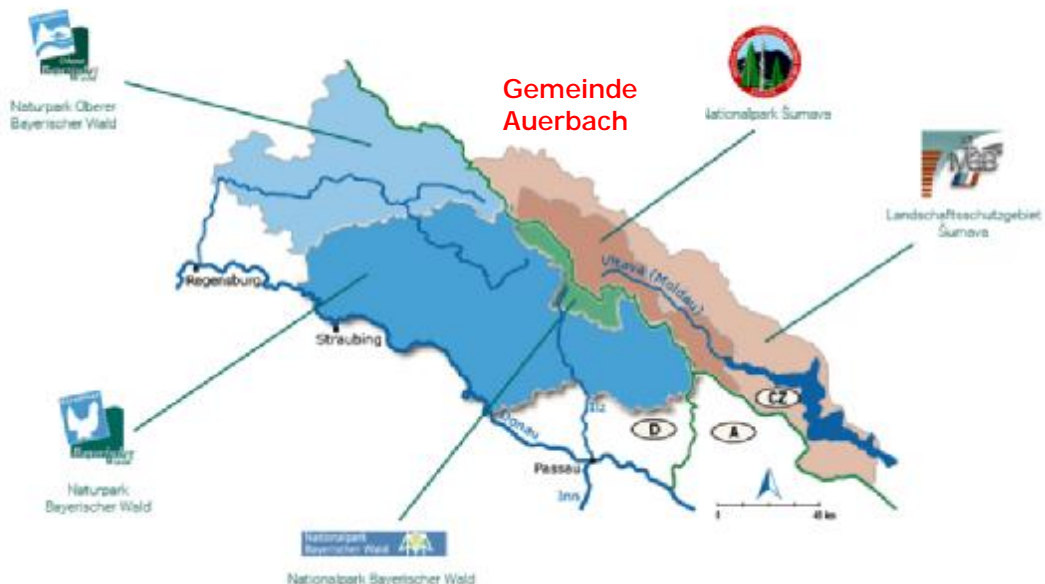


Abb. 7: Übersicht der Schutzgebiete (Naturpark, Nationalpark) im Bayerischen Wald mit der Lage des Gemeindegebiets Auerbach (Naturpark Bayerischer Wald - Online, 2018)

#### 2.4.5.3 Naturdenkmale

Als Naturdenkmale können Einzelschöpfungen der Natur geschützt werden, deren Erhaltung z.B. wegen ihrer Schönheit, Seltenheit, ökologischen oder wissenschaftlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt. Das Landratsamt kann im Interesse des Naturhaushalts oder zur Belebung des Landschaftsbildes auch ganze Landschaftsbestandteile durch Rechtsverordnung schützen. Die als Naturdenkmale oder Landschaftsbestandteile geschützten Gegenstände und Flächen dürfen grundsätzlich nicht zerstört oder verändert werden.

In der Gemeinde Auerbach gibt es keine Naturdenkmale.

<sup>13</sup> (Planungsverband Donau-Wald, 2018)

#### **2.4.5.4 Besonderer Schutz von Pflanzen, Tieren und Lebensstätten**

In Bayern gelten zahlreiche Tier- und Pflanzenarten als streng geschützt, viele streng geschützte Arten sind auch in der Gemeinde Auerbach vorzufinden, es handelt sich u.a. um wildlebende Vogelarten sowie etliche Fledermausarten.

Dieser gesetzliche Schutz bezieht sich nicht auf bestimmte Schutzgebiete, sondern betrifft die Arten generell. Es wird dabei unterschieden zwischen Tötungs- und Verletzungsverboten, Störungsverboten und Schädigungsverboten.

##### **Pflanzen**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Pflanzenarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Pflanzen.
- Pflanzenarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Arten.

Zu den geschützten Pflanzen, die nicht entnommen werden dürfen, zählen z.B. Arnika, sämtliche Orchideenarten, Enziane, Seidelbast, Märzenbecher, Türkenbund, Schwertlilien, Akelei, Fingerhut, Frauenschuh und viele mehr.

Weitere Angaben zu geschützten Pflanzen sind auch auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zu finden.

##### **Tiere**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Neben diesem Zugriffsverbot werden in diesem Paragraphen ebenso Besitz- und Vermarktungsverbote besonders geschützter Arten ausgesprochen.

Besonders geschützte Tierarten nach Europäischem Recht und nach Bundesrecht sind

- alle in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen aufgeführten Tiere.
- Tierarten, die in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) aufgeführt sind.
- die in der Bundesartenschutzverordnung aufgeführten Tierarten.

Die zulässige Ausübung der Jagd im Rahmen jagdrechtlicher Bestimmungen bleibt unberührt.

Geschützte Tiere finden Sie z. B. auch in der Roten Liste gefährdeter Tiere Bayerns auf der Seite des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz.

#### **Lebensstätten**

Nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz ist es außerdem verboten,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Streng geschützte Arten sind dabei jeweils solche, die entweder
- in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 09. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels mit Folgeverordnungen,
- in Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG),
- oder in der Bundesartenschutzverordnung als streng geschützt bezeichnet, aufgeführt sind.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob für (bauliche) Maßnahmen/Eingriffe eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird.

---

#### **2.4.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

---

Artikel 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes beschreibt die besondere Verpflichtung des Staates, der Bezirke, Landkreise, Städte und Gemeinden und der öffentlichen Hand zum Schutz der Natur. Im Zuge der Umsetzung der Landschaftsplanung sollen Flächen im Sinne der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege bewirtschaftet werden. Die jeweilige Zweckbestimmung eines Grundstückes bleibt unberührt. Ökologisch besonders wertvolle Grundstücke sollen dabei vorrangig Naturschutzzwecken dienen.

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind. Alle derzeit aktuellen Ausgleichsflächen (gem. Ökoflächenkataster des LfU<sup>14</sup> und bestehende Bebauungspläne / Satzungen) wurden in den Flächennutzungsplan übernommen und dargestellt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach wird im Umweltbericht (*Kapitel 9.7.2*) überschlüssig abgehandelt. Die unter *Kapitel 8.8.2* in dieser Begründung vorgeschlagenen Maßnahmen besitzen eine besondere Eignung für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

#### **2.5 AKTUELLE FLÄCHENERHEBUNGEN DER GEMEINDE AUERBACH**

---

Die aktuellste Aufstellung zu Flächenerhebungen in der Gemeinde Auerbach ist dem „Statistik kommunal 2021“, herausgegeben Februar 2022, zu entnehmen. Die Übersicht zeigt Daten aus dem Jahre 2019 und 2020.

Aus der Tabelle ist ablesbar, dass knapp 90% der Bodenfläche im Gemeindegebiet Auerbach von Vegetation bzw. von Landwirtschaft und Wald bedeckt ist. Siedlungsflächen in Form von Wohnbau-, Industrie- und Gewerbeflächen sind mit 7% und Verkehrsflächen mit knapp 4% vorhanden. Eine signifikante Änderung in den Flächenerhebungen von 2015 und 2016 kann nicht ausgemacht werden, wobei kleine Änderungen in der Abnahme von Vegetationsflächen und eine geringfügige Zunahme von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu beobachten ist.

---

<sup>14</sup> (LfU, 2022)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	Fläche am 31. Dezember			
	2019		2020	
	ha	%	ha	%
Siedlung	172	7,1	172	7,1
dar.: Wohnbaufläche	61	2,5	61	2,5
Industrie- und Gewerbefläche	13	0,5	13	0,5
Verkehr	87	3,6	88	3,7
Vegetation	2 132	88,6	2 132	88,6
dar.: Landwirtschaft	1 158	48,2	1 160	48,2
Wald	935	38,8	935	38,8
Gewässer	15	0,6	15	0,6
<b>Bodenfläche insgesamt</b>	<b>2 407</b>	<b>100,0</b>	<b>2 407</b>	<b>100,0</b>
dar.: Siedlungs- und Verkehrsfläche	234	9,7	234	9,7

**Anteile ausgewählter Flächen in Prozent**

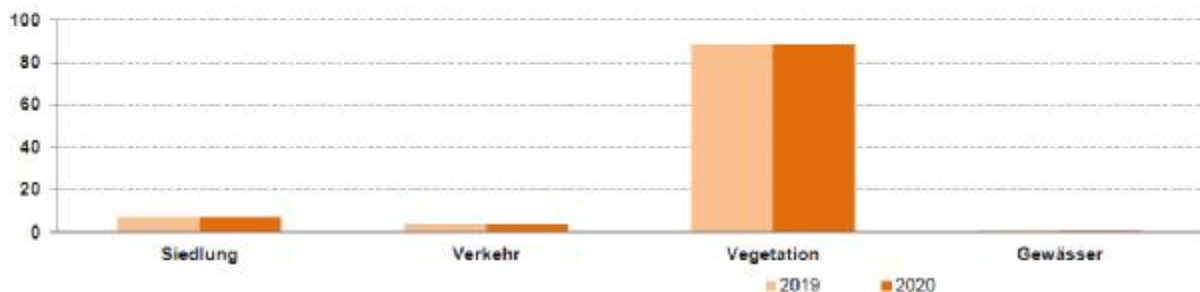


Abb. 8: Flächenerhebungen jeweils zum 31. Dezember (Statistik kommunal 2021, 2022)

### 3. NATÜRLICHE GRUNDLAGEN

#### 3.1 NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG / LANDSCHAFTSSTRUKTUR

Nach der Naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt das Gemeindegebiet Auerbach in der Naturraum-Haupteinheit (nach SSYMANCK) D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald. Diese Gliederung kann weiter unterteilt werden in die Naturraum-Einheiten nach MEYNEN & SCHMITHÜSEN et al <sup>15</sup>. Demnach befindet sich das Gemeindegebiet in folgender Untereinheit: 407 Lallinger Winkel. Nach ABSP befindet sich der Großteil des Gemeindegebiets in der Naturraum-Untereinheit 407-B Hausstein-Sonnenwald-Bergfuß und nur ein kleiner Randbereich im Süden liegt in der Untereinheit 407-A Schöllnacher Hügelland und Schwanenkirchner Bucht

Die zertalten Ebenheiten dieser Bucht greifen von Süden her in die Fußzone des Vorderen Bayerischen Waldes. Der Lallinger Winkel ist geräumig und geschlossener als die anderen Buchten und wird vom 400 m höheren, völlig bewaldeten Steilabfall des Vorderen Bayerischen Waldes halbkreisförmig umrahmt. An die Gneise im nördlichen Teil schließt sich im Süden eine kristalline mit Tertiär gefüllte Hohlform, aus der nur vereinzelt Granit- oder Gneiskuppen heraussehen. Der Übergang zum Passauer Abteiland ist durch Ackerland geprägt, während die quellreichen Ebenheiten im Norden durch Grünland im Wechsel mit Waldstandorten geprägt sind. Die Grünlandnutzung ist dominierend.

Von herausragender naturschutzfachlicher Bedeutung im südlichen Teil der Landschaft sind die kleinflächig vorhandenen Quellstandorte, Quellmoore, Streuwiesen, naturnahe Bachläufe

<sup>15</sup> (MEYNEN+SCHMITHÜSEN, 1962)

mit Feuchtwiesen und Niedermooren sowie Auengebüschen und Bruchwäldern, außerdem trockene Kiefernwälder und Sukzessionsflächen. Schwerpunkt für den Naturschutz ist dort das Schöllnacher Hügelland, die Schöllnacher Ohe und die Große Ohe. Im nördlichen Teil der Landschaft kommt in mehreren Bächen die Flussperlmuschel vor. In den Erhaltungszielen des größten Schutzgebietes "Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen" werden u.a. folgende Ziele formuliert: "Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer- Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge." <sup>16</sup>

---

### 3.2 GEOLOGIE / BÖDEN

---

*Aus: ABSP Deggendorf*

Das Gemeindegebiet Auerbach liegt in der geologischen Einheit: „die mit Sedimenten des Tertiärs verfüllten, nach Norden in den Bayerischen Wald führende Täler“.

„Diese zum Teil stark übertieften Täler, die relativ weit in den Bayerischen Wald hineinreichen, werden von Sedimenten des „Braunkohletertiärs“ aufgefüllt.

Petrographisch handelt es sich bei den Sedimenten des Tertiärs um Sande, Schluffe und Tone mit zwischengeschalteten Kohleflözchen, die dem Karpat bis Baden zuzuordnen sind, also etwa 17 bis 10 Mio Jahre alt sind. Die Ablagerungen des Braunkohletertiärs sind weitflächig von schluffreichen Deckschichten eingehüllt und treten deshalb als Bodenbildner kaum in Erscheinung. In den Tälern selbst herrschen Grundwasserböden wie Gleye und Naßgleye vor, die wegen ihrer einseitigen Wasserbilanz der Grünlandnutzung vorbehalten sind.

---

### 3.3 KLIMA

---

---

#### 3.3.1 Niederschlag und Temperaturen

---

Die vorbenannten naturräumlichen Untereinheiten definieren auch klimatisch unterschiedliche Bereiche.

##### 407 Lallinger Winkel

Das Klima ist günstiger als in den angrenzenden höheren Lagen. Die Niederschläge betragen 800 bis 850 mm im Jahr und die Jahresmitteltemperaturen 7,5 °C.

---

#### 3.3.2 Klimawandel

---

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO<sub>2</sub>-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert. <sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> (BfN, 2018)

<sup>17</sup> (Portz, 2009)



Von daher ist es für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Konkret sollen folgende Prinzipien zum Klimaschutz zukünftig in den Bebauungsplänen der Gemeinde Auerbach angewandt werden:

- Durchgrünung der Planungsgebiete durch CO<sup>2</sup>-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Ausweisung von Planungsgebieten innerhalb bzw. in direktem Anschluss an bebaute Gebiete
- (Mögliche) Anbindung an den ÖPNV
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. eine Dachbegrünung erlauben
- Ermöglichung der Anbringung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren an der Fassade
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Verkehrsflächen/Stellplätze
- Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort bzw. Rückhalt des Niederschlagswassers in Rückhaltebecken und verzögerte Ableitung in ein Trennsystem

Durch diese Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

---

### **3.4 WASSERHAUSHALT / GEWÄSSER**

---

#### **3.4.1 Fließgewässer**

---

Das dominierende Fließgewässer in Auerbach ist die Hengersberger Ohe, die grob von Norden nach Süden das Gemeindegebiet zuerschneidet. Im nördlichen Abschnitt bis Auerbach ist sie als ein Fließgewässer 3. Ordnung einzustufen. Ab Auerbach bis zur Donau wird sie als Gewässer 2. Ordnung eingestuft.<sup>18</sup>

Im ABSP ist die Ohe in Güteklasse II „mäßig belastet“ eingestuft.

Von Osten und Westen kommen folgende Bäche als Zuflüsse in die Ohe:

Steinbach, Geßnachbach, Totenbach, Schachtenwiesenbach, Auerbach, Mapferdinger Bach, Schweinbach

2006 wurde ein Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung erstellt. Auch wenn die Daten inzwischen einige Jahre alt sind, kann die Kartierung der Gewässerstrukturgüte auch heute noch, zumindest hilfsweise, herangezogen werden.

Damals wurden größeren Fließgewässer – Hengersberger Ohe, Schweinbach, Mapferdinger Bach – als zum Teil mäßig bis stark verändert kartiert, in kleinen Teilbereichen sogar vollständig verändert (vor allem im Siedlungsbereich).

Nach Norden hin nimmt die Veränderung der Hengersberg Ohe und des Mapferdinger Baches deutlich ab und es zeigen sich immer wieder unveränderte oder nur gering veränderte Abschnitte.

Der Schweinbach hingegen ist fast durchgängig als mäßig bis stark verändert eingestuft.<sup>19</sup>

---

#### **3.4.2 Stillgewässer**

---

Nennenswerte Stillgewässer sind im Gemeindegebiet nicht zu nennen.

---

<sup>18</sup> (Umweltatlas, 2021)

<sup>19</sup> (GEP Nr. 4, 2006)

---

### 3.4.3 Grundwasser / Quellen

---

Das Grundwasser als Teil des Wasserkreislaufs besitzt eine besondere Bedeutung für Mensch und Natur. Oberflächennahes Grundwasser versorgt Pflanzen mit Wasser und bildet wertvolle Feuchtbiotope. Das Grundwasser tritt in Quellen aus dem Boden und speist Bäche und Flüsse. Gerade in regenarmen Zeiten sta, ein großer Teil des Wassers in den Flüssen aus dem Grundwasser. Qualität und Menge des Grundwassers beeinflussen damit auch die Oberflächengewässer. Über 70% des Trinkwassers in deutschland wird aus dem Grundwasser gewonnen, damit ist es die wichtigste Trinkwasserressource des Landes. Grundwasser ist darüber hinaus ein äußerst belebtes Ökosystem mit einer großen biologischen Vielfalt. Eine der wichtigsten Funktionen der Grundwassertierchen und Mikroorganismen ist es, das Grundwasser reinzuhalten.

Gefahren für das Grundwasser gehen vor allem von Menschen aus, so sind es überwiegend Einträge von Stickstoff und Pestiziden aus der Landwirtschaft, die das Grundwasser belasten. Weitere Verunreinigungen kommen mit diffusen Einträgen aus Industrie und Verkehr sowie aus punktuellen Quellen oder linienförmigen Belastungen wie zum Beispiel Altstandorte, Altablagerungen, Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen oder undichten Abwasserkanöken. Auch auch Entnahmen und UNtergrnudnutzungen – zum Beispiel zur Gewinnung von Rohstoffen – können negative Auswirkungen auf das Grundwasser haben.<sup>20</sup>

In Auerbach sind keine besonders hohen Grundwasserstände bekannt.

Im Gewässerentwicklungsplan von 2006 sind vor allem im nordwestlichen Gemeindebereich einige Quellen, überwiegend im Wald, verzeichnet.

---

## 3.5 TIERWELT

---

Die Grafik zeigt an ausgewählten Artengruppen, wie sich die Anzahl der Artnachweise und Fundorte auf bestimmte Tierartengruppen im gesamtbayerischen Raum verteilen.

Hinter den einzelnen Artengruppen verbergen sich ganz unterschiedlich große Artenzahlen, die sich natürlich auch auf die Anzahl der Fundorte und Nachweise auswirken, vor allem, wenn sie sehr unterschiedliche Lebensräume bewohnen. Unter dem Begriff Schmetterlinge beispielsweise werden insgesamt 2.849 Arten erfasst (Tagfalter, Nachtfalter, Kleinschmetterlinge), die sowohl in sehr feuchten, aber auch in trockenen Bereichen oder in Wäldern vorkommen können. Bei den Libellen sind es nur 75 Arten in Bayern, die fast ausschließlich an fließenden oder stehenden Gewässern kartiert werden.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> (Umweltbundesamt, 2021)

<sup>21</sup> (LFU, 2022)

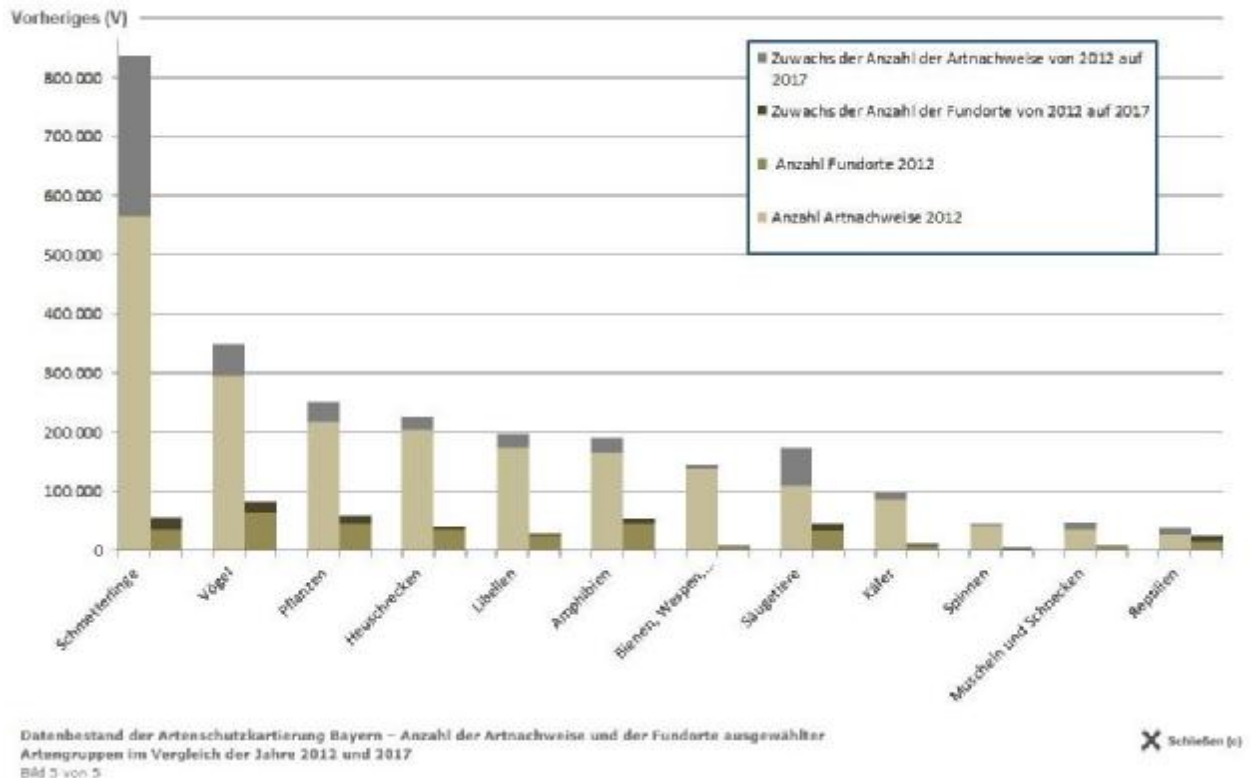


Abb. 9: Artenschutzkartierung Bayern, Nachweise 2012 und 2017 (LfU, 2022)

Für eine differenziertere naturschutzfachliche Bewertung von Arten auf Landkreisebene wurde im ABSP die Kategorie der *landkreisbedeutsamen Arten* eingeführt. Diese Einstufung berücksichtigt die regionale Situation im Landkreis, etwa den aktuellen Bestand und die Bestandsentwicklung der jeweiligen Art oder die arealgeographische Situation. Aufgeführt werden nur Arten, die im Landkreis aktuell vorkommen oder die nicht sicher als verschollen oder ausgestorben einzustufen sind. Im Allgemeinen wird ein Nachweis innerhalb der letzten zehn Jahre als aktuell gewertet. Neophyten und Neozoen werden nicht bewertet.

### 3.6 PFLANZENWELT

Durch die Vielgestalt der Naturräume von den Flussauen bis hin zum Hügelland weist das Gemeindegebiet von Auerbach ein breites Spektrum an Pflanzengesellschaften auf, daher können in diesem Kapitel nur die naturschutzfachlich besonders Maßgeblichen Erwähnung finden.

#### 3.6.1 Potentiell natürliche Vegetation

Die derzeit reale Vegetation ist nahezu überall in Mitteleuropa vom Menschen mehr oder weniger stark beeinflusst. Um Zustand und potentielle Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensräumen richtig zu beurteilen, sollte das Ausmaß der menschlichen Einflussnahme auf die Vegetation (und somit auch indirekt auf die Tierwelt) bekannt und quantifizierbar sein.

Eine Rekonstruktion der **natürlichen** Vegetation, wie sie ohne jede Einflussnahme des Menschen derzeit in Mitteleuropa existieren würde, scheidet jedoch aus verschiedenen Gründen aus:

- Der Mensch hat bereits seit mehreren Jahrtausenden in die mitteleuropäische Landschaft eingegriffen.
- Im gleichen Zeitraum änderte sich das mitteleuropäische Klima deutlich. Verschiedene Pflanzen- und Tierarten siedelten sich in Mitteleuropa an, andere starben aus, wobei im Einzelfall nur unzureichend bekannt ist, inwieweit der Mensch hieran beteiligt war.
- Alle nutzungsbeeinflussten bzw. nutzungsbedingten Vegetationseinheiten, von denen viele heute vorrangig schutzwürdig sind (z. B. Halbtrockenrasen, Streuwiese), blieben unberücksichtigt.

Als geeignetes Referenzmodell steht dagegen die *Potentiell Natürliche Vegetation* zur Verfügung. Die potentielle natürliche Vegetation stellt ein Endstadium der Vegetationsentwicklung auf dem jeweiligen Standort dar, die sich ohne menschliche Beeinflussung einstellen würde.

Die Analyse der Pflanzengesellschaften der potentiellen natürlichen Vegetation dient mehreren Zwecken:

- Aus ihrer Kenntnis lässt sich die Naturnähe eines Vegetationsbestandes ermitteln und daraus der Grad der Schutzwürdigkeit ableiten.
- Das Artenspektrum der potentiellen natürlichen Vegetation gibt darüber Aufschluss, welche Artenauswahl für landschaftsgestalterische Maßnahmen standortbezogen zu treffen ist.
- Mit der Standortanalyse und der potentiellen natürlichen Vegetation lassen sich Fehlentwicklungen beziehungsweise Übernutzung von Landschaftsteilen bewerten und daraus der Grad der menschlichen Einflussnahme auf zurzeit bestehende Vegetationseinheiten abschätzen (Vergleich realer mit potentieller natürlicher Vegetation).
- Um im Waldbereich standortheimische von standortfremder Bestockung zu trennen und letztere durch gezielte Bewirtschaftung in Richtung auf die potentielle natürliche Vegetation zu entwickeln (diese stellt im Waldbereich i. d. R. die derzeit "natürlichste" Bestockung dar; die zugehörigen Ökosysteme sind relativ am "stabilsten", da sie dem Klimaxstadium nahe kommen).
- Um im Rahmen der Biotopentwicklung (Pflege und Neuschaffung) sinnvolle Ziele zu definieren und geeignete Maßnahmen einzuleiten. So sollten bei Biotopneuschaffungen möglichst Typen verwirklicht werden, die der potentiellen natürlichen Vegetation bzw. den entsprechenden Ersatzgesellschaften des jeweiligen Gebietes entsprechen. Pflegemaßnahmen sind in der Regel so zu konzipieren, dass die Ersatzgesellschaften erhalten bleiben.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> (ABSP Deggendorf, 1997)

Potentielle natürliche Vegetation in der Gemeinde Auerbach

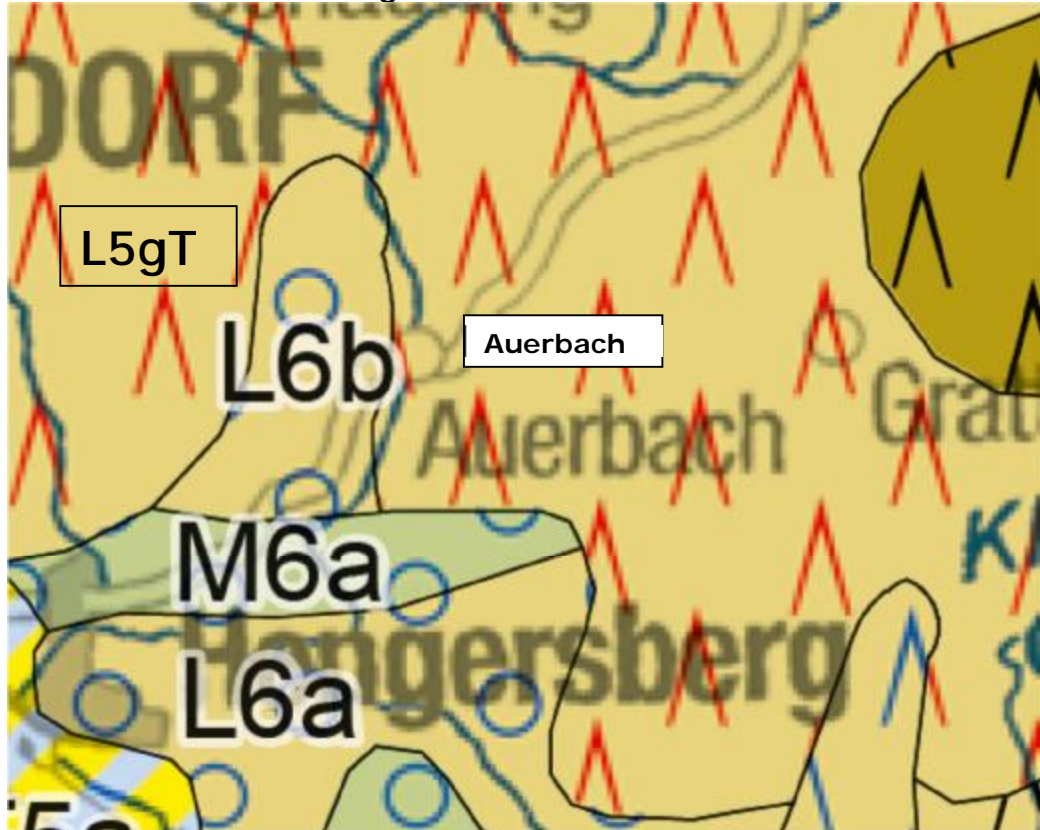


Abb. 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte "Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (PNV Bayern, 2012)

Abk.	Pflanzengesellschaft
L5gT	Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald
L6b	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald
M6a	Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald
L6a	Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Steileichen-Hainbuchenwald

### 3.6.2 Lebensraumtypen und deren Pflanzengesellschaften im FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“<sup>23</sup>

Das FFH-Gebiet *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen* (7144-373) ist ein wegen des naturnahen Mittelgebirgs-Bachsystem mit landesweit bedeutsamen Vorkommen der Flussperlmuschel sowie als Lebensraum von Groppe, Fischotter und den beiden Ameisenbläulings-Arten von naturschutzfachlicher Bedeutung. Neben diesen schützenswerten Tierarten und deren Habitate sollen darüber hinaus die unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmäleren Fließgewässer- und Auendynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumpen und

<sup>23</sup> (LfU, 2022), (LfU, 2010)

Uferanbrüchen, Weiden und Erlensäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereichen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

#### Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpine Stufe (EU-Code 6430)

Der Lebensraumtyp umfasst die feuchten Hochstaudenfluren und Hochgrasfluren an nährstoffreichen Standorten der Gewässerufer, Waldränder und im Bereich der Waldgrenze. Meist handelt es sich um ungenutzte oder nur selten gemähte Streifen entlang von Fließgewässern oder Wäldern. Kennzeichnende Pflanzen sind z. B. der Blutweiderich oder das Mädesüß.

Zum Schutz des Lebensraumtyps ist die Erhaltung oder Wiederherstellung der typischen Standortbedingungen wie Wasserstandsdynamik, Feuchtestufe und Nährstoffhaushalt. Zur Vermeidung der Verbuschung ist eine gelegentliche Mahd (in zwei- bis mehrjährigem Abstand) notwendig. Die subalpinen Hochstaudenbestände bedürfen keiner Pflege.

#### Magere Flachlandmähwiesen (EU-Code 6510)

Zum Lebensraumtyp gehören artenreiche, extensive Mähwiesen des Flach- und Hügellandes. Die Wiesen sind blütenreich und wenig gedüngt und werden nicht vor der Hauptblütezeit der Gräser gemäht. Neben trockenen Ausbildungen wie der Salbei-Glatthaferwiese gibt es auch frische bis feuchte Untertypen mit z. B. dem Großen Wiesenknopf.

Einer der wichtigsten Punkte für den Schutz des Lebensraumtyps ist die Fortsetzung oder Wiedereinführung der traditionellen Nutzung mit Mahd ab Mitte Juni und höchstens mäßiger Düngung. Eine extensive Nachbeweidung ist möglich.

#### Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas (EU-Code 8150)

Zum Lebensraumtyp gehören die natürlichen und naturnahen Schutthalden aus saurem Gestein in der Hügel- und Bergstufe. Der Hangschutt ist meist festliegend. Trocken-warme Standorte sind durch Gesellschaften des Gelben Hohlzahns gekennzeichnet. Frische Standorte der Schutthalden sind reich an Farnen und Moosen.

Eine Pflege des Lebensraumtyps ist nicht erforderlich. Der Abbau von Gesteinen in den Flächen sollte durch eine entsprechende Schutzausweisung bzw. -verordnung ausgeschlossen werden. Bei starker Trittbelastung durch Wandern oder Bergsteigen kann eine Regelung der Freizeitnutzung durch Managementpläne sinnvoll sein.

#### Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (EU-Code 91E0)

Diese bach- und flussbegleitenden Auenwälder setzen sich im Berg- und Hügelland meist aus Esche, Schwarzerle und Bruchweide, in winterkalten Gegenden auch aus Grauerle zusammen. An den Flüssen in tieferen Lagen sind Weichholzaunenwälder (v. a. aus Silberweide) ausgebildet, die längere Überflutung vertragen.

In intakten Auen mit natürlicher Überflutungsdynamik ist keine Pflege zum Erhalt erforderlich (potenziell natürliche Vegetation). Auenwälder stellen einen natürlichen Hochwasser- und Uferschutz dar. Auenwälder mit gestörter Überflutungsdynamik verändern sich langsam zu anderen Wäldern. Hier ist eine Wiederherstellung der Gewässerdynamik erforderlich.

---

### 3.7 LANDSCHAFTSBILD

---

Die Landschaft im Gemeindegebiet von Auerbach ist im Wesentlichen gekennzeichnet durch kleine Siedlungen und Weiler im hügeligen, von Wiesen, landwirtschaftlichen Flächen und Wald umgebenen Gelände.



Abb. 11: Blick vom Ortsrand von Oberauerbach nach Norden in den Landschaftsraum (Hengersberger Ohe und Ortsteil Gödert im Hintergrund)



Abb. 12: Blick über den Ortsteil von Loh in den Landschaftsraum

Die Landschaft wurde punktuell besiedelt und durch großflächige Waldrodungen landwirtschaftlich nutzbar gemacht, allerdings überwiegt bis heute in den meisten Fällen ein dörfliches, der Landschaft untergeordnetes Siedlungsbild.

Um den sichtbaren Einfluss des Menschen auf das Landschaftsbild abzuschwächen, ist im Bereich der Siedlungsflächen der Erhalt bzw. die Neuanlage von folgenden landschaftsbild- oder ortsrandprägenden Elementen von Bedeutung:

- Grüne Ortsränder / Hofeingrünung
- Größere Hecken und Feldgehölze
- Markante Einzelbäume und Baumreihen
- Naturnahe Bachtäler

### **3.8 ERHOLUNGSFUNKTION**

Eines der Grundbedürfnisse des Menschen ist die Erholung. Dabei bieten Natur und Landschaft einen Erholungsraum, in dem der Mensch Abstand von seinem (städtischen) Umfeld nehmen kann und mit dessen Landschaftsbild sich die Bewohner identifizieren. Alleine die vielseitigen Landschaftsbilder haben eine große Bedeutung für die Gesundheit und Leistungsfähigkeit der Bevölkerung.

Die Bedeutung der Erholungsfunktion der Natur ist auch im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert, so regeln alleine die Artikel 26 bis 38 (BayNatSchG) nur die Rechte und Pflichten rund um Naturgenuss und Erholung.

Erholung kann für jeden Menschen etwas anderes bedeuten, so werden hier nur beispielhaft unterschiedliche Aspekte der Erholung genannt:

- Ruhe, Stille
- Wandern mit Genuss des Landschaftsbilds
- frische, saubere, würzige Waldluft
- kühles und feuchtes Klima im sommerlichen Wald
- Vogelgezwitscher
- Familienausflüge zu Naturlehrpfaden, geologischen oder naturkundlichen Besonderheiten, Mooren, Felsen, Grillplätzen oder Liegewiesen
- Erkundung der Pflanzen- und Pilzwelt für den Hobby-Botaniker
- Entdecken der vielen kleinen und großen Tiere insbesondere für Kinder
- Abenteuer Natur mit sportlichen Aktivitäten
- Baden in Baggerseen oder Naturseen
- Fahrradfahren
- Flugsport
- Nervenkitzel auf Mountainbike-Tracks
- Jogging durch den Wald zum Auftanken
- Reiten in Wald und freier Landschaft
- Skilanglauf und Schneeschuhwandern
- Klettersport
- ständig neue Aktivitäten und Sportarten wie z.B. Geo-Caching

Heutzutage verkleinert und zerschneidet der Flächenverbrauch die Erholungsräume. Der Weg in die Landschaft wird mit der Ausdehnung der Siedlungsflächen immer weiter, die Zunahme des Verkehrs mindert die Erholungsfunktion.

In Anbetracht der Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden der Gesellschaft ist den verschiedenen Erholungsfunktionen auch bei der Flächennutzungsplanung ausreichend Rechnung zu tragen.

#### **Naturerholung im Gemeindegebiet Auerbach<sup>24</sup>**

Durch ihre Lage innerhalb größerer Waldflächen und eingebettet in eine reizvolle Landschaft sind alle Ortsteile Auerbachs durch einen hohen Wohn- und Erholungswert geprägt. Zahlreiche Wander- und Radfahrrouten kennzeichnen eine Naturbezogenheit der Gemeinde. Zur Erholung in Natur und Landschaft sind im Gemeindegebiet derzeit folgende Angebote vorhanden:

- Wandern
- Radfahren (E-Bike-Verleih)
- Kneippanlage
- Naturerlebnis- und Sinnespfad

<sup>24</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)



- Reiten
- Angeln
- Zelten

Auerbach ist Knotenpunkt verschiedener Rad- und Wanderwege. So geht z.B. ein bekannter Wanderweg, der *Gunthersteig*, durch das Gemeindegebiet von Auerbach.

### 3.9 BODENSCHÄTZUNG

Die Bodenschätzung, die für alle Böden in Bayern vorgenommen wurde, beinhaltet Angaben u.a. zur Art der Nutzung, den Bodenarten, den Ertragsfaktoren und der Ertragsfähigkeit. Für die Ertragsfähigkeit wird durch die Werte der Zustandsstufe dargestellt, wobei es unterschiedliche Bewertungen für Ackerflächen und Grünlandflächen gibt.

**Ackerflächen:** In den Zustandsstufen 1- 4 werden Böden mit einer sehr hohen bis mittleren Ertragsfähigkeit eingestuft. Böden mit einer geringen bis sehr geringen Ertragsfähigkeit werden in die Stufen 5 – 7 eingestuft.

Bei Grünland entspricht etwa die Stufe III den Stufen 5-7 des Ackerlandes.

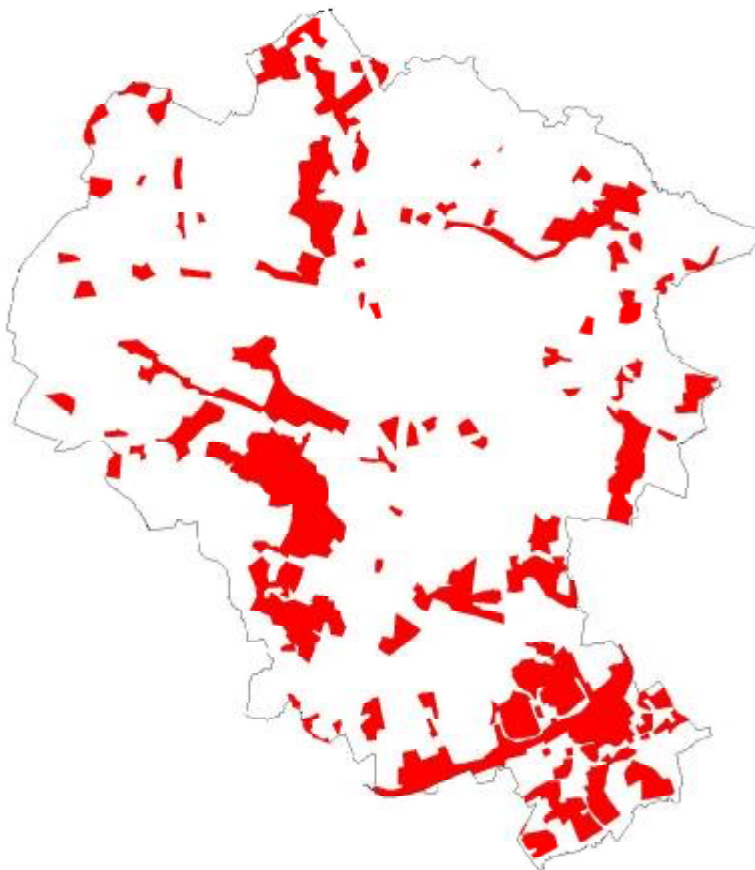


Abb. 13 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik

Für die Bearbeitung des Landschaftsplanes wurde die Ertragsfähigkeit des gesamten Gemeindegebiets geprüft. Dabei wurden nur die Ackerflächen und Grünlandflächen betrachtet. Alle Flächen im Bereich der Siedlungen und Wälder werden nicht berücksichtigt.

Dabei wurde festgestellt, dass Auerbach insgesamt eine relativ hohe Dichte an Flächen mit einer geringern bis sehr geringen Ertragsfähigkeit hat. Besonders im Süden rund um Loh und das Tal des Schweinbaches ist die Ertragsfähigkeit der Böden sehr niedrig. Aber auch im Westen des Hauptortes sind größere Flächen mit sehr ertragsarmen Böden zu finden (rote Flächen in *Abb. 13*).

---

### **3.10 BESTANDSKARTIERUNG NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Grundlage des Landschaftsplanes ist eine detaillierte Bestandsaufnahme mit Hilfe von Luftbildern und Kartierungen im Gelände. Die Kartierungen für den Landschaftsplan wurden im Sommer und Herbst 2020, sowie im Frühjahr 2021 durchgeführt.

Dabei wurden folgende Flächen, Lebensraumtypen und Landschaftselemente aufgenommen:

#### **Landwirtschaftliche Flächen:**

Intensive und extensive Ackerflächen; intensive Grünlandflächen; Obstbaumplantagen

#### **Offenlandflächen**

Extensive, artenreiche Grünlandflächen; Feucht- und Nasswiesen; Kraut-/Staudenfluren unterschiedlicher Ausprägungen (trocken, feucht, artenarm artenreich)

#### **Wald und Gehölzstrukturen**

Landschaftsprägende Einzelbäume; locker stehende Baumgruppen; flächige und lineare Gehölzgruppen mit dichtem Wuchs, aus Sträuchern und / oder Bäumen; (fehlende) Waldränder

#### **Gewässer**

Gewässerbegleitgehölze; Uferrandstreifen

Die Kartierung innerhalb der Siedlungsflächen wurde eingegrenzt auf ort- und landschaftsbildprägende Vegetationsstrukturen, die vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Dementsprechend kann es sein, dass einige Vegetationsstrukturen, insbesondere in den Siedlungsbereichen und Hintergärten, nicht im Landschaftsplan erfasst sind.

---

#### **3.10.1 Landnutzung**

---

Knapp 40% des Gemeindegebietes sind von Wald bedeckt. Lediglich knapp 8% sind derzeit von Siedlungsfläche und Verkehrsflächen belegt.

Der Steinbruch umfasst nicht ganz 1,5%.

Knapp die Hälfte der Gemeindefläche besteht somit aus Offenlandflächen, die neben Grünland und Ackerland auch Staudenfluren beinhaltet.

Von den Offenlandflächen werden etwa 2/3 als Grünland genutzt. Dies ist zum einen durch die geringe Ertragsfähigkeit begründet (*siehe Kapitel 3.9*), als vermutlich auch zum anderen durch die sehr hügeligen Topografie und damit Kleinteiligkeit der Landschaft.

---

#### **3.10.2 Ortsrandeingrünung**

---

Eine gute Ortsrandeingrünung hat die Abgrenzung der Siedlungsflächen zur freien Landschaft als Ziel und soll somit die Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild durch Bebauung minimieren.

Eine Ortsrandeingrünung sollte aus heimischen Gehölzen bestehen, wobei die Eingrünung durch große Einzelbäume, Baumreihen, sowie flächige Baum- und Strauchhecken erfolgen kann.

Die Kartierungen haben gezeigt, dass im Gemeindegebiet zwar generell eine sehr gute Durchgrünung vorherrscht. Die Eingrünung von Ortsrändern speziell ist stellenweise jedoch nur bedingt vorhanden.

Es gibt einige Bereiche, bei denen die Eingrünung zur freien Landschaft hin verbessert werden kann. So fehlt zum Beispiel im Großteil der Ortsränder in Oberauerbach eine echte Eingrünung (im Süden und Norden).

Auch in Engolling ist entlang der nördlichen Grenzen kaum eine Eingrünung zu finden.

Viele der kleineren Ortschaften weisen ebenfalls kaum eine echte Ortsrandeingrünung auf. Da sich im Gemeindegebiet jedoch ein sehr großer Anteil an Wald- und Gehölzflächen befindet, sind vor allem die kleinen Ortschaften trotzdem sehr gut eingebunden und eingegrünt.

Die einzelnen Defizite der Ortsrandeingrünung sind dem Landschaftsplan zu entnehmen, durch die Darstellung von „geplanter Ortsrandeingrünung“.

---

### **3.10.3 Vernetzungsstrukturen an Gräben und Bächen**

---

Bäche mit deren angrenzenden Lebensräumen (z.B. Feuchtgehölzen und Nasswiesen) sind ein wichtiges Vernetzungselement in der Natur.

Fließgewässer sind in der heutigen Zeit jedoch einer Vielzahl von Beeinträchtigungen ausgesetzt, nicht alle davon sind im Gemeindegebiet Auerbach deutlich wirkende Faktoren:

- Begradigung des Gewässerlaufs
- Verbauung von Sohle und Ufer (v.a. in den Siedlungen weit fortgeschritten)
- Verschmutzung durch Einleitung ungeklärter bzw. mangelhaft geklärter Abwässer aus Industrie, Haushalten und Landwirtschaft
- Einleitung von erwärmtem Wasser, z.B. aus Kraftwerken, Fischteichen
- Ausleitung für Fischzucht, Energiegewinnung und Bewässerung
- Entfernung der Ufervegetation bzw. Bepflanzung mit standortfremden Gehölzen
- Intensive landwirtschaftliche Nutzung bis unmittelbar an das Ufer
- Aufstau für Wasserrückhaltung, Energiegewinnung oder Teichablagen
- Übermäßige Räumung (Eintiefung) der Gewässersohle und Aufsattelung der Böschung (v.a. bei Wiesengräben)
- Müllablagerung im Uferbereich
- Falsche fischereifachliche Bewirtschaftung
- Besiedlung, bauliche Maßnahmen in der Aue

Generell sind die Fließgewässer im Gemeindegebiet sehr gut durch Gehölze eingerahmt, wobei es sich dabei sowohl um einzelne Bäume, als auch um flächige oder lineare Gehölzstrukturen mit Sträuchern und Bäumen handelt.

Positiv fällt in Auerbach auf, dass die Hengersberger Ohe, die mittig von Norden nach Süden verläuft, einen sehr freien, natürlichen und mäandrierenden Verlauf zeigt. In vielen Bereichen sind die angrenzenden Flächen als Nasswiesen und Überschwemmungsflächen sichtbar. Besonders deutlich ist das z.B. im Bereich Prechhausen erkennbar. Hier schlängelt sich die Ohe in zum Teil deutlich erkennbaren „U-Kurven“ durch die Landschaft. Die in den Kurven liegenden Flächen sind regelmäßig überschwemmte Bereiche mit Feuchtgehölzen und Nasswiesen.



*Abb. 14 Verlauf der Hengersberger Ohe auf Höhe Prechhausen Richtung Wainding, Anhand der Gehölze ist der mäandrierende Verlauf der Ohe erkennbar (Foto: JK)*

**Auch im Bereich Mapferding sind entlang des Langederngrabens und Mapferdinger Baches Feuchtflächen und Nasswiesen zu finden.**



*Abb. 15 Feuchtflächen am Langederngraben, östlich von Mapferding (Foto: JK)*

**Sowohl der Langederngraben, der von Nordosten kommt und ab Mapferding in den Mapferdinger Bach übergeht, als auch der Mapferdinger Bach weisen rund um Mapferding einen sehr natürlichen Verlauf auf, mit mäandrierendem Verläufen, Nasswiesen, feuchten und nassen Staudenfluren, zum Teil Röhrichtflächen und Feuchtgehölzen.**



*Abb. 16 Gemeindebach / Übergang Mapferdinger Bach südöstlich von Mapferding: Erkennbar sind die feuchte Staudenflur / Nassflächen und Gehölze entlang des Baches (Foto: JK)*

Viele kleinere Bäche, wie z.B. der Auerbach oder der Totenbach, die von Westen zur Hengersberger Ohe hin fließen, weisen zumindest abschnittsweise einen geraderen Verlauf auf. Die Eingrünung der kleinen Bäche ist zum Teil sehr gut vorhanden.



*Abb. 17 Totenbach im Bereich der DEG25 (Foto: JK)*



Abb. 18 Blick von Westen auf den Auerbach mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und einer feuchten Staudenflur (Foto: JK)

Der Schweinbach, der nördlich von Loh von Nordosten nach Südwesten verläuft, weist im Bereich von Loh/Haigl-Bugl noch etwas Eingrünung auf. Im weiteren Verlauf nach Südwesten hin ist er jedoch eher als gerade, naturferner Graben mit wenig Gehölzen und Feuchtflecken einzustufen.



Abb. 19 Schweinbach, nördlich Loh / Haigl-Bugl, mit Gehölzen (Foto: JK)



Abb. 20 Schweinbach, gerader Verlauf ohne Eingrünung, im Hintergrund der Ortsteil Schweinbach (Foto: JK)

#### Fazit:

Aufgrund der allgemein außerhalb von Siedlungen naturnah verlaufenden Bäche im Gemeindegebiet mit vorhandenen Eingrünungen und vielen Feuchtfächen ist kein besonderer Schwerpunkt in der Zielsetzung des Landschaftsplanes im Bereich der Fließgewässer notwendig.

Die Eingrünung und Feuchtfächen sind dauerhaft zu erhalten und, wo bisher noch nicht ausreichend vorhanden, auszubauen. Die wenigen gerade verlaufenden Gräben und Bäche sollten mittelfristig renaturiert werden.

---

### 3.10.4 Vernetzungsstrukturen in der der freien Landschaft

---

Das Gemeindegebiet Auerbach weist bereits eine sehr hohe Vielfalt an unterschiedlichen Lebensraumtypen auf

- intensiv genutzten Ackerflächen
- Ackerbrachen und Blühbrachen
- Intensiv genutztes Grünland
- Extensiv genutztes Grünland
- Feucht- und Nasswiesen, feuchte und nasse Staudenfluren
- Trockene Staudenfluren, Altgrasbestände
- Waldflächen
- Flächige und lineare Gehölzstrukturen entlang von Fließgewässern und in der freien Landschaft

Zum Teil sind diese Lebensraumtypen sehr kleinteilig, wodurch eine vielfältige und strukturreiche Landschaft entsteht.

---

### 3.10.5 Waldränder

---

Als Waldränder im naturschutzfachlichen Sinne werden die Übergänge vom Wald (mit großen Bäumen) zur freien Landschaft bezeichnet. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht. So entsteht ein wertvoller Lebensraum für die verschiedensten Tierarten.

Das Gemeindegebiet Auerbach weist eine sehr hohe Dichte an Wäldern auf. Dabei handelt es sich sowohl um Nadelwälder, als auch um Laubmischwälder.

Nur sehr wenige Wälder weisen tatsächlich einen echten Waldrand auf. In wenigen Bereichen (zum Beispiel nördlich von Loh/Haigl-Bugl) ist am Übergang zwischen Wald und freier Landschaft noch ein Bereich mit einem abgestuften Waldrand (mit Sträuchern) zu finden.

## 4. STÄDTEBAULICHE GRUNDLAGEN

### 4.1 GEMEINDEGEBIETSSTRUKTUR

#### 4.1.1 Geschichtlicher Überblick<sup>25</sup>

Auerbach wurde 788 erstmalig erwähnt und gilt als die erste Tochter des Benediktinerklosters Niederaltaich. Der Name Auerbach (alter Name: Urbach) stammt von dem gleichnamigen, unscheinbaren Bächlein, das westlich von Auerbach entspringt und durch Oberauerbach der Ohe zufließt.

Die Geschichte des Gemeindegebietes ist eindeutig von der Grundherrschaft des benachbarten Klosters Niederaltaich geprägt. Schon in der 2. Hälfte des 8. Jahrhunderts rodeten Mönche aus Niederaltaich den "Urwald", legten am Urpah, dem Bach, an dem die Auerochsen weiden, zwei Höfe an und erbauten eine Kapelle. Die erste Siedlung namens "Cella Urpah" war somit begründet.

Die Siedlung entwickelte sich und wurde 1148 von Papst Eugen III. dem Kloster bestätigt. 1406 wurde die Gesamtpfarrei (einschließlich Lalling) dem Kloster übertragen.

Anfang des 18. Jahrhunderts ließ Abt Joscio Hamberger das Gotteshaus dem Hl. Pankratius und der Hl. Margarete erbauen und reich ausstatten.

Das heutige Gemeindegebiet Auerbach entstand durch einen freiwilligen Zusammenschluss der früheren Gemeinden Auerbach, Engolling und eines Teils von Urlading. 1972 fand eine Gebietsreform statt. Auerbach hatte zu diesem Zeitpunkt 672 Einwohner und eine Fläche von 1.012 ha, Engolling 682 Einwohner und eine Fläche von 682 ha und aus Urlading kamen 180 Einwohner und 668 ha Fläche dazu. 1.534 Einwohner zählte also das neue Auerbach von damals, die sich auf 45 Dörfer, Weiler und Einöden verteilen, insgesamt 24 km<sup>2</sup> auf einer Höhe von 307 bis 535 m ü N.N.

#### 4.1.2 Das Wappen<sup>26</sup>

*"In Gold über grünem Dreieck ein schwebender roter Drache, der in den Klauen ein rotes Schwert hält."*

Der grüne Dreieck im Schildfuß ist vom Wappen der Benediktinerabtei Niederaltaich übernommen, die die Geschichte der Gemeinde seit den Anfängen als bedeutendste Grundherrschaft entscheidend geprägt hat. Der Dreieck geht zurück auf das legendäre Wappen des Stiftspatrons der Abtei, den heiligen Moritz. Drache und Schwert sind die Attribute der heiligen Margarethe und des heiligen Pankraz, der Patrone der Urfarrei Auerbach. Der Drache mit dem Schwert versinnbildlicht auch die Rodung zur Zeit der frühen Besiedlung des Gemeindegebietes, bei der das Kloster Niederaltaich eine wichtige Rolle spielte.



<sup>25</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>26</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst, 2018)



### 4.1.3 Siedlungsstruktur/ Stadtentwicklung

Auerbach liegt im Regierungsbezirk Niederbayern, im nordöstlichen Bereich des Landkreises Deggendorf.



Abb. 21: Lage der Gemeinde Auerbach, Grafik aus: (Wikipedia, 2018)

Es gibt die Gemarkungen Auerbach, Urlading und Engolling. Das Gemeindegebiet Auerbach hat 45 Ortsteile:

Alperting	Grubhof	Obernach	Untersteingrub
Auerbach	Hinterherberg	Obersteingrub	Untersteinhausen
Berging	Hinterreit	Obersteinhausen	Utting
Birkenöd	Hitting	Prechhausen	Vorderherberg
Brand	Hötzelsberg	Reiperding	Vorderreit
Dicket	Hundsberg	Rothmühle	Wainding
Diederting	Kaltenbrunn	Schachten	Zierberg
Diepoltstetten	Kohlhaus	Schattenberg	Ziebergau
Einöd	Loh	Schleifmühle	Zolling
Engolling	Lukasöd	Schweinbach	
Ernsting	Mapferding	Steining	
Gödert	Oberauerbach	Unternach	

Allgemein ist das Gebiet um Auerbach in weiten Teilen von kleinen Ortschaften und großflächigen Gemarkungen geprägt, welche vorwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Um die Gemeinde Auerbach grenzen die Gemeindegebiet von Schaufling, Lalling, Grattersdorf und Hengersberg im Regierungsbezirk Niederbayern an.

---

#### **4.1.4 Bestehende Nutzung**

---

An dieser Stelle erfolgt eine kurze Beschreibung der bestehenden Bauflächen und ihre Verteilung über das Gemeindegebiet. Eine detaillierte Ausführung zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und Nutzungen der Gemeinde Auerbach ist dem *Kapitel 6.8* zu entnehmen.

---

##### **4.1.4.1 Historische Orte**

---

Viele der Ortsteile im Gemeindegebiet von Auerbach sind aus ursprünglich unabhängigen kleinen Ortschaften entstanden. Hier finden sich z.T. denkmalgeschützte Einzelobjekte, zu denen Kirchen, Wohnhäuser, Hofanlagen, Stallgebäude etc. gehören. Sie sind auch heute noch durch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt, wenn auch Teile der Bausubstanz mittlerweile einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden.

Flächenmäßig und strukturell heben sich die Ortsbereiche von Auerbach, Oberauerbach und Engolling von den übrigen Ortschaften deutlich ab. Allein in der Bau- und Nutzungsstruktur zeigt sich, dass sowohl Auerbach mit Oberauerbach als auch Engolling schon früh überörtliche Funktionen für die umliegenden Ortschaften übernommen haben. In den Ortskernen finden sich nur wenige landwirtschaftliche Gebäude, es dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerksbetrieben, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, sowie kirchliche Gebäude.

---

##### **4.1.4.2 Gemischte Bauflächen**

---

An die historischen Orts- und Dorfkernbereiche schließen sich in der Regel weitere gemischte Bauflächen an, vornehmlich entlang der Ortsdurchfahrten und Haupterschließungsstraßen.

Gemischte Bauflächen dienen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, von der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben und dem Wohnen.

Die hier beschriebenen gemischten Nutzungen werden bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen unterteilt entsprechend dem zum Zeitpunkt der Erhebung vorgefunden Bestand in MD, MI und MDW gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

---

##### **4.1.4.3 Wohnbauflächen**

---

An die gemischten Bauflächen schließen sich in unterschiedlichem Umfang Wohnbauflächen an. Wohnbauflächen finden sich ausschließlich in den Ortsbereichen von Auerbach, Oberauerbach, Engolling und Loh wieder.

Wohnbauflächen dienen vorwiegend dem Wohnen, nicht störende kleine Läden und Betriebe sind zulässig.

Die hier beschriebenen Wohnsiedlungen werden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt, die weitere Konkretisierung in z.B. allgemeine oder reine Wohngebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

##### **4.1.4.4 Gewerbliche Bauflächen**

---

Gewerbliche Bauflächen konzentrieren sich auf den Ortsteil Oberauerbach. In Oberauerbach zeichnen sie sich vor allem durch die Nähe zur Bundesstraße B533 aus.

Die Ortschaften im übrigen Gemeindegebiet sind frei von dargestellten gewerblichen Bauflächen.

Die hier beschriebenen Siedlungsflächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen (G) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt, eine Konkretisierung in Gewerbegebiete und Industriegebiete erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

---

#### 4.1.4.5 Sonderbauflächen

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind zwei Sonderbaufläche dargestellt. Eines befindet sich im Ortsteil Prechhausen und ist als Pferdehof genutzt. Das andere ist im Flächennutzungsplan in Schweinbach als Solarpark dargestellt.

Die hier beschriebenen Flächen sind im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt, eine grobe Konkretisierung der Zweckbestimmung erfolgt bereits im Flächennutzungsplan.

---

#### 4.1.4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

---

Gemeinbedarfseinrichtungen sind insbesondere der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und kulturelle Zwecke (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Vor allem im Ortsteil Auerbach konzentrieren sich die Flächen für den Gemeinbedarf. Es handelt sich dabei um Schul- und Sportanlagen, öffentliche Verwaltung, Gemeindezentrum, Bücherei und eine kirchliche Einrichtung. Auch im Ortsteil Engolling ist ein geringer Flächenanteil an Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr und in Loh als Gemeindezentrum bzw. Bürgerhaus und kirchliche Einrichtung dargestellt.

Die vorhandenen Einrichtungen werden im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsflächen (+ Planzeichensymbol) dargestellt.

---

#### 4.1.4.7 Grünflächen

---

Grünflächen im Sinne der Bauleitplanung, welche im Flächennutzungsplan dargestellt werden können, sind insbesondere Flächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze sowie Friedhöfe (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Neben diesen zumeist öffentlichen Grünflächen mit einer bestimmten Zweckbestimmung können aber auch (private) Freiflächen als Grünflächen dargestellt werden, wenn der Erhalt dieser Flächen aus stadt- oder landschaftsplanerischer Sicht notwendig/sinnvoll erscheint (z.B. große alte Privatgärten können als grüne Schneise innerhalb der Bebauung wichtig für den Luftzufluss in das Siedlungsgebiet sein).

Neben den Sportplätzen, Spielplätzen und Friedhöfen im Ortsgebiet sind insbesondere als dargestellte Grün- bzw. Freiflächen die gewässerbegleitenden Freiflächen (z.B. Hengersberger Ohe, Schweinbach u.a.) zu erwähnen, diese gliedernde, landschaftsplanerische und auch ortsgestaltende Funktionen einnehmen. Diese Flächen sind von großen Bebauungen und Siedlungserweiterungen auszuschließen.

Diese beschriebenen Flächen werden im Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt; wenn sie mit einer Zweckbestimmung belegt sind, erfolgt die Darstellung als Grünfläche mit entsprechendem Planzeichensymbol.

---

#### 4.1.4.8 Sonstige Siedlungsflächen / Außenbereich

---

Verteilt im gesamten Gemeindegebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebsstandorte, einzelne Wohnhäuser und sonstige Bebauung im Außenbereich.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Diese Siedlungsstrukturen sind gemäß § 35 BauGB im Außenbereich privilegiert (z.B. Landwirtschaft) oder gründen sich noch auf alte bzw. historische Ansiedlungen, die heute dem Bestandsschutz unterliegen. Diese Bebauungen finden sich verstreut in der freien Landschaft im gesamten Gemeindegebiet.

Die vorhandenen Siedlungsflächen im Außenbereich werden mittels einer Flächensignatur („Außenbereichsflächen mit Baubestand“) dargestellt.

## 4.2 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR

### 4.2.1 Bevölkerungsentwicklung

#### Bevölkerungsentwicklung seit 1840

Stichtag	Bevölkerung		Einwohner je km <sup>2</sup>
	insgesamt	Veränderung 31.12.2019 gegenüber ... in %	
01.12.1840	1.170	81,0	49
01.12.1871	1.151	84,0	48
01.12.1900	1.132	87,1	47
16.06.1925	1.250	69,4	52
17.05.1939	1.219	73,7	51
13.09.1950	1.679	26,1	70
06.06.1961	1.478	43,3	62
27.05.1970	1.536	37,9	64
25.05.1987	1.783	18,8	74
09.05.2011	2.070	2,3	86

Bei den von 1840 bis einschließlich 2011 nachgewiesenen Ergebnissen handelt es sich um die bei der jeweiligen Volkszählung festgestellte Einwohnerzahl. Den verschiedenen Volkszählungen und der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes liegen seit 1840 unterschiedliche Bevölkerungsbegriffe zugrunde. Wegen der methodischen Änderungen wird hier der allgemeinere Ausdruck „Bevölkerung“ gebraucht.

#### Bevölkerungsentwicklung seit 2011

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember ...		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2011	2.065	- 92	- 4,3 %
2012	2.096	31	1,5 %
2013	2.097	1	0,0 %
2014	2.100	3	0,1 %
2015	2.111	11	0,5 %
2016	2.086	- 25	- 1,2 %
2017	2.097	11	0,5 %
2018	2.106	9	0,4 %
2019	2.118	12	0,6 %
2020	2.113	-5	-0,2 %

(Quelle der Tabellen: (Statistik kommunal 2021, 2022)

Einen großen Bevölkerungszuwachs hatte Auerbach im Zeitraum von 1939 bis 1950. In dieser Zeit hat sich die Einwohnerzahl deutlich um über 450 Einwohner und Einwohnerinnen erhöht. Dies lässt sich auf den Flüchtlingszustrom der (Nach-)Kriegszeit zurückführen. In den 50er-Jahren fällt die Bevölkerung bis diese ab 1961 bis zum heutigen Zeitpunkt stetig zunimmt. Seit den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts steigt die Einwohnerzahl nahezu konstant von 1.478 (1961) auf 2.111 Einwohner und Einwohnerinnen (2015). Mit einer leichten Abnahme im Jahre 2016 pendelt sich die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet Auerbach bei etwa 2100 Einwohner und Einwohnerinnen ein, wobei in Zukunft mit einem leichtem Bevölkerungsanstieg zu rechnen ist.

## 4.2.2 Bevölkerungsbewegung

### 4. Bevölkerungsbewegung seit 1960

Jahr	Natürliche Bevölkerungsbewegung				Wanderungen				Bevölkerungs- zunahme bzw. -abnahme (-) <sup>1)</sup>
	Lebendgeborene		Gestorbene		Zugezogene		Fortgezogene		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je 1 000 Einwohner	
1960	43	28,0	15	9,8	140	91,3	107	69,8	61
1970	33	21,4	19	12,3	54	35,0	61	39,5	7
1980	33	20,9	11	7,0	43	27,2	53	33,6	12
1990	22	11,4	13	8,7	105	64,3	60	31,0	54
2000	28	13,1	17	8,0	67	31,4	85	39,8	- 7
2010	17	7,9	18	8,3	98	45,4	99	45,9	- 2
2017	15	7,2	11	5,2	78	37,2	72	34,3	10
2018	19	9,0	16	7,6	118	56,0	112	53,2	9
2019	18	8,5	12	5,7	102	46,2	96	46,3	10
2020	23	10,9	16	7,6	99	46,9	112	53,0	- 6

<sup>1)</sup> ohne bestandsrelevante Korrekturen

Abb. 22: Bevölkerungsbewegung in Zahlen seit 1960 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Ab 1960 schwankt die Anzahl der lebendgeborenen Kinder im Jahr zwischen knapp über 40 bis knapp über 10. Die Anzahl der Lebendgeborenen sinkt seit dem Jahr 2000 von 28 jährlich auf circa 17 im Jahr 2013. Anschließend steigt die Geburtenziffer wieder an bis sie in den letzten Jahren bei 18 lebendgeborenen Kinder stagniert.

In den letzten Jahrzehnten bis heute schwankt die Anzahl der gestorbenen Personen zwischen 9 und 20 im Jahr. Im letzten Jahrzehnt stieg die Anzahl an Gestorbenen bis 19 Personen im Jahr an. So ist seit 2010 zum ersten Mal seit 1960 die Sterberate leicht höher als die Geburtenrate.

Zugezogene und Fortgezogene nehmen seit 1960 ab und steigen bis etwa 1985 auf ca. 70 Personen im Jahr an. Ab diesem Zeitpunkt steigen die Zugezogenen auf ca. 110 Personen im Jahr und die Fortgezogenen steigen auch wieder nach einem kurzen Abstieg auf etwa 100. Ab 1995 bis 2016 fällt die Anzahl der Zugezogenen auf etwa 65 Personen im Jahr, wobei 2010 ein kurzer Anstieg zu verzeichnen war. Bei den Fortgezogenen fällt die Statistik ab 1995 bis 2000 leicht ab. Seitdem hält sich die Zahl konstant, mit leichter Tendenz zum Anstieg. In den letzten Jahren ist der Abzug höher als der Zuzug.

## 4.2.3 Altersstruktur / Geschlechter

Jahr	Durchschnittsalter			Jugend- quotient	Alten- quotient
	insgesamt	männlich	weiblich		
2011	40,1	39,3	40,8	33,3	19,4
2012	40,4	39,9	40,9	32,6	19,9
2013	40,6	39,9	41,4	32,6	20,1
2014	40,7	39,9	41,6	32,9	20,4
2015	41,1	40,3	41,9	33,3	21,7
2016	41,4	40,5	42,2	33,4	22,5
2017	41,9	41,3	42,6	32,5	24,0
2018	42,1	41,5	42,7	32,1	25,0
2019	42,2	41,6	42,8	31,2	25,1
2020	42,4	41,8	43,1	31,1	25,9



Abb. 23: Darstellung der Bevölkerungsstruktur (Statistik kommunal 2021, 2022)

Aus der Tabelle und der Grafik lässt sich der demografische Wandel Deutschlands auch für Auerbach erkennen: Ein steter Anstieg des Durchschnittsalters und damit eine alternde Bevölkerung trifft auch für die Gemeinde zu. Im Jahr 2020 lag das durchschnittliche Alter der Einwohner insgesamt bei 42,4 Jahren, im Jahr 2007 noch bei 39,2 Jahren, wobei Frauen im Schnitt älter werden als Männer.

#### 4.2.4 Ziele der Bevölkerungsentwicklung

In Bayern stieg die Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten bis 2021 auf etwas über 13 Mio. Einwohner\*innen an. Dabei muss erwähnt werden, dass vor allem in urbanen Räumen und deren Einzugsgebieten (Metropolregionen) die Bevölkerung zunimmt, wogegen die Zahl der in ländlichen Gebieten wohnenden Bevölkerung in der Regel abnehmen. Auch für Auerbach ist ein leichter Rückgang bzw. eine Stagnation der Bevölkerungszahlen ablesbar.

Vor diesem Hintergrund bleibt es vorrangiges Ziel der Gemeinde, die Bevölkerungsentwicklung zukünftig zu stabilisieren und auf den weiter bestehenden Entwicklungsdruck mit entsprechend weiterentwickelten Angeboten zu reagieren (weitere Entwicklung als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort, familien-, kinder-, und seniorenspezifische Angebote, Sicherung und Ausbau der lokalen und regionalen Versorgungsfunktionen, Berücksichtigung sich verändernder Wohnparameter etc.).

### 4.3 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR

#### 4.3.1 Wirtschaftsbereiche und Beschäftigte

##### 6. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Beschäftigte am Arbeitsort	344	368	375	354	366	380
davon männlich	225	244	243	237	238	245
weiblich	119	124	132	117	128	135
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	3	3	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	199	-	-	213	221	231
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	29	29	30	33	33	36
Unternehmensdienstleister	-	-	-	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	52	58	60	61	60	52
Beschäftigte am Wohnort	947	931	941	966	944	943

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008)

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen 2015 – 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit, 2019 – 2020 vorläufige Ergebnisse.

Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Statistik kommunal 2021, 2022)

Insgesamt verdienten 2020 943 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Wohnort und 380 Beschäftigte am Arbeitsort ihren Lebensunterhalt. In den letzten Jahren seit 2015 stieg die Beschäftigtenzahl am Wohnort bis 2020 stetig an, mit leichten Schwankungen jedes Jahr.

Mit 28 Handwerksbetrieben je 1.000 Einwohner liegt das Gemeindegebiet Auerbach deutlich über dem Durchschnitt der Region (zum Vergleich: Landkreis Deggendorf 18, Regierungsbezirk Niederbayern 17)<sup>27</sup>

<sup>27)</sup> Angaben von der Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz, Deggendorf; in der Stellungnahme vom 25.07.2019 zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes

### 4.3.2 Bautätigkeit und Wohnungswesen

#### 17. Baugenehmigungen<sup>3)</sup> seit 2013

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude <sup>1)</sup>	davon mit ... Wohnung(en)						Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden <sup>2,4)</sup>	davon mit ... Räumen					
		1		2		3 oder mehr <sup>1)</sup>			1 oder 2		3 oder 4		5 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2013	3	2	66,7	1	33,3	-	-	4	-	-	2	50,0	2	50,0
2014	8	8	100,0	-	-	-	-	8	-	-	-	-	8	100,0
2015	14	13	92,9	-	-	1	7,1	17	-	-	5	29,4	12	70,6
2016	3	3	100,0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	100,0
2017	7	5	71,4	2	28,6	-	-	9	1	11,1	-	-	8	88,9
2018	4	4	100,0	-	-	-	-	4	-	-	-	-	4	100,0
2019	4	2	50,0	-	-	2	50,0	11	-	-	-	-	11	100,0
2020	3	2	66,7	1	33,3	-	-	5	-	-	1	20,0	4	80,0

Abb. 25 Quelle: (Statistik kommunal 2021, 2022)

Anhand der Tabellen ist zu erkennen, dass die Zahl der neu gebauten Wohngebäude bzw. Baugenehmigungen von 2013 – 2020 zwischen 3 und 8 liegt, und nur im Jahr 2015 ein hoher Ausreißer mit 14 Gebäuden vorlag.

### 4.3.3 Fremdenverkehr

#### 27. Tourismus seit 2015

Gegenstand der Nachweisung	Tourismus					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Beherbergungsbetriebe mit zehn<sup>1)</sup> oder mehr Gästebetten<sup>2)</sup></b>						
Geöffnete Beherbergungsbetriebe im Juni	2	2	2	2	2	2
Angebotene Gästebetten im Juni	-	-	-	-	-	-
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
davon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
davon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-
hiervon von Gästen aus dem Inland	-	-	-	-	-	-
von Gästen aus dem Ausland	-	-	-	-	-	-
<b>Beherbergungsbetriebe mit weniger als zehn Gästebetten in Prädikatsgemeinden<sup>3,4)</sup></b>						
Gästeankünfte	-	-	-	-	-	-
Gästeübernachtungen	-	-	-	-	-	-
Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	-	-	-	-	-	-

Abb. 26: Tourismus seit 2015 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Im Juni 2015 waren in Bayern 12.142 Beherbergungsbetriebe geöffnet, 57 weniger als zum Vorjahresstand. Damit setzte sich auch 2015 der Rückgang der Zahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe fort. Die Zahl der angebotenen Gästebetten erhöhte sich dagegen gegenüber dem Vorjahr um 4 321 auf 550 052. Die Auslastung der angebotenen Gästebetten lag im Jahresdurchschnitt 2015 bei 42,5 %, und damit 1,1 Prozentpunkte über dem Vorjahresergebnis.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2016), S.464

In Auerbach macht sich der Rückgang von Beherbergungsbetrieben nicht bemerkbar. Seit 2011 gibt es 2 Beherbergungsbetriebe mit neun oder mehr Gästebetten. Wie hoch die Auslastung der angebotenen Betten und die Übernachtungen von Gästen ist, ist aus der Grafik nicht ersichtlich. Auf der Homepage der Gemeinde Auerbach lassen sich weitere Übernachtungsmöglichkeiten abrufen.<sup>29</sup>

#### 4.4 LANDWIRTSCHAFT

Unter Landwirtschaft ist im Sinne des § 201 BauGB Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft, Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, gartenbauliche Erzeugung, Erwerbsobstbau, Weinbau, berufsmäßige Imkerei und berufsmäßige Binnenfischerei zu verstehen.

Im Flächennutzungsplan kann dabei eine spezifische Darstellung nach den einzelnen Zweigen der Landwirtschaft nicht in Betracht gezogen werden. Die Darstellung erfolgt für bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Landschaftsplan wird für landwirtschaftlich genutzte Flächen nur unterschieden zwischen Ackerflächen und Dauergrünland.

##### 4.4.1 Betriebsgrößenstruktur

**22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020**

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 <sup>1)</sup>	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	74	70	60	58	52
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	13	14	1	–	–
5 bis unter 10	17	16	20	17	15
10 bis unter 20	22	20	17	19	17
20 bis unter 50	18	14	16	16	13
50 oder mehr	4	6	6	6	7

<sup>1)</sup> Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Abb. 27: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe ist seit 2005 von 74 auf 52 (Jahr 2020) gesunken. Die meisten Betriebe haben eine Fläche zwischen 5 ha und unter 50 ha, nur wenige Betriebe (7) haben mehr als 50ha. Seit 2016 gibt es keinen Betrieb mehr mit weniger als 5ha. Dabei muss gesagt werden, dass seit 1999 die Anzahl der Betriebe unter 5ha landwirtschaftliche Fläche weniger geworden ist und die Anzahl der Betriebe mit mehr als 50ha zugenommen hat.

<sup>29</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)



#### 4.4.2 Bodennutzung landwirtschaftlicher Nutzfläche

##### 20. Bodennutzung 2003, 2007, 2010 und 2016

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2003 <sup>1)</sup>	2007 <sup>1)</sup>	2010 <sup>1(2)</sup>	2016 <sup>1(3)</sup>
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	1 315	1 309	1 308	1 385
darunter Dauergrünland	751	.	732	793
darunter Wiesen und Weiden <sup>2)</sup>	712	723	710	782
Ackerland	561	567	.	591
darunter Getreide	203	247	271	220
darunter Weizen insgesamt	40	54	90	88
Roggen	.	-	-	.
Wintergerste	36	53	58	62
Sommergerste	19	20	14	7
Hulsenfrüchte	.	.	.	-
Hackfrüchte	-	-	-	.
darunter Kartoffeln	-	-	-	.
Gartengewächse	-	-	-	-
Handelsgewächse	.	.	.	.
darunter Winterraps	-	.	-	-
Pflanzen zur Grünemte	327	299	279	360
darunter Silomais einschließlich Grünmais	247	261	237	291

<sup>1)</sup> Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein.

<sup>2)</sup> Ohne ertragsames Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

<sup>3)</sup> Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

Abb. 28: Bodennutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die landwirtschaftliche Nutzfläche hat sich von 2003 bis 2010 flächenmäßig nur geringfügig verändert. Von 2010 zu 2016 ist sie dagegen wieder etwas gestiegen, von 1.308 ha auf 1.385 ha.

#### 4.4.3 Tierhaltung

Der Viehbestand ist zwischen 1999 und 2007 mit Ausnahme der Rinderhaltung gesunken. Vor allem bei der Schafe- und Hühnerhaltung ist die Anzahl der Tiere enorm gesunken. Bei der Rinderhaltung ist die Anzahl im Jahr 1999 mit knapp 2.500 Tieren auf über 3.000 Tiere im Jahre 2016 angestiegen. Die Anzahl der Viehhalter hat sich mit ausgenommen der Pferdehaltung seit 1999 bei der Rinder-, Schweine-, Schafe- und Hühnerhaltung verringert.<sup>30</sup> Die Anzahl der Pferde bleibt seit 2007 relativ konstant im Gemeindegebiet.

Seit 2005 sind in Gemeindegebiet Auerbach wieder Auerochsen vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Rückzüchtung der ausgestorbenen Wildrinder, die offene Landschaften mit saftigen Wiesen, wie sie an der Hengersberger Ohe vorkommen, bevorzugen.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>31</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

**21. Viehhalter und Viehbestand 1999, 2007 und 2016**

Tierart	Viehhalter und Viehbestand <sup>1)</sup>								
	1999			2007			2016 <sup>2)</sup>		
	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter	Halter	Tiere	Tiere je Tierhalter
Rinder	64	2 499	39	54	2 510	46	44	3 034	69
darunter Milchkühe	46	831	18	34	787	23	28	1 118	40
Schweine	11	378	34	6	-	-	3	-	-
darunter Zuchtsauen	1	-	-	2	-	-	1	-	-
andere Schweine	X	X	X	X	X	X	3	-	-
Schafe	7	655	94	4	168	42	1	-	-
Pferde <sup>3)</sup>	15	74	5	12	44	4	8	43	5
Hühner	29	425	15	23	245	11	15	-	-
darunter Legehennen (1/2 Jahr oder älter)	29	-	-	23	245	11	14	148	11
Masthühner-/hähne	1	-	-	-	-	-	1	-	-

Abb. 29: Viehhalter und Viehbestand (Statistik kommunal 2021, 2022)

## 4.5 FORSTWIRTSCHAFT

### 4.5.1 Daten zur Forstwirtschaft

Das Gemeindegebiet Auerbach weist ca. 935 ha Waldfläche auf. Das entspricht knapp 39% der Gemeindegebietsfläche.<sup>32</sup> Die Waldflächen sind über das Gemeindegebiet von Auerbach verteilt und hängen größtenteils mehr oder weniger miteinander zusammen.

### 4.5.2 Wälder mit besonderen Funktionen

Die Bayerische Forstverwaltung hat 18 Wald funktionspläne aufgestellt, die die vielfältigen Funktionen der Wälder Bayerns darstellen und bewerten. In den Wald funktionsplänen werden die vielfältigen Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt dargestellt und bewertet. Die Pläne nennen zudem Ziele und Maßnahmen, die zur Erfüllung der Wald funktionsfunktionen erforderlich sind, und zeigen Wege zu ihrer Verwirklichung auf. Gesetzliche Grundlagen für die Wald funktionsplanung sind Artikel 5 und 6 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG).

Die Wald funktionspläne werden in Bayern als forstliche Fachplanung erstellt. Sie sind für staatliche Behörden und Kommunen ein wichtiges Hilfsmittel, um Maßnahmen in und an grenzend an Wäldern zu beurteilen. Denn diese haben bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen, die Wald betreffen, insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (Art. 7 BayWaldG).<sup>33</sup>

Waldgebiete werden nach ihren jeweiligen Funktionen unterteilt in:

- Wälder mit Nutzfunktionen
- Wälder mit Schutzfunktionen (Wasserschutzwald, Bodenschutzwald, Klimaschutzwald, Immissionsschutzwald, Sichtschutzwald, Straßenschutzwald, Lärmschutzwald, Lawinenschutzwald)
- Wälder mit Erholungsfunktion
- Wälder mit Sonderfunktionen (z.B. Wald für wissenschaftliche Zwecke)

<sup>32</sup> (Statistik kommunal 2021, 2022)

<sup>33</sup> (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018)

Auf den Wald funktionsplan wird im Rahmen der aktuellen Flächennutzungsplanänderung hingewiesen. Im Rahmen des in den Flächennutzungsplan integrierten Landschaftsplanes werden die Inhalte des Wald funktionsplanes (Zweckbestimmung Wald) nachrichtlich übernommen.

Im Gemeindegebiet Auerbach sind folgende Zweckbestimmungen zu finden:

- Schutzwald Bodenschutz
- Schutzwald Klima, lokal
- Schutzwald Lebensraum
- Schutzwald Sichtschutz

Bei weiterem Bedarf ist das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Deggen-dorf der Ansprechpartner.

---

#### 4.6 SOZIALE / KULTURELLE INFRASTRUKTUR

---

Die der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs werden nach § 5 (2) Nr. 2 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt. Das Angebot und die Struktur der öffentlichen Einrichtungen dienen der Deckung der erforderlichen Grundversorgung der Bevölkerung. Die Aufgabe des Flächennutzungsplans im Bereich der sozialen Infra-struktur umfasst angesichts der demographischen und gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in erster Linie die Standortsicherung der bestehenden Einrichtungen.

---

##### 4.6.1 Anlagen für Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen

---



---

###### 4.6.1.1 Städtische Verwaltung

---

Das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung befindet sich relativ zentral im Gemeindegebiet und im Ortsteil Auerbach, in der Hauptstraße 8. 1972 wurden im Rahmen der Gebietsreform die Gemeinden Auerbach, Engolling und ein Teil von Urlading zum Gemeindegebiet Auer-bach zusammengefasst.

Zu weiteren wichtigen Einrichtungen zählen unter anderem das Gemeindezentrum mit eigen-er Bücherei in Auerbach, die Feuerwehrgerätehäuser in Oberauerbach und Engolling, di-verse Vereinsheime und ein Bürgerzentrum in Loh, kirchliche Einrichtungen sowie Grundschule und Kindergarten.

Details zu diesen wichtigen Einrichtungen sind im Internet auf der Homepage unter [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de) einzusehen.

---

###### 4.6.1.2 Kindertagesstätten

---

**28. Kindertageseinrichtungen seit 2015**

Jahr	Anzahl der Einrichtungen	Genehmigte Plätze	Betreute Kinder insgesamt	Betreute Kinder nach Altersgruppen				Tätige Personen insgesamt
				unter 3 Jahren	3 bis unter 6 Jahren	6 bis unter 11 Jahren	11 bis unter 14 Jahren	
2015	1	104	96	17	67	12	–	14
2016	1	104	88	11	66	11	–	12
2017	1	104	78	14	57	7	–	13
2018	1	104	91	13	65	13	–	14
2019	1	104	91	16	66	7	–	15
2020	1	104	107	18	75	14	–	15

Abb. 30: Kindertageseinrichtungen seit 2015 (Statistik kommunal 2020, 2021)

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

In der Gemeinde Auerbach gibt es derzeit eine Kindertageseinrichtungen, Kindergarten St. Margaretha in der Hauptstraße 8. In einer älteren Ausgabe von Statistik kommunal ist zu sehen, dass die Anzahl der zu betreuenden Kinder von 2012 bis 2015 auf 96 abfiel. Von 2016 bis 2019 hielt sich die Anzahl bei etwa 80 – 90 Kindern, im Jahr 2020 stieg sie einmalig auf 107, um dann 2021 wieder auf 94 abzufallen.

Weiter gibt es im Ortsteil Loh ein Bürgerhaus, in dem sich u.a. Eltern-Kind-Gruppen verabreden.

Das Ziel der Gemeinde ist die bedarfsgerechte, möglichst wohnortnahe Versorgung der Kinder mit Betreuungsangeboten in Kindertagesstätten (Krippe, Kindergarten) und bei Tagesmüttern (Krippe, Kindergarten). Bisher konnte eine bedarfsgerechte Versorgung mit Betreuungsplätzen gesichert werden. Regelmäßige Kooperationstreffen der Grundschule Auerbach mit dem Kindergarten Auerbach dienen der engeren Verzahnung von Kindergarten und Schuleingangsstufe.

#### 4.6.1.3 Allgemeinbildende Schulen

##### 29. Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21

Schulart	Schulen	davon		Voll- und teilszeitbeschäftigte Lehrkräfte	darunter männlich	Klassen	Schüler	und zwar	
		öffentlich	privat					männlich	Ausländer
Grund- sowie Mittel-/Hauptschulen	1	1	-	4	-	4	85	44	2
Förderzentren	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Realschulen zur sonderpädagogischen Förderung	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wirtschaftsschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gymnasien	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Freie Waldorfschulen	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulartunabhängige Orientierungsstufe	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige allgemeinbildende Schulen <sup>1)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schulen des zweiten Bildungswegs <sup>2)</sup>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Allgemeinbildende Schulen insgesamt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>85</b>	<b>44</b>	<b>2</b>

<sup>1)</sup> Ausländische und internationale Schulen.

<sup>2)</sup> Abendrealschulen, Abendgymnasien, Kollegs.

Abb. 31: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21 (Statistik kommunal 2021, 2022)

Die Gemeinde Auerbach hat eine Grundschule in der Engollinger Str. 9 in 94530 Auerbach. Es werden die Klassen 1 bis 4 unterrichtet. Im Schuljahr 2020/21 gingen 85 Schüler in die Klassen 1 – 4.

Erklärtes Ziel ist der Fortbestand dieser Schule. Die mittelfristige Entwicklung der Schülerzahlen erfordert derzeit keine weiteren Neubauten. Der zukünftige Bedarf an Kinder- und Schuleinrichtungen orientiert sich an der Entwicklung der Kinder- und Schülerzahlen der nächsten Jahre.

#### 4.6.1.4 Kirchen / Kirchliche Einrichtungen

Folgende Pfarreien bzw. Seelsorgeeinrichtungen, die dem Bistum Passau zugeordnet sind, befinden sich Gemeindegebiet:

- Kirche St. Pankratius und Margaretha in Auerbach

- Filialkirche (Heilige Schutzengel) in Loh
- Kath. Frauenbund Auerbach
- Kath. Landjugendbewegung
- Kath. Kirchenchor

Zudem gibt es die Pfarrei Frohnstetten, in der die Orte Ober- und Untersteingrub, Diederting, Ober- und Untersteinhausen und Dicket gehören. Knapp 100 Gläubige sind der evangelischen Kirchengemeinde zuzurechnen, die von der Kirchengemeinde Hengersberg betreut werden.<sup>34</sup>

Ein zusätzlicher Flächenbedarf für religiöse Einrichtungen besteht derzeit nicht.

---

#### 4.6.1.5 Friedhöfe

---

Für Bestattungen steht im Gemeindegebiet die Friedhöfe in der Hauptstraße 10 in Auerbach und in der Hengersberger Straße 40-42 in Loh zur Verfügung. Der kirchliche Friedhof wird von der Gemeinde Auerbach verwaltet.<sup>35</sup>

Zu den allgemeinen Friedhofsangelegenheiten zählen beispielsweise die Organisation von Bestattungen, die Friedhofsunterhaltung, die Nutzungsverwaltung der Friedhofsanlagen (z. B. Krematorien) und die Grabmalvergabe.

Die vorhandenen Flächen sind anhand der zu erwartenden jährlichen Bestattungszahl ausreichend.

---

#### 4.6.1.6 Gesundheitswesen

---

##### **Ärzte**

In Auerbach gibt es eine Arztpraxis (Allgemeinarzt) in der Hauptstraße 15 in Auerbach.<sup>36</sup>

##### **Apotheken**

Auerbach hat keine Apotheken. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich in Hengersberg.

##### **Klinikum und Naturheilkunde:**

Das nächste gelegene Krankenhaus befindet sich in einem Umkreis von ca. 15 km, in Degendorf. Eine Reihe verschiedener Einrichtungen ergänzt die gesundheitliche Versorgung und soziale Betreuung der Bürgerinnen und Bürger. In Auerbach gibt es einen Naturerlebnispfad, einen Sinnespfad und eine Kneippanlage.

---

#### 4.6.1.7 Vereine und sonstige Verbände

---

Im öffentlichem Leben Auerbachs spielt eine Vielzahl von Vereinen und Verbänden eine große Rolle. Neben den örtlichen Freiwilligen Feuerwehren in Auerbach und Engolling, Sportvereinen und Interessengemeinschaften findet in zahlreichen Dorfgemeinschaften ein reges Vereinsleben statt.

---

### 4.6.2 Freizeit- und Erholungseinrichtungen

---

---

#### 4.6.2.1 Sportanlagen

---

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere Sport- und Freizeitanlagen, deren Lage aus dem Flächennutzungsplan zu entnehmen sind. Beispielsweise sind Sport-, Allwetter- und Tennisplätze, Sommerstockbahnen, Schützenanlagen, Pferdehof und andere Anlagen vorhanden.

---

<sup>34</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018)

<sup>35</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

<sup>36</sup> (Gemeinde Auerbach, 2018/2021)

---

#### 4.6.2.2 Spielplätze

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind mehrere Spielplätze vorhanden. Die Spielplätze sind im Gemeindebereich verteilt und im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit entsprechendem Symbol „Spielplatz“ dargestellt.

Ein weiterer Bedarf an Spielplätzen und deren Lokalisierung ist bei der Entwicklung von Wohngebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

---

#### 4.6.2.3 Schwimmbäder

---

Die nächsten Schwimmbäder befinden sich in Hengersberg und Schöllnach.

---

#### 4.6.2.4 Parkanlagen

---

Im Gemeindegebiet befinden sich wenige ausgewiesene öffentliche Parkanlagen. Es sind zahlreiche Grünflächen in den Siedlungsgebieten vorhanden, die der Naherholung dienen, aber aufgrund von Größe und Anlage nicht als öffentliche Parkanlage im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Es werden die siedlungsnahen Wälder und unterschiedliche Gewässer wie beispielsweise die Hengersberger Ohe zur Naherholung genutzt.

Im Norden vom Hauptort Auerbach, direkt an der Hengersberger Ohe, befindet sich die Kneippanlage, die auch im FNP als öffentliche Grünfläche dargestellt wird.

---

### 4.7 VER- UND ENTSORGUNG

---

---

#### 4.7.1 Energieversorgung – Erneuerbare Energien (EE)

---

Für den gesamten Landkreis Deggendorf wurde im Auftrag des Landratsamtes Deggendorf ein Energiemasterplan erstellt. Ziel des Landkreises war es, die Energiewende auf kommunaler Ebene unter Berücksichtigung der Faktoren Nachhaltigkeit, Sozialverträglichkeit und Finanzierbarkeit umzusetzen und deshalb wurde dieser Handlungsleitfaden erstellt. Für jede Gemeinde im Landkreis wurde ein Steckbrief mit energetischen Kennzahlen und Potentialen erarbeitet.

Im Zuge einer erfolgreichen Umsetzung der Energiewende verfolgt die Landkreispolitik im Wesentlichen folgende Ziele: Energieeinsparung, Energieeffizienz in den eigenen Liegenschaften, Vernetzung zu den Kommunen und eine aktive Öffentlichkeitsarbeit sowie die damit verbundene Erhöhung der regionalen Wertschöpfung.

Derzeit werden im Landkreis Deggendorf 1.671.538 MWh/a Strom 2.850.932 MWh/a Wärme verbraucht. Davon werden 20,3% des Stroms und 7,3% der Wärme regenerativ erzeugt.<sup>37</sup> Das Gemeindegebiet Auerbach hat einen Gesamtenergieverbrauch von 26.712MWh/a (Bezugsjahr 2012). Der Anteil am Gesamtenergieverbrauch beläuft sich für Strom auf 21% und Wärme 79%.

Der Anteil an erneuerbaren Energien beträgt 9.178MWh/a (34%), d.h. 78% der Strom- und 23% der Wärmeversorgung wird bereits mit erneuerbaren Energien gedeckt.<sup>38</sup>

---

##### 4.7.1.1 Strom

---

Im Gemeindegebiet Auerbach wurden im Bezugsjahr 2012 5.619 MWh/a an Strom verbraucht.<sup>39</sup> Die Versorgung des Gemeindegebiets mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Bestehende 20-kV-Freileitungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

---

<sup>37</sup> (LRA Deg, 2015)

<sup>38</sup> (LRA Deg, 2015)

<sup>39</sup> (LRA Deg, 2015)

Durch das bestehende Netz von 20 kV-Leitungen und den notwendigen Mast-, Kabel- oder Freileitungsstationen, welche auch problemlos erweitert und ergänzt werden können, ist die Versorgung auf lange Sicht als gesichert anzusehen.

#### **Leitungen**

Insgesamt durchläuft eine Mittelspannungsfreileitung (20 kV) das Gemeindegebiet. Hinsichtlich der Schutzabstände in der Nähe einer 20 kV-Leitung sollte bei Bau- oder Grabarbeiten sowie beim Aufstellen von Kränen die Bayernwerk AG kontaktiert werden.

Im Flächennutzungsplan werden keine Schutzabstände entlang vorhandener 20 kV-Leitungen dargestellt. Generell gilt, dass bei 20 KV-Leitungen beidseits eine 10m- breite Schutzzone zu beachten ist, in denen Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen bestehen.

---

#### **4.7.1.2 Gas**

Derzeit verläuft keine Gasleitung durch das Gemeindegebiet von Auerbach.

---

#### **4.7.1.3 Windkraft**

Derzeit wird in der Gemeinde Auerbach keine Energie durch Windkraftanlagen erzeugt. Die Gemeinde ist im Regionalplan komplett als Ausschlussgebiet für Windkraftanlagen definiert.<sup>40</sup>

---

#### **4.7.1.4 Wasserkraft**

Im Gemeindegebiet von Auerbach gibt es drei Wasserkraftwerke der Leistungsklasse bis 500kW. Zwei Standorte sind entlang der Hengersberger Ohe im Ortsteil Prechhausen und Rothmühle sowie einer entlang des Mapferdinger Baches zwischen Auerbach und Kaltenbrunn zu finden.

Im Gemeindegebiet Auerbach werden durch Wasserkraft 176 MWH/a eingespeist.<sup>41</sup>

---

#### **4.7.1.5 Biogasanlagen / Bioheizkraftwerke**

Im Gemeindegebiet von Auerbach gibt es keine Biogasanlage und kein Bioheizkraftwerk.

Die rechtliche Seite sieht vor, dass Biogasanlagen im Außenbereich privilegiert sind, wenn die Voraussetzungen nach § 35 Abs. 1 BauGB vollständig gegeben sind. Es muss u.a. ein räumlich-funktionaler und betriebswirtschaftlicher Zusammenhang mit einem landwirtschaftlichen Betrieb bestehen, ebenso darf die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr nicht überschreiten.

---

#### **4.7.1.6 Solare Strahlungsenergie**

Im Gemeindegebiet Auerbach gibt es derzeit eine Freiflächenanlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarpark). Diese befindet sich im Ortsteil Schweinbach.

Außerdem finden sich zahlreiche kleine Anlagen auf Privathäusern bzw. landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäuden.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB im Außenbereich nur zulässig (privilegiert), wenn sie sich in, an oder auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden befinden und dem Gebäude baulich untergeordnet sind.

---

<sup>40</sup> (Regionalplan Region Donau-Wald, 2019)

<sup>41</sup> (LRA Deg, 2015)

---

#### **4.7.1.7 Geothermie und Fern-/Nahwärmeversorgung**

---

Mit Geothermie (Erdwärme) wird die in der Erde gespeicherte Energie beschrieben, die vom Menschen entzogen und genutzt werden kann. Die Erdwärme kann sowohl direkt genutzt werden, wie z.B. mit einer Wärmepumpenheizung, als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung verwendet werden.

Im Gemeindegebiet von Auerbach im Ortsteil Loh („Heigl-Bugl“) befindet sich eine Einrichtung der Fern- bzw. Nahwärmeversorgung für einen Umkreis von ca. 2km. Es handelt sich um eine Hackschnitzelheizung (ca. 300kW) mit Pufferspeicher (10.000Liter). Es werden im Umkreis insgesamt 38 Haushalte versorgt.

---

#### **4.7.2 Telekommunikation**

---

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die für die neuen Bauflächen erforderlichen Kapazitäten sind im Rahmen der üblichen Netzerweiterungen problemlos möglich. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind dazu in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Gemeindegebiet befindet sich in Engolling eine Mobilfunkmastanlage.<sup>42</sup> Es ist mit der weiteren Verdichtung des Mobilfunknetzes zu rechnen. Diese werden jedoch nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

Für die digitale Zukunft der Region und auch für den regionalen Handel und die Handwerksbetriebe ist ein funktionierendes Telekommunikationsnetz von Bedeutung. Der Ausbau von Glasfasernetzen, des Mobilfunknetzes und der Breitbandausbau sind dabei wichtige Punkte. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes und werden somit nicht weiter behandelt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist darauf zu achten, dass in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

---

#### **4.7.3 Wasserversorgung**

---

Die Trinkwassertalsperre Frauenau im Landkreis Regen versorgt viele Gemeinden nördlich der Donau mit Trinkwasser. Die Talsperre hat ein Fassungsvermögen von 21,7 Millionen m<sup>3</sup> und deckt heute 80 % des benötigten Trinkwassers im Versorgungsgebiet des regionalen Trinkwasserversorgers, der Wasserversorgung Bayerischer Wald, ab. Das naturreine Fraunauer Wasser wird in der nahe gelegenen Trinkwasseranlage von natürlichen Schweb- und Schwimmstoffen gereinigt und in das 850 km lange Trinkwassernetz eingespeist, womit weite Teile Niederbayerns, und damit auch Auerbach, versorgt werden.<sup>43</sup>

Im Flächennutzungsplan sind die Leitungsverläufe der Wasserversorgung Bayerischer Wald (WBW) dargestellt.

---

#### **4.7.4 Abwehrender Brandschutz / Feuerwehren**

---

In Auerbach sind 2 Feuerwehren stationiert:

- ☪ Freiwillige Feuerwehr Auerbach; Am Lehmhügel 3, 94530 Auerbach

---

<sup>42</sup> (Bundesnetzagentur, 2018)

<sup>43</sup> (Wasserversorgung Bayerischer Wald, 2018)



#### ☐ Freiwillige Feuerwehr Engolling; Dorfstraße, 94530 Auerbach

Durch Unter- und Oberflurhydranten bzw. Oberflächengewässer ist der Brandschutz im Planungsbereich weitestgehend sichergestellt. Erweiterungsnotwendigkeiten im Bereich der genannten Feuerwehrgerätehäuser sind nicht bekannt. Die einzelnen Auflagen für den Brandschutz sind vom zuständigen Kreisbrandrat im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung oder Einzelbaugenehmigung festzulegen.

Darüber hinaus sind im gesamten Gemeindegebiet sämtliche Standorte von Feuerlöschteichen und Feuerlöschzisternen aktualisiert und in den Flächennutzungsplan eingezeichnet worden.

---

#### **4.7.5 Abwasserbeseitigung**

---

Die Gemeinde Auerbach betreibt zwei Kläranlagen. Die erste wurde 1986 zwischen Ober- und Auerbach in der Nähe der Hengersberger Ohe angelegt. Das Anlagensystem ist eine Abwasserteichanlage mit technischer Zwischenstufe und hat eine Ausbaugröße von einem Einwohnerwert von 2000. Die zweite Kläranlage wurde ebenfalls 1986 zwischen Loh und Schweinbach in der Nähe des Schweinbaches errichtet. Das Anlagensystem besteht aus einer Abwasserteichanlage mit technischer Zwischenstufe, wurde 2011 erweitert und hat eine Ausbaugröße von einem Einwohnerwert von 550.

Im gesamten Gemeindegebiet besteht die Möglichkeit, das Abwasser an den dafür vorgesehenen Kanal anzuschließen. Kleinere Weiler und Einzelanwesen sind im Gemeindegebiet vorhanden, die ihr Abwasser dezentral durch Kleinkläranlagen (Kammersysteme) reinigen.

Bei neuen Bebauungen oder Umnutzungen soll das Niederschlagswasser weitestgehend schadlos im Untergrund versickert werden, wobei eine großflächige Versickerung einer punktuellen Versickerung vorzuziehen ist.

Im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen sind entsprechende Entwässerungskonzepte zu erarbeiten, die die Ressource Grundwasser ausreichend schützen und die Grundwasserneubildung unter Berücksichtigung der einschlägigen Gesetze (z.B. BayWG) fördern.

---

#### **4.7.6 Abfallbeseitigung**

---

Die Abfallbeseitigung für Auerbach und die umliegenden Ortschaften erfolgt über die ZAW Donau-Wald und die AWG Donau-Wald mbH in Außernzell. Ein Recyclinghof befindet sich im Gewerbegebiet von Auerbach, Am Lehmhügel.

Die Abfallentsorgung erfolgt getrennt nach: Restmüll, Papier und Bioabfall.

Diese Abfälle werden an den Haushalten/Betrieben gemäß dem Abfuhrkalender direkt abgeholt.

Auch die Abfall- und Wertstoffentsorgung der im Flächennutzungsplan dargestellten unbebauten Flächen ist aufgrund der o.g. Ausführungen als gesichert zu betrachten. Beachtet werden sollte jedoch in diesem Zusammenhang, dass im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanungen zusätzlich zum bestehenden Wertstoffhof geeignete Flächen für dezentrale Wertstoffcontainer (z.B. für Glas) im Gemeindegebiet vorgesehen werden.

---

#### **4.7.7 Altlastenverdachtsflächen**

---

Das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) führt nach Art. 3 Abs. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) das Kataster für bestimmte schädliche Bodenveränderungen und altlastverdächtiger Flächen. Dabei werden die Altlasten in folgende Teilbereiche eingeteilt:

- Altablagerungen

- Altstandorte
- stoffliche schädliche Bodenveränderungen
- Rüstungsaltpasten

Derzeit sind in Niederbayern 161 Altlasten und altlastverdächtige Flächen registriert. Für den Vollzug des Bodenschutzrechts sind die Landratsämter zuständig.

Altlastenverdachtsflächen sind im Gemeindegebiet Auerbach vorhanden, die Lage der beiden Flächen ist im Flächennutzungsplan dargestellt. Bei Neuausweisung von Bauflächen wurden bei der Planung die Altlastverdachtsflächen berücksichtigt.

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Für weitere Informationen ist das Landratsamt Deggendorf, Bodenschutz und Altlasten der Ansprechpartner.

---

## **4.8 IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **4.8.1 rechtliche Vorgaben allgemein**

---

Das umfangreiche Aufgabenfeld des Immissionsschutzes verdeutlicht am besten ein Auszug aus den Definitionen im *Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)*:

„§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

(2) Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

(3) Emissionen im Sinne dieses Gesetzes sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.

(4) Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe. (...)

Der Immissionsschutz hat nun zum Ziel, diese Faktoren auf ein für Mensch und Umwelt langfristig verträgliches Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Bauleitplanung bilden die Geräusche (z.B. Verkehrslärm) das Hauptfeld des Immissionsschutzes, teils aber auch Luftverunreinigungen oder Licht (z.B. Flutlichtanlagen an Sportplätzen).

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 1998 und der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gegeben, wenn die auf die Nachbarschaft einwirkenden Geräusche die Beurteilungspegel dieser Vorschriften einhalten. Bei der Pegelberechnung ist auch die Summenwirkung durch Geräusche anderer Anlagen mit einzubeziehen.

Die TA Lärm nennt folgende Immissionsrichtwerte (Lärmgrenzen) für die verschiedenen Bauflächen:

- |  |                                    |
|--|------------------------------------|
| - Kurgebiete, Krankenhäuser, und Pflegeanstalten | tags 45 dB (A)<br>nachts 35 dB (A) |
| - reine Wohngebiete                              | tags 50 dB (A)<br>nachts 35 dB (A) |
| - allgemeine Wohngebiete                         | tags 55 dB (A)<br>nachts 40 dB (A) |
| - Mischgebiete                                   | tags 60 dB (A)<br>nachts 45 dB (A) |
| - Gewerbegebiete                                 | tags 65 dB (A)<br>nachts 50 dB (A) |
| - Industriegebiete                               | 70 dB (A)                          |

Der Nachweis des Schallschutzes oder auch des Schutzes gegen anderweitige Immissionen mit den eventuell erforderlichen Lösungsmöglichkeiten ist, sofern erforderlich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzulegen.

Dennoch werden im Flächennutzungsplan Bereiche in den Siedlungsflächen entlang Bundes- und Kreisstraßen, die als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz dargestellt.

---

#### **4.8.2 Landwirtschaft**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen - aber auch bei der Genehmigung sonstiger Vorhaben - muss vor allem in den dörflich strukturierten Bereichen darauf geachtet werden, dass bei der Wohnbebauung ausreichende Abstände zu den landwirtschaftlichen Betriebsanlagen eingehalten werden.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind entschädigungslos zu dulden.

---

#### **4.8.3 Gewerbe**

---

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für Gewerbegebiete soll auch die Möglichkeit einer Geräuschkontingentierung in Betracht gezogen werden.

---

#### **4.8.4 Immissionsschutzrechtliche Vorgaben der Versorgungsträger**

---

An den Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif sowie beim Betrieb von Hochspannungsanlagen im Umspannwerk, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung sind bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen den bestehenden Anlagen und geplanten Gewerbe- und Wohngebieten die Grenzwerte nach der *Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz* (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) einzuhalten.

Bei der Ansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben im Umfeld der Umspannwerke ist darauf zu achten, dass nur solche Betriebe in Betracht kommen, die keine schädlichen Einflüsse auf die Energieversorgungsanlagen befürchten lassen.

---

## 4.9 ROHSTOFFGEWINNUNG

---

### 4.9.1 Abbaugelände und Lagerstätten

---

Östlich von Auerbach befindet sich ein Abbaugelände für Granit. Derzeit wird der Abbau von Granit betrieben. Weitere Abbaugelände sind nicht bekannt.

Im Regionalplan wird auf eine Rohstofflagerfläche für Spezialton und Aluminium für den Raum Hengersberg und Schöllnach-Eging-Iggensbach in den Landkreisen Deggendorf und Passau verwiesen. So wird auch ein Teil im südlichen Gemeindegebiet von dieser Rohstofflagerstätte tangiert. Der Bereich ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

### 4.9.2 Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung

---

Zur Sicherung der Rohstoffversorgung und zur Ordnung der Rohstoffgewinnung werden auf der Ebene des Regionalplans Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Deckung des regionalen und überregionalen Bedarfs festgelegt.

Still liegende Steinbrüche werden dann als Vorrangfläche berücksichtigt, wenn ein erneuter Abbau von Granit im Planungszeitraum absehbar, wirtschaftlich sinnvoll und ökologisch verträglich ist. Dies gilt auch für etliche kleinere Steinbrüche unterhalb der regionalplanerischen Vorgabe von 10 ha Fläche. Unter dem Gesichtspunkt besonderer geologischer Gegebenheiten (unterschiedliche Qualitäten und Farbe des Materials) bleiben diese als Vorrangfläche erhalten, um der wechselnden Nachfrage des Marktes nach verschiedenfarbigen Graniten zu entsprechen.

Anzahl, Umfang und Lage der ausgewiesenen Vorranggebiete werden sowohl den wirtschaftlichen Belangen der Granitindustrie, als auch den Ansprüchen von Natur und Landschaft gerecht.

Innerhalb des Gemeindegebiets ist das o.g. Abbaugelände als *Vorranggebiet für Granit (GR 17 Auerbach)* festgesetzt. Im Flächennutzungsplan wird zwischen bestehendem und geplantem Granitabbaugelände unterschieden.

---

## 4.10 DENKMALE

---

### 4.10.1 Baudenkmale

---

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege enthält 24 Baudenkmale im Gemeindegebiet Auerbach. Wie die Bodendenkmale, werden auch die Baudenkmale im Flächennutzungsplan dargestellt. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale im Gemeindegebiet ist im *Kapitel 10.4 Anhang* enthalten.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nahbereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 DSchG (Denkmalschutzgesetz). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmale/Ensembles unmittelbar oder in ihrer Nähe betroffen sind, zu beteiligen.

Das Baudenkmal *D-2-71-113-24 Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2.Hälfte 18.Jh* wurde im Zuge der Straßenplanung und Ausbaus der B533 vom ursprünglichen Standort ca.

260m nach Südwesten in die Nähe der Ortseinfahrt Alperting zwischen B533 und Gemeindeverbindungsstraße versetzt bzw. neu aufgebaut. Bei der Übernahme der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Daten wurde dies anscheinend noch nicht berücksichtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens zur Straßenplanung B533 beteiligt und es wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

---

#### **4.10.2 Bodendenkmale**

---

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf vom Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege enthält 2 Bodendenkmale im Gemeindegebiet Auerbach. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan kenntlich gemacht. In *Kapitel 10.5 Anhang* befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Diese Denkmale sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmale vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Im Bereich von Bodendenkmälern bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG. Ferner sind zufällig zutage tretende Bodendenkmale und Funde meldepflichtig gem. Art. 8 DSchG.

---

### **5. VERKEHR**

---

---

#### **5.1 REGIONALES UND ÜBERREGIONALES VERKEHRSNETZ**

---

---

##### **5.1.1 Bundesstraßen**

---

Die Bundesstraße B533 ist Hauptverkehrsweg im Gemeindegebiet Auerbach und weist daher die stärkste Verkehrsbelastung auf. Sie durchquert das Gemeindegebiet diagonal von Südwesten (Alperting) über (Ober-)Auerbach nach Nordosten (Vorderherberg).

Die Entfernung zur Autobahn A3 Regensburg – Passau, welche sich südwestlich der Gemeindegrenze befindet, beträgt ca. 5 km.

Die Anschlussstelle zur A 92 Deggendorf – München ist ca. 15 km von Auerbach entfernt. Deggendorf ist auch das nächste Oberzentrum und liegt ebenfalls ca. 15km entfernt.

---

##### **5.1.2 Staats- und Kreisstraßen**

---

Staatsstraßen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Folgende Kreisstraßen sind die Hauptverkehrswege im Gemeindegebiet und weisen eine relative starke Verkehrsbelastung auf:

- K DEG 25      Schaufling – Auerbach (B 533)
- K DEG 45      Einmündung in K 10 – Abzweigung von K 25 bei Oberauerbach
- K DEG 9        Auerbach (B533) – Abzweigung K 7 in Grattersdorf
- K DEG 14      Auerbach (B533) – Einmündung in K 7 in Loh
- K DEG 7        Einmündung (in Hengersberg) – Einmündung K 17 bei Konrading
- K DEG 41      Abzweigung von K25 bei Prechhausen – Einmündung in St2133

---

### **5.1.3 Ausbauvorhaben Verkehr**

---

Innerhalb des Gemeindegebiets von Auerbach sind die einzelnen Orte und Weiler durch ein Netz von klassifizierten Gemeindeverbindungs- und Gemeindestraßen erschlossen, welches den vorhandenen Verkehrsbedürfnissen entspricht und als ausreichend zu betrachten ist.<sup>44</sup>

Nach dem Bedarfsplan von 2016 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist im Flächennutzungsplan die Bundesstraße B533 als Ortsumgehungsstraße von Ober- und Auerbach dargestellt<sup>45</sup>.

Innerhalb der neu dargestellten Siedlungsgebiete werden Lage und Umfang der Erschließungs- und Wohnstraßen erst in den Bebauungsplänen festgelegt bzw. im Rahmen der darauffolgenden Erschließungsplanung konkretisiert.

Die Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrswegenetzes, und somit auch die regelmäßige Sanierung bestehender Straßen, ist vor allem auch für die Wirtschaft (Handel, Handwerk) von Bedeutung. Dabei ist nicht nur der überregionale Warenverkehr zu berücksichtigen, sondern allen voran auch der regionale, lokal Verkehr. Ein hoher Anteil des Wirtschaftsverkehrs wird lokal abgewickelt, die Güter werden in einem überschaubaren Rahmen transportiert. Dabei wird die Straße Verkehrsträger Nummer eins bleiben, ein Ausweichen auf den Schienenverkehr ist in dem vorliegenden ländlichen Raum nicht möglich.

---

## **5.2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR**

---

Ein Busliniennetz der RBO Regionalbus Ostbayern GmbH erschließen das Gemeindegebiet Auerbach mit den Nachbargemeinden und über den Landkreis hinaus.<sup>46</sup>

Buslinie 4163	Frohnstetten – Schaufling – Auerbach - Schöllnach
Buslinie 8228	Schöllnach – Grattersdorf – Auerbach – Hengersberg
Buslinie 8230	Osterhofen – Winzer – Hengersberg – Deggendorf

Auch private Busunternehmer erschließen das Gemeindegebiet von Auerbach:

Buslinie 6149	Deggendorf – Auerbach – Grafenau
Buslinie 4120	Deggendorf – Auerbach – Grafenau

Für zukünftige infrastrukturelle Planungen ist zu beachten, dass eine gute ÖPNV-Anbindung unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung im ländlichen Raum und auch für den Bereich der beruflichen Bildung von großer Bedeutung ist. Insbesondere für Auszubildende ohne Fahrerlaubnis soll sichergestellt werden, dass sie ihre Ausbildungsstätten und Schulen angemessen erreichen können. Der ÖPNV wird maßgeblich auf kommunaler Ebene sowie Landkreisebene geprägt, er ist daher raumübergreifend und bedarfsorientiert zu betrachten, so dass keine unnötigen Parallelstrukturen oder nachteilige Schnittstellenbrüche entstehen.

---

## **5.3 SCHIENENVERKEHR**

---

Das Gemeindegebiet Auerbach ist nicht durch ein Schienennetz erschlossen. Der nächstgelegene Knoten-Bahnhof der Deutschen Bahn AG befindet sich in Plattling, ca. 25 km entfernt.

---

<sup>44</sup> (Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), 2018), Abfrage am 22.11.2018

<sup>45</sup> (StBaPa, 2013)

<sup>46</sup> (RBO, 2018)

#### 5.4 FLUGVERKEHR

Im Gemeindegebiet gibt es keinen Flughafen. Die zentralen Verkehrsflughäfen München und Nürnberg sind ca. 150 bzw. 180 Kilometer von Auerbach entfernt.

### 6. PLANUNGSZIELE SIEDLUNGSRAUM

Auf Grund der historischen Entwicklung und der Gebietsreform von 1972 sind drei deutliche Siedlungsschwerpunkte im Gemeindegebiet Auerbach zu erkennen. Der eine Schwerpunkt besteht aus dem Hauptort Auerbach, den inzwischen fast an Auerbach angrenzenden zweiten Schwerpunkt Oberauerbach und den dritten Siedlungsschwerpunkt Engolling (vor der Gebietsreform der Hauptort der kleinen Gemeinde Engolling). Betrachtet man die historischen Karten bis zurück zum Jahr 1900 sind alle 3 Ortschaften bereits vorhanden. Bis 1950 haben sich alle 3 Ortschaften zu einem Siedlungsschwerpunkt entwickelt. Bis zur heutigen Zeit hat sich Auerbach als städtebaulich wahrnehmbarer Hauptort (mit Kirche und Friedhof, Schule etc.) herauskristallisiert. Oberauerbach und Engolling sind weiterhin zwei weitere gewichtige Siedlungsschwerpunkte in der Gemeinde.

Eine Besonderheit stellt die Ortschaft Loh dar, die entlang der DEG 7 aus 4 einzelnen Siedlungsflächen besteht, die nicht unmittelbar miteinander verbunden sind. Daneben gibt es im dörflichen Umland eine Vielzahl kleinerer Ortschaften und Weiler, die eingebettet im Hügelland des Vorderen Bayerischen Wald liegen.

Als grundsätzliche Planungsziele wurden bei der Neuaufstellung herausgearbeitet:

- Bauliche Entwicklung in den Weilern und kleinen Ortsteilen im Außenbereich nur in Ausnahmefällen
- Moderate bauliche Entwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten dörflichen umliegenden Ortsteile nur in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung oder sehr kleinflächigen Baulandreserven am Ortsrand
- Rücknahme größerer Baulandreserven bei den kleineren Ortschaften am Ortsrand
- Bauliche Entwicklung im Hauptort Auerbach und Oberauerbach in den bestehenden Baulücken, durch Nachverdichtung. Keine wesentliche Neudarstellung von Bauflächen auf Grund der fehlenden geeigneten bebaubaren Flächen in Auerbach (Naturschutz, Topographie, Wasserwirtschaft) und in Oberauerbach (fehlende Verfügbarkeit für die Gemeinde)
- Siedlungsschwerpunkt für Wohnbauflächen für den Bedarf in den nächsten Jahren in dem neben Auerbach mit Oberauerbach zweiten Siedlungsschwerpunkt Engolling im Bereich der für die Gemeinde verfügbaren Flächen.  
Loh wird mittelfristig nicht als Siedlungsschwerpunkt gesehen. Zwar wäre eine Entwicklung in Loh städtebaulich denkbar. Jedoch stehen der Gemeinde, auch nach persönlichen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern, keine Flächen zur Verfügung. Somit kann in absehbarer Zeit keine Entwicklung von Wohnbaufläche statt finden. Eine Darstellung von neuen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan macht daher keinen Sinn.

Bei der Überprüfung, welche Flächen aus der Darstellung herausgenommen werden oder neu hinzugenommen werden, wurde jede Fläche begutachtet und geprüft, ob eine Bebauung durch die Grundstückseigentümer in den kommenden 5-10 Jahren geplant ist, oder die Flächen der Gemeinde zur Verfügung stehen werden. Alle Flächen, bei denen keine Bebauung in den nächsten Jahren sichergestellt ist, werden konsequent nicht dargestellt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**6.1 BAUTÄTIGKEIT**

**6.1.1 Gebäude- und Wohnungsbestand**

Jahr	Wohngebäude	Wohnungen in Wohngebäu- den	Ø Wohnfläche je Wohnung
2016	684	905	119,7
2017	693	916	119,9
2018	698	921	120,0
2019	700	923	120,3
2020	705	928	120,7

Abb. 32: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2016-2020; eigene Tabelle nach (Statistik kommunal 2021, 2022)

Jahr	Errichtung neuer Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	davon mit ... Wohnung(en)					
		1		2		3 oder mehr	
		Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2012	-	-	-	-	-	-	-
2013	10	9	90,0	1	10,0	-	-
2014	4	2	50,0	2	50,0	-	-
2015	3	3	100,0	-	-	-	-
2016	12	11	91,7	-	-	1	8,3
2017	9	7	77,8	2	22,2	-	-
2018	5	5	100,0	-	-	-	-
2019	2	2	100,0	-	-	-	-
2020	3	2	66,7	1	33,3	-	-

Abb. 33: Errichtung neuer Wohngebäude, eigene Tabelle nach nach (Statistik kommunal 2021, 2022)

Seit einigen Jahren steigt die Zahl der Wohngebäude, genauso wie die Zahl der Wohnungen kontinuierlich an.

Bei einer Einwohnerzahl im Jahr 2020 von 2.113 errechnet sich eine durchschnittliche Einwohnerzahl von 3,0 Einwohner pro bestehende Wohngebäude und eine durchschnittliche Belegung von 2,28 Einwohnern pro Wohnung.



## 6.1.2 Wohnungsgröße

### 16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2017

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2017		2018		2019		2020	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude <sup>1)</sup>	693	100,0	698	100,0	700	100,0	705	100,0
darunter mit 1 Wohnung	509	73,4	514	73,6	516	73,7	521	73,9
2 Wohnungen	154	22,2	154	22,1	154	22,0	154	21,8
3 oder mehr Wohnungen	30	4,3	30	4,3	30	4,3	30	4,3
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohngebäuden	916	100,0	921	100,0	923	100,0	928	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	308	33,6	308	33,4	308	33,4	308	33,2
3 oder mehr Wohnungen	99	10,8	99	10,7	99	10,7	99	10,7
Wohnungen <sup>2)</sup> in Wohn- und Nichtwohngebäuden	933	100,0	938	100,0	941	100,0	946	100,0
davon								
1 Raum	6	0,6	6	0,6	6	0,6	6	0,6
2 Räumen	33	3,5	33	3,5	33	3,5	33	3,5
3 Räumen	78	8,4	78	8,3	78	8,3	78	8,2
4 Räumen	141	15,1	141	15,0	141	15,0	141	14,9
5 Räumen	226	24,2	227	24,2	227	24,1	227	24,0
6 Räumen	178	19,1	180	19,2	181	19,2	182	19,2
7 oder mehr Räumen	271	29,0	273	29,1	275	29,2	279	29,5
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m <sup>2</sup>	111 831	X	112 600	X	113 163	X	114 150	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m <sup>2</sup>	119,9	X	120,0	X	120,3	X	120,7	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	5 357	X	5 388	X	5 408	X	5 446	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,7	X	5,7	X	5,7	X	5,8	X

Abb. 34: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden (Statistik kommunal 2021, 2022)

Hieraus erschließt sich, dass der Anteil an Wohnungen mit einem Raumangebot von 1 oder 2 Räumen im Zeitraum von 2017-2020 nur knapp über 4% des Gesamtbestandes ausmacht. Den Hauptteil mit einem Anteil von ca. 70% beanspruchen die Wohnungen mit 5, 6 und mehreren Räumen. Die durchschnittliche Raumzahl je Wohnung beträgt im Gemeindegebiet gleichbleibend 5,7.

Die relativ hohe durchschnittliche Anzahl an Räumen spiegelt die Möglichkeiten wider, im ländlichen Raum aufgrund vergleichsweise günstiger Grundstücks- und Erschließungskosten größere Gebäude errichten zu können bzw. mit günstigeren Mietpreisen eine größere Wohnung mieten zu können.

Aufgrund des demografischen Wandels ist auch weiterhin damit zu rechnen, dass der Wohnungsleerstand in ländlichen Gemeinden zunehmen wird. Dies betrifft vor allem die Ortskerne. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern wird hingegen weiter steigen (2004: 14,4 Mio. EFH und 2014: 15,5 Mio. EFH in Deutschland.<sup>47)</sup>). Deshalb ist eine zielgerichtete Ortskernverdichtung notwendig, für die alle baustrukturellen Möglichkeiten detailliert auf den Prüfstand zu nehmen sind.

## 6.2 BESTEHENDES BAURECHT

### 6.2.1 Bebauungspläne

Derzeit existieren im Gemeindegebiet von Auerbach 14 rechtskräftige Bebauungspläne, z.T. mit mehrfachen Änderungen oder Ergänzungen.

<sup>47</sup> (Bundesstiftung Baukultur, 2016), S. 38

#### **AUERBACH und OBERAUERBACH**

- BP Gewerbehöfe
- BP Gewerbehöfe 1.Erweiterung
- BP Gewerbehöfe 2.Erweiterung
- BP Buchenhain
- BP Oberauerbach I
- BP Oberauerbach II
- BP Pfarrersfeld
- BP Wallnerwiese (Ahornstraße)

#### **ENGOLLING**

- BP Engolling Süd
- BP Alter Weg

#### **LOH und SCHWEINBACH**

- BP Heigl-Bugl
- BP Solarpark Schweinbach

#### **PRECHHAUSEN**

- BP Pferdehof Prechhausen

#### **Sonstiges:**

- BP zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen Am Schachtenwiesbach

Der Geltungsbereich der einzelnen Bebauungspläne ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

---

### **6.2.2 Satzungen**

---

Im Gemeindegebiet von Auerbach sind folgende rechtskräftige Satzungen vorhanden:

- Ortsabrundungssatzung Oberauerbach West
- Außenbereichssatzung Berging
- Einbeziehungssatzung Berginger Straße
- Ortsabrundungssatzung Engolling (Diepoltstettener Str.)
- Ortsabrundungssatzung Engolling (Auerbacher Str.)
- Außenbereichs-/Klarstellungssatzung Schweinbach
- Ortsabrundungssatzung Loh-Birkenöd
- Ortsabrundungssatzung Loh-West
- Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte
- Ortsabrundungssatzung Loh-Ost
- Außenbereichssatzung Vorderreit
- Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Mapferding
- Einbeziehungssatzung Mapferding II
- Einbeziehungssatzung Obersteinhausen
- Lückenfüllungssatzung Hötzelsberg
- Lückenfüllungssatzung Wainding
- Entwicklungssatzung Untersteinhausen
- Außenbereichssatzung Hundsberg

Der Geltungsbereich der einzelnen Satzungen ist im Planwerk des Flächennutzungsplanes als Umgrenzung dargestellt.

### 6.2.3 Innenbereich (§34-Flächen)

Neben den Flächen der Bebauungspläne und Satzungen gibt es zahlreichen Innenbereichsflächen im Gemeindebereich von Auerbach, die gemäß §34 BauGB bebaut sind oder bebaut werden können bzw. Flächen, die im FNP als bestehende W-/M-Fläche dargestellt sind. Diese Innenbereichsflächen ohne baurechtliche Regelung durch Satzungen belegen einen Großteil der Siedlungsfläche.

### 6.3 RÜCKNAHME VON BAUFLÄCHENDARSTELLUNGEN AUS DEM FNP

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan gibt es mehrere geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen werden. Aufgrund des übergeordneten Zieles (LEP und BauGB) mit Grund und Boden sparsam umzugehen und im Hinblick auf eine nachhaltige, flächensparende städtebauliche Entwicklung werden die folgend aufgeführten Flächen aus der Flächendarstellung zurückgenommen und im neuen FNP nicht mehr als Bauflächen dargestellt (nicht aufgeführt sind geringfügige Anpassungen an die aktuellen, digital vorliegenden Flurstückgrenzen sowie Umwandlungen in andere Bauflächendarstellungen, wie z.B. von gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen).

Die Rücknahme-Flächen sind in den *Anlagen 1-8* dargestellt, sowie unter *Kapitel 9.4.2* genauer beschrieben.

Ortsteil	Bauflächenrücknahme			
	Lage der Rücknahme	Wohnbau- fläche W (in m <sup>2</sup> )	Misch- fläche M (in m <sup>2</sup> )	Gewerbe- fläche G (in m <sup>2</sup> )
Oberauerbach	Nordwestl., südwestl., östl.	409	7.360	0
Kaltenbrunn	mittig	7.964	0	0
Loh	Westl. Loh-Mitte, südwestl. Heigl-Bugl	2.462	0	0
Schweinbach	Nördlich	0	5.136	0
Obersteinhausen	Nordöstlich + südwestlich	0	4.152	0
Hinterherberg	Nördlich + nordöstlich	0	3.454	0
<b>Gesamt</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10.835</b> <b>1,08 ha</b>	<b>20.102</b> <b>2,01 ha</b>	<b>0</b>

Die Gemeinde Auerbach schreibt damit rund 1,08 ha Wohnbauflächen, 2,01 ha Mischflächen und keine Gewerbeflächen als Flächendarstellungen aus dem Flächennutzungsplan zurück.

### 6.4 BAULANDRESERVEN WOHNEN

Für die Ermittlung von Baulandreserven wurden alle Flächen in Siedlungsbereichen der Ortschaften auf Nachverdichtungspotenziale überprüft. Eingeschlossen sind dabei folgende Flächen:

- Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne oder Satzungen
- Flächen mit Darstellungen im bislang wirksamen FNP
- Flächen, für die rechtskräftige Satzungen nach §34 BauGB oder §35 BauGB bestehen

Angerechnet als Baulandreserve werden nur die unbebauten Bereiche in Wohnbauflächen und Mischflächen, die derzeit landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt werden bzw. nach einer ehemaligen Nutzung nun brach liegen.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Flächen, die einer erkennbaren Nutzung wie private/ landwirtschaftliche/ gewerbliche Hoffläche, Gartenland, Baumpflanzung, Park o.ä. unterliegen, werden nicht als Baulandreserve angesehen.

Ortsteile im Außenbereich (Splittersiedlungen) werden nicht mit aufgeführt, sofern keine Satzung vorhanden ist.

Für die Ermittlung der Anzahl der potentiellen Bauparzellen wird eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> brutto (inkl. öffentlicher Erschließung, Grünflächen, etc.) angenommen, dies entspricht den Erfahrungswerten aus Wohnbaugebieten im ländlichen Raum.

Die Baulandreserven sind in den *Anlagen 1-8* dargestellt.

Ortsteil	Baulandreserven				Gewerbe G
	Wohnbaufläche W (in m <sup>2</sup> )	Pot. Bauparzellen W (Ø Größe brutto 800m <sup>2</sup> )	Mischfläche M (in m <sup>2</sup> )	Pot. Bauparzellen M (Ø Größe brutto 800 m <sup>2</sup> )	
Auerbach	3.708	4,6	1.685	2,1	
Oberauerbach	7.152	8,9	4.491	5,6	944
Kaltenbrunn	329	0,4	0	0	
Engolling	25.803	32,3	0	0	
Loh	13.572	17,0	1.347	1,7	
Schweinbach	0	0	2.030	2,5	
Obersteinhausen	0	0	4.539	5,7	
Untersteinhausen	0	0	0	0	
Hötzelsberg	925	1,1	0	0	
Mapferding	0	0	3.763	4,7	
Prechhausen	0	0	0	0	
Hinterherberg	0	0	0	0	
Vorderreit	478	0,6	0	0	
	Wohnbaufläche W	Pot. Bauparzellen W	Mischfläche M	Pot. Bauparzellen M	Gewerbe G
<b>Gesamt</b>	<b>51.967 (~ 5,2 ha)</b>	<b>65</b>	<b>17.855 (~ 1,8 ha)</b>	<b>22</b>	<b>944 (~ 1,0ha)</b>

Die im bislang wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten bzw. über rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen möglichen Nachverdichtungspotenziale belaufen sich somit auf eine Fläche von ca. 7,0 ha (= 5,2 ha + 1,8 ha). Bei Gewerbeflächen sind es knapp 1,0 ha. Bei den Mischgebieten können allerdings nur 70% der Flächen für Wohnbauland angerechnet werden.

Übersicht Baulandreserven

W 5,2ha + M (1,8 ha x 0,7)

- ca. 6,5 ha Nachverdichtungsflächen
- ca. 81 potentielle Bauparzellen

bei 60% tatsächlicher Verfügbarkeit

- ca. 3,9 ha Baulandreserven
- ca. 48 Bauparzellen

Berücksichtigt man, dass für einen Großteil der Flächen die Verfügbarkeit für eine Bebauung eingeschränkt ist, und schätzt entsprechend den Erfahrungen der Gemeinde Auerbach nur 60% als tatsächlich innerhalb der Planungsperiode des Flächennutzungsplanes (ca. 15 Jahre) verfügbar ein, so sind ca. 3,9 ha Baulandreserven für die Wohnnutzung vorhanden. Berechnet man für ein Wohngrundstück 800 m<sup>2</sup> inkl. öffentlicher Erschließung und sonstigen Nebenflächen (Grün, Spielplatz, etc.), so lassen sich die 3,9 ha Baulandreserven in 48 Bauparzellen umrechnen.

---

## **6.5 BAUFLÄCHENBEDARF WOHNEN**

---

Für die Darstellung neuer Bauflächen ist eine realistische Bedarfsermittlung als Grundlage heranzuziehen. Sie erstreckt sich über den Zeitraum einer Flächennutzungsplanperiode, wobei bestehende Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan auf ihren Bedarf hin zu überprüfen sind.

Der Bauflächenbedarf setzt sich zusammen aus:

1. Ersatzbedarf (abzubrechende oder umzunutzende Wohnungen)
2. Auflockerungsbedarf (bei abnehmender Belegungsdichte der Wohnungen)
3. Entwicklungsbedarf (prognostizierte Einwohnerentwicklung)

---

### **6.5.1 Ersatzbedarf für Wohnraumverlust**

---

Ein Ersatzbedarf ergibt sich, wenn aufgrund von größeren Gebäudeabbrüchen oder Umnutzungen Wohnraum verloren geht. Bei einem Gebäudeverlust ist in der Regel ein Ersatzbau mit einer entsprechenden Innenverdichtung möglich, so dass die Bilanz positiv ausfällt. In der Gemeinde Auerbach sind keine Gebiete vorhanden, auf denen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes mit einem größeren Substanzverlust an Wohnraum zu rechnen ist, somit wird kein Ersatzbedarf berücksichtigt.

### 6.5.2 Auflockerungsbedarf

Die Entwicklung der Belegungsdichte der Gebäude/Wohnungen (Ø Einwohner pro Wohneinheit) in den Jahren 2007 - 2020 bedingt einen Auflockerungsbedarf (siehe nachfolgende Tabelle).<sup>48</sup>

Jahr (Stand 31.12.)	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Gemeindegebiet	Belegungs- dichte	Auflocke- rung
2007	872	2.150	2,47	
				0,19
2020	928	2.113	2,28	

Im Folgenden wird der Auflockerungsbedarf für die nächsten 12 Jahre (2020 bis 2032) anhand der Entwicklung der Vergleichsjahre (2007 bis 2020 = 13 Jahre) errechnet. So hat sich in den 13 Jahren die Belegungsdichte der Wohnungen im Gemeindegebiet von Auerbach um den Faktor 0,19 aufgelockert.

Geht man davon aus, dass sich dieser Trend in gleichem Maße fortsetzt – und davon ist aufgrund des demografischen Wandels und auch der damit einhergehenden Zunahme von Singlehaushalten auszugehen – kann die zukünftige Belegungsdichte anhand der in der Tabelle gezeigten Zahlen berechnet werden.

Das Bayerische Landesamt für Statistik<sup>49</sup> ermittelt für das Jahr 2032 eine Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Auerbach von ca. 2.190 Einwohnern.

**Auflockerungsfaktor**

$(0,19/13 \text{ Jahre}) * 12 \text{ Jahre (2020 – 2032)} = 0,18 \text{ bis zum Jahr 2032}$

**Daraus errechnet sich die Belegungsdichte:**

$(2,28 - 0,18) = 2,10 \text{ Einwohner / Wohneinheit im Jahr 2032}$

Daraus ergibt sich ein Gesamtbedarf an  $(2.190/2,10)$  1.043 Wohneinheiten in 2032.

$1.043 \text{ (Bedarf in 2032)} - 928 \text{ (Bestand in 2020)} = 115 \text{ Wohnungen/-einheiten}$

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Auerbach ergibt somit einen **zusätzlichen Bedarf von 115 Wohneinheiten**.

### 6.5.3 Entwicklungsbedarf

Durch den prognostizierten leichten Bevölkerungsanstieg (in 2032 Bevölkerungsstand von ca. 2.190 Einwohner => Anstieg um ca. 3,6% im Vergleich zu 2020) ergibt sich eine positive Entwicklung bezogen auf den Bedarf an Wohnungen. Bezieht man zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung nun auch die errechneten Baulandreserven mit in die Planung ein, so ist ein Bedarf für wesentliche Neuausweisungen von Bauflächen nicht abzuleiten.

Durch den nachweisbaren Auflockerungsbedarf (*siehe Kapitel 6.5.2*) jedoch ergeben sich Zahlenwerte, die eine Neuausweisung von Wohnbauflächen für die nächsten 13 Jahre notwendig machen. Auch vor dem Hintergrund einer Überalterung der Gesellschaft bleiben ältere Personen auch länger in ihrem Gebäude oder ihrer Wohnung, die meist mehr Räume aufweisen als noch benötigt werden. So können jüngere Personen bzw. junge Familien nicht auf diesen Bestand zurückgreifen und sind somit gezwungen, nach einem Gebäude oder einer Wohnung weiterzusuchen oder ggf. neu zu bauen.

<sup>48</sup> Daten zu Anzahl Wohnungen und Einwohnerzahl aus: (GENESIS Datenbank, 2021)

<sup>49</sup> (GENESIS Datenbank, 2021) + (Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach, 2021)

Die Gemeinde Auerbach richtet ihr Augenmerk auch darauf, dass in allen Ortsteilen, die ein gewisses städtebauliches Gewicht aufweisen und somit auch im neuen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ein angemessenes Potenzial an Bauland vorhanden ist, um die örtliche Nachfrage decken zu können. Dadurch soll in den Ortsteilen eine ausgeglichene Sozial- und Altersstruktur gefördert werden, die vermeidet, dass im Zuge des zu erwartenden demografischen Wandels größere Defizite entstehen.

Des Weiteren sollen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch städtebaulich-ortsgestalterische Gesichtspunkte einfließen, um sicherzustellen, dass bauliche Fehlentwicklungen vermieden oder ggf. auch korrigiert werden.

Für die Baulandentwicklung der Gemeinde Auerbach bedeutet dieses konkret, dass im „dörflichen Umland“ (ländlich geprägte Ortschaften) durch die bestehenden Baulandreserven, die neu geplanten kleineren Lückenschlüsse und Ortsabrundungen sowie die mögliche Nachverdichtung durch Umnutzung leer stehender Bausubstanz ausreichende Versorgung mit Bauland besteht. Größere Baulandreserven am Ortsrand dieser kleineren Ortschaften werden sogar rückgeschrieben (Obersteinhausen, Hinterherberg, Schweinbach)

In den kleinen Ortschaften im Außenbereich (Splittersiedlungen) soll weiterhin nur in Ausnahmefällen eine neue Bebauung über den § 35 BauGB möglich sein.

#### **6.5.4 Bedarfsprognose Bauflächen**

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Auerbach (*Kapitel 6.5.2*) ergibt einen **zusätzlichen Bedarf von 115 Wohneinheiten**.

Die bestehenden Wohneinheiten verteilen sich prozentual wie folgt auf die verschiedenen Wohnformen<sup>50</sup>:

Wohngebäude, davon mit	Verteilung in Prozent (im Jahr 2020)
1 Wohnung	73,9
2 Wohnungen	21,8
3+ Wohnungen	4,3
(gesamt)	(100)

#### **6.5.5 Bauflächenbedarf**

Es errechnet sich folgender Bedarf an Wohnbauparzellen:

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	115 x 0,739	85,0	85
2 Wohnungen	115 x 0,218	25,1	13
3 Wohnungen	115 x 0,043	4,9	2,0
<b>Bedarf gesamt</b>			<b>100</b>

Der Bedarf von 115 Wohneinheiten in den nächsten Jahren ergibt einen Bedarf an **100 Bauparzellen**.

<sup>50</sup> (GENESIS Datenbank, 2021)

### 6.5.6 Neuplanung Bauflächen

Neu dargestellt werden für Wohnen:

PLANUNG WOHNBAUFLÄCHEN			
ORTSNAME	FLÄCHE in m <sup>2</sup>	FLÄCHE in ha	ANZAHL BAUPLÄTZE
Auerbach	729	0,07	1
Oberauerbach			
Kaltenbrunn			
Engolling	18.326	1,8	23
Loh	1.090	0,1	1
Schweinbach			
Obersteinhausen			
Untersteinhausen			
Hötzelsberg			
Mapferding			
Prechhausen			
Hinterherberg			
Vorderreit			
<b>gesamt</b>	<b>20.145</b>	<b>~ 2,0</b>	<b>25</b>

Es werden keine gemischten Bauflächen (Mischgebiet oder Dorfgebiet) neu im Flächennutzungsplan dargestellt.

Insgesamt werden **25 neuen Wohnbauparzellen** im Flächennutzungsplan neu dargestellt.

### 6.6 Zusammenfassung Bauflächen Wohnen

Zusammenfassung Bedarf und Planung (Darstellung im FNP) der Anzahl an Wohnbauparzellen:

	Wohnbauparzellen (~ 800 m <sup>2</sup> brutto)
Bedarf	100
Baulandreserven	48
Planung	25
Differenz	27
<b>Rücknahme</b>	<b>31</b>

Für das gesamte Gemeindegebiet von Auerbach besteht aufgrund des statistisch ermittelten Auflockerungsbedarfs ein zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen.

Aufgrund des demografischen Wandels werden in Zukunft zwar mehr kleinere Wohneinheiten als bisher benötigt, diese kleineren (Single-) Wohneinheiten benötigen aber unterm Strich auch mehr Raum, da eine alters- und behindertengerechte Bauweise mehr Wohnfläche in Anspruch nimmt (ca. Faktor 1,1 zu herkömmlichen Wohnungen) und zudem die ansonsten gemeinsam genutzten Räume (Küche, Bad, Wohnzimmer) bei Singlehaushalten pro Person anfallen.



Die bei den Baulandreserven angesetzten 60% Verfügbarkeit der Flächen entsprechen den Erfahrungen der Gemeinde Auerbach aus den letzten 20 Jahren Bauleitplanung und deren Umsetzung. Dass im Gemeindegebiet zahlreiche im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen trotz Bemühen der Gemeinde nicht umgesetzt werden konnten, zeigt klar, dass die Flächenverfügbarkeit tatsächlich nicht vorhanden ist.

Um bei der zukünftigen Ortsentwicklung eine Zersiedelung zu verhindern, erfolgen die Neudarstellungen immer im Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten und als Lückenschluss innerhalb bebauter Gebiete.

Die Gemeinde muss daher auch in Zukunft verstärkt versuchen, auf die derzeit nicht verfügbaren Flächen doch zugreifen zu können. Dabei wird die Gemeinde Auerbach flexibel und kurzfristig handeln müssen, sofern sich Möglichkeiten auftun. Eine andere städtebauliche Möglichkeit zur Stärkung der Gemeinde und zur Verhinderung einer Abwanderung wird nicht gesehen.

**Fazit** Die Gemeinde Auerbach kann etwa die Hälfte des errechneten Bedarfs an Wohnbauflächen über bestehende Baulandreserven abdecken. Über neu geplante Wohnbauflächen werden 23% abgedeckt. Es verbleibt ein Restbedarf an von knapp 30% an Wohnbauflächen.

Dagegen wird sogar fast ein Drittel des Bedarfs aus der Darstellung genommen, da die Flächen auch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen.

---

## **6.7 NACHVERDICHTUNG**

---

### **6.7.1 Definition**

---

Unter Nachverdichtung im städtebaulichen Sinne versteht man die bauliche Nutzung freier Potentiale innerhalb bereits bestehender Bebauung. Dazu zählen beispielsweise:

- Baulückenschließungen
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Bebauung rückwärtiger Gärten
- Ausschöpfung der Vorgaben der Bebauungspläne
- Nachnutzung ehemals militärischer Flächen/Kasernen (Konversion)

---

### **6.7.2 Vorteile einer Nachverdichtung**

---

Die Vorteile der Nachverdichtung liegen insbesondere im Bereich der Infrastruktur, denn diese ist in bebauten Gebieten zumeist vollständig vorhanden. Durch die Nachverdichtung können die fixen Kosten der Infrastruktur auf mehr Nutzer verteilt werden, so dass es unter dem Strich für den Einzelnen günstiger wird. Zudem werden bei innerstädtischen Nachverdichtungen oftmals kleine, schmale Grundstücke herangezogen, die zuvor unattraktiv waren und dann günstiger erworben werden können.

Unter dem sozialen Aspekt der Nachverdichtung ist der Vorteil von gewachsenen Quartieren zu nennen. Hier sind soziale und kulturelle Angebote bereits vorhanden, es gibt meist kurze Wege und eine durchmischte Bevölkerungsstruktur.

Nicht zuletzt sind auch die ökologischen Gründe ausschlaggebend zur Förderung der Nachverdichtung. Lässt sich eine Nachverdichtung in größerem Umfang realisieren, so kann die Ausweisung neuer Baugebiete und damit die Zersiedelung der Landschaft verringert werden. Damit kann die Nachverdichtung als aktiver Beitrag zum Klimaschutz und zur Verkehrsverringeringung angesehen werden.

---

### 6.7.3 Chance für den Denkmalschutz

---

Im Gemeindegebiet von Auerbach sind einzelne Baudenkmale vorhanden. Die Erhaltung der noch vorhandenen Baudenkmale ist daher ein wichtiges Ziel im Rahmen der Bauleitplanung. Nur durch eine sinnvolle (Um-) Nutzung alter und auch denkmalgeschützter Gebäude kann deren Erhalt für das Ortsbild und die Bewahrung der Historie finanziell erst möglich werden.

---

### 6.7.4 Potentiale im Ortsgebiet von Auerbach

---

Im Jahr 2020 wurde für die ILE Sonnenwald, zu der auch Auerbach gehört, ein Vitalitätscheck erstellt, in dem unter anderem die leerstehenden Gebäude, sowie die Baulandreserven überprüft wurden.

Generell bieten sich für den Gemeindebereich von Auerbach vorrangig folgende Nachverdichtungspotentiale an:

- Baulückenschließungen nur in geringem Umfang innerhalb der Wohnbauflächen
- Bebauung rückwärtiger Gärten, falls eine Erschließung hergestellt werden kann
- Ausschöpfung der Vorgaben des Bebauungsplans (Vergrößerung bestehender Bauten)
- Dachgeschossausbau
- Aufstockung von Gebäuden
- Nutzungsänderungen bzw. -wiederaufnahme bestehender Gebäude nach Leerstand
- Nutzungsänderungen bestehender Gebäude, insbesondere leerstehender landwirtschaftliche Bausubstanz

---

## 6.8 ENTWICKLUNG SIEDLUNGSFLÄCHEN

---

Der vorliegende Flächennutzungsplan soll mit der dargestellten Siedlungsentwicklung im Gemeindegebiet Auerbach den in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführten Kriterien in ausreichendem Maße Rechnung tragen. So sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sowohl auf Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als auch aufgrund ihrer möglichen Verfügbarkeit ausgewählt worden.

Die dargestellten Bauflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, die in den nächsten Jahren nicht verfügbar sind und für die kein Baurecht über den § 34 (1) BauGB gegeben ist, werden bei der Neuaufstellung im Entwurf nicht mehr als Baufläche dargestellt (= Rücknahmeflächen, siehe Anlagen 1-8). Insgesamt werden so ca. 3,1 ha bisher dargestellte Baufläche (1,1 ha Wohnbaufläche und 2,0 ha Mischbaufläche) zurückgeschrieben.

Als weiterhin vorhandene Baulücken (Innenbereichsflächen, Flächen mit verbindlichem Baurecht durch Satzung und wenige dargestellte unbebaute Bauflächen im FNP im Außenbereich, bei denen in nächster Zeit eine bauliche Entwicklung geplant ist) wurden gemäß den Berechnungen unter *Kapitel 6.4* ca. 6,5 ha Baulandreserven ermittelt. Diese Bauflächen befinden sich überwiegend in privater Hand. Die Gemeinde hat kein Zugriff auf diese Flächen. Trotz allem wird ein Teil des Bedarfs an den notwendigen Wohnbauflächen über diese bereits dargestellten Bauflächen abgedeckt werden können. Unter der sehr konservativen Annahme, dass davon 60% in den nächsten Jahren bebaut wird und damit ein Teil der Nachfrage befriedigt wird, kann durch diese Nachverdichtung ca. 3,9 ha der Baulücken geschlossen werden. Es besteht jedoch trotzdem noch ein weiterer Bedarf an ca. 52 Wohnbauparzellen (Bedarf + BLR) in den nächsten Jahren. Für die dafür notwendige zusätzlichen Wohnbauflächen ist es oberste Prämisse der Gemeinde nur solche Flächen neu darzustellen, für die entweder eine konkrete Bauabsicht besteht, oder die im Eigentum der Gemeinde sind. So soll verhindert werden, dass dringend benötigtes Bauland, das im Flächennutzungsplan dargestellt ist, nicht entwickelt werden kann, weil die Gemeinde keine Verfügungsgewalt über diese Flächen hat.

---

### 6.8.1 Siedlungen im Außenbereich

---

Die im bisherigen Flächennutzungsplan nicht dargestellten Ortschaften und Weiler (Außenbereiche) sollen auch weiterhin als Außenbereiche dargestellt werden. Die Überprüfung der kleineren Siedlungen

- Hitting
- Diederting
- Utting
- Wainding
- Hinterreit
- Vorderreit
- Vorderherberg
- Reiperding
- Hötzelsberg
- Ernsting

ergab, dass die Darstellung als Siedlung im Außenbereich nach wie vor richtig ist. Bei Hötzelsberg ist eine weitere Siedlungsentwicklung auf Grund der Nähe zum Steinbruch städtebaulich nicht gewünscht, damit wird die Darstellung als Siedlung im Außenbereich im Flächennutzungsplan nicht geändert.

Die Ortsteile Untersteinhausen, Mapferding und Prechhausen waren im alten Flächennutzungsplan als Siedlung im Außenbereich dargestellt. Im neu aufgestellten Flächennutzungsplan sollen alle drei Siedlungen dargestellt werden.

---

### 6.8.2 Darstellung und Beschreibung der Siedlungsflächen

---

In der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Darstellung der Siedlungsflächen in Form der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen):

Wohnbauflächen            W    nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Im Falle von gemischten Bauflächen wird eine Unterscheidung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) vorgenommen:

Dorfgebiet                MD   nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO

Dörfliches Wohngebiet   MDW nach § 1 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO

Mischgebiet                MI    nach § 1 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO

Darüber hinaus werden zu den Siedlungsflächen hier auch die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die (öffentlichen) Grünflächen gezählt und beschrieben.

(Die Beschreibung der gewerblichen Bauflächen und der Sonderbauflächen erfolgt gesondert im *Kapitel 0*)

---

#### 6.8.2.1 Auerbach

---

Auerbach war und ist aus der historischen Entwicklung heraus der Hauptort im Gemeindegebiet. Hier ist die Kirche mit Friedhof, das Rathaus, die Schule, der Kindergarten mit Kinderkrippe, Geschäfte für den täglichen Bedarf, Gasthäuser und einzelne kleinere Betriebe vorhanden. Entsprechend den Gegebenheiten vor Ort wird die Darstellung der Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan überarbeitet. Bis auf kleine Bereiche im Süden von Auerbach stimmen die Darstellungen im alten FNP mit dem vorgefundenen Bestand und somit mit der neuen Darstellung überein. Im Süden sind kleinere Bereiche, die im alten FNP als MD dargestellt werden, tatsächlich nur noch mit der Nutzung Wohnen belegt. Somit wird im neuen FNP die Darstellung als Wohnbaufläche korrigiert. Eine größere Siedlungsentwicklung ist im

Hauptort auf Grund der topographischen Lage in dem engen Taldohl begrenzt und durch die steil ansteigenden Hänge nicht möglich. Auch nach Westen ist eine Entwicklung auf Grund der Begrenzung durch die Hengersberger Ohe mit dem geschützten Talraum nicht umsetzbar. So ist Auerbach nach allen Seiten für eine weitere Entwicklung eingeschränkt. Hier kann eine Siedlungsentwicklung hauptsächlich noch über Baulückenschließung und Nachverdichtung erfolgen. Baulücken sind am Hauptort nur sehr wenige vorhanden (4 Baugrundstücke für Wohnen und 1 Baugrundstück für andere Nutzungen, siehe Tabelle unter Punkt 6.4). So wird lediglich zur Abrundung im Norden von Auerbach Richtung Berging 1 Bauparzelle als Planung neu dargestellt. Eine weitere Entwicklung von Auerbach Richtung Berging ist auf Grund der topographischen Lage (steile Hanglage) und aus städtebaulichen Gründen nicht bzw. nur in sehr geringem Maße erwünscht.

#### 6.8.2.2 Oberauerbach

Der Ortsteil von Oberauerbach liegt westlich vom Hauptort Auerbach nur durch das Tal der Hengersberger Ohe getrennt. Der älteste Ortsteil von Oberauerbach besteht aus den Hofstellen im nördlichen Bereich von Oberauerbach (heute noch als Dorfgebiet im FNP dargestellt). Von diesem Bereich aus entwickelte sich Oberauerbach nach Süden und Osten. Letztendlich ist die dargestellte MD-Fläche im alten Flächennutzungsplan der bis ca. 1980 entwickelte Ortsteil. Ein Teil dieser als MD Fläche dargestellte Bereich besteht heute ausschließlich aus Wohngebäuden, hier ist weder ein landwirtschaftlicher Betrieb noch Gewerbe oder andere Nutzungen im Bestand mehr vorhanden. Deshalb wird dieser Bereich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. In dem nördlichen historischen Bereich sind noch aktive Hofstellen vorhanden, hier entspricht die Darstellung als gemischte Baufläche noch den tatsächlichen Gegebenheiten. Das Gleiche gilt für den zweiten Bereich, östlich der ersten Mischbaufläche. Auch hier sind noch andere Nutzungen (Hofstelle, Gewerbe) als Wohnen vorhanden. Eine große Teilfläche im Westen von Oberauerbach weist jedoch im Bestand nur noch Wohngebäude auf, hier wird die Darstellung von MD im alten Flächennutzungsplan in eine Wohnbaufläche dem Bestand entsprechend korrigiert.

Angrenzend an die Wohnbaufläche befindet sich ein beschränktes Gewerbegebiet, in dem die Raiffeisenbank mit Landhandel ihren Sitz hat.

Südlich davon, direkt angrenzend, soll ein Mehrfamilienhaus (Ärztelhaus mit Wohnungen) errichtet werden. Für dieses Vorhaben wird parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der bestehende, rechtsgültige FNP durch Deckblatt Nr. 15, sowie der Bebauungsplan Pfarrerefeld durch Deckblatt Nr. 4, geändert. Die Fläche soll im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden. In der vorliegenden Neuaufstellung des FNP wird die Fläche als „Bestand Wohnbaufläche“ dargestellt, da davon ausgegangen wird, dass die Änderung durch das Deckblatt Nr. 15 früher fertig gestellt ist.

Eine weitere Besonderheit für den Siedlungsschwerpunkt Oberauerbach ist die Entwicklung und damit Konzentration der Gewerbeflächen der Gemeinde Auerbach im Süden von Oberauerbach. Hier entstand in den letzten 10-15 Jahren ein zusammenhängendes größeres Gewerbegebiet, das heute nur noch eine kleine Baulücke aufweist.

Oberauerbach selber wird durch den Auerbach in zwei Teile getrennt. Die für die Frischluftschneise wichtigen un bebauten Grünflächen entlang des Bachs wurden im bisher rechtsgültigen FNP als Grünfläche dargestellt. Diese Grünflächen sollten weiterhin von Bebauung freigehalten werden. Da inzwischen ein integrierter Landschaftsplan erstellt wurde, hat sich die Darstellung der von Bebauung freizuhaltenden Bereiche geändert. Es wird die tatsächliche Nutzung (hier: Grünland) dargestellt. Darüber liegt eine Schraffur, die die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche markiert.

Im Osten sind im Talbereich der Ohe ein Teil der Sportanlagen der Gemeinde Auerbach vorhanden. Diese werden wie im alten FNP als Grünfläche mit den entsprechenden Plansymbolen dargestellt. Die im alten FNP dargestellte Gemeinfläche im Anschluss an die

Sportanlagen wird im neuen Flächennutzungsplan zurückgeschrieben. Eine Erweiterung von Anlagen des Gemeinbedarfs ist in nächster Zeit an dieser Stelle nicht geplant und wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im FFH-Gebiet zurückgenommen.

---

#### 6.8.2.3 Kaltenbrunn

---

Kaltenbrunn ist ein direkt an den Hauptort Auerbach anschließende Siedlung im Südosten von Auerbach. Im alten FNP ist Kaltenbrunn als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung wird im neuen Flächennutzungsplan übernommen. Aber auf Grund der Lage an der B533, der schwierigen topographischen Verhältnisse und des engen Taldobels werden alle am Rande der Ortschaft liegenden freien Bauflächen zurückgeschrieben. Hier ist keine weitere Entwicklung gewünscht. Lediglich in der Baulücke ist eine Nachverdichtung denkbar.

---

#### 6.8.2.4 Engolling

---

Der Ortskern von Engolling war im alten Flächennutzungsplan als MD dargestellt. Heute befindet sich westlich der Kreisstraße DEG 14 ausschließlich Wohnnutzung. Deshalb wird dieser Bereich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich der Straße befindet sich in diesem Bereich neben einem Wohngebäude noch eine Hofstelle und eine Gastwirtschaft. Deshalb wird hier die Darstellung als Dorfgebiet beibehalten. Ansonsten hat hier um diesen historischen Ortsbereich nach Norden und Süden in den letzten Jahrzehnten eine Siedlungsentwicklung mit Wohnbauflächen stattgefunden. Im Nordwesten ist bereits im alten FNP ein Betrieb mit Wohngebäude im Außenbereich vorhanden, der sich bis direkt an den Ortsrand in den letzten Jahren entwickelt hat. Deshalb wird diese Bestandfläche im neuen FNP als Mischgebiet dargestellt.

In den großflächigen Siedlungsflächen sind einige Baulücken vorhanden. Zum Teil liegen diese mittig in den Siedlungsflächen, so dass eine Rückschreibung nicht sinnvoll ist, da es für diese Flächen entweder eine Satzung gibt, gemäß §34 (1) BauGB Baurecht besteht, oder es wird von den Eigentümern eine Bebauung in absehbarer Zeit gewünscht. Alle randlichen Baulücken liegen entweder innerhalb eines Bebauungsplanes, oder eine Bebauung ist in den nächsten 1-3 Jahren geplant.

Die im Vorentwurf geplante Erweiterung der Wohnbauflächen im Südosten (Zierberg) wird nicht weiter verfolgt. Stattdessen konnte die Gemeinde zwei Flächen erwerben (im Norden und Südosten), um hier dringend benötigte Erweiterungen der Wohnbauflächen umzusetzen.

---

#### 6.8.2.5 Loh

---

Der Ort Loh ist entlang der DEG 7 aufgeteilt in 4 Ortsteile. Die 2 westlichen sind bereits im bestehenden FNP als Wohnbauflächen dargestellt und werden so übernommen. Hier sind noch einige Baulücken vorhanden, die als Bedarf für die örtlichen Bauwilligen ausreichen. Weitere Darstellungen sind städtebaulich nicht geplant.

Der Ortsteil mit der Kirche und dem Bürgerhaus wurde im alten FNP entlang der Straße als Mischgebiet und erst im hinteren Bereich nach Norden als Wohnbaugebiet dargestellt. Auf Grund der ausschließlichen Nutzung im Bestand für Wohnzwecke und der fehlenden Durchmischung wird dieser Ortsteil im FNP als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorhandenen Baulücken in diesem Ortsteil reichen zur Deckung des örtlichen Bedarfs aus. Eine unbebaute Baufläche am Rand wird zurückgeschrieben. Im östlichsten Ortsteil ist in einem Bereich entlang der Straße tatsächlich noch eine Durchmischung (Metzgerei, Gasthof) vorhanden, die restlichen Flächen weisen ausschließlich Wohnnutzung auf, Landwirtschaft ist nicht mehr vorhanden. Aus diesem Grund wird die Darstellung des gesamten Ortsteils als Dorfgebiet im alten FNP geändert und nur ein kleiner Bereich entlang der Straße als Mischgebiet und die restliche Bebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Auch hier reichen die wenigen Baulücken für die Deckung des örtlichen Bedarfs aus.

---

#### 6.8.2.6 Schweinbach

---

Schweinbach ist ebenso als Dorfgebiet im alten Flächennutzungsplan dargestellt. Es gibt keinen aktiven Landwirt mehr, dafür einen aktiven Forstbetrieb, eine Gastwirtschaft/Veranstaltungsstätte und mehrere Wohnhäuser. Die Darstellung als gemischte Baufläche bleibt aufgrund dieser Durchmischung erhalten, jedoch wird der Ort jetzt als Mischgebiet dargestellt. Eine größere städtebauliche Entwicklung wird hier jedoch nicht mehr gewünscht, vor allem nicht nach Norden in Richtung Engolling.

---

#### 6.8.2.7 Obersteinhausen

---

Obersteinhausen ist als Dorfgebiet dargestellt. Hier handelt es sich um eine Siedlung mit einem aktiven Landwirt und mehreren Wohnhäusern (Einfamilienhäuser bzw. nur zu Wohnzwecken umgebaute ehemalige Bauernhäuser). Diese Siedlung weist eine wenn auch kleine gewachsene Struktur auf und hat durch die Anzahl an Gebäuden ein gewisses städtebauliches Gewicht. Deshalb ist es hier richtig diese Siedlung weiterhin im Flächennutzungsplan darzustellen. Auf Grund der noch aktiven Landwirtschaft ist die Darstellung als Dorfgebiet im Flächennutzungsplan richtig. Nachdem diese Ortschaft absehbar keine weitere Gewichtung in der Siedlungsentwicklung erfahren soll, ist es Ziel in den Randbereichen die bis jetzt dargestellten Bauflächen, die entweder nicht zur Bebauung geeignet, nicht erschlossen sind oder nicht zur Verfügung stehen zurückzuschreiben. Es sind keine neuen Bauflächen geplant. Die bestehenden Baulandreserven im Bereich der Mischnutzung wurden aufgenommen und in den Berechnungen berücksichtigt.

---

#### 6.8.2.8 Untersteinhausen

---

Untersteinhausen war im alten FNP als Außenbereichsfläche dargestellt. Es ist vorrangig Wohnnutzung zu finden, sowie ein Vollerwerbslandwirt.

Im Laufe des Verfahrens hat sich die Entwicklungssituation vor Ort verändert. Im Nordwesten soll ein Ersatzbau für ein bestehendes sanierungsbedürftiges Gebäude entstehen. Im südöstlichen Bereich ist auf einer „Baulücke“, die zwischen zwei bebauten Grundstücken liegt, ein Wohnneubau geplant.

Während des Verfahrens der Neuaufstellung des FNPs wurde eine Entwicklungssatzung für Untersteinhausen erstellt, die den gesamten Ort eng umfasst. Parallel dazu wurde ein Deckblatt zum noch rechtsgültigen FNP erstellt, in dem der Ort als Dorfgebiet dargestellt wird. Die Darstellung als Dorfgebiet begründet sich auf dem vorhandenen Vollerwerbslandwirt (mit zum jetzigen Zeitpunkt ca. 70 Mastrinder).

Somit wird in der Neuaufstellung des FNP Untersteinhausen als bestehendes Dorfgebiet dargestellt.

---

#### 6.8.2.9 Hötzensberg

---

Für Hötzensberg ist eine Lückenfüllungssatzung vorhanden. Diese Satzung bleibt weiterhin bestehen. Trotz der Satzung entschied der Gemeinderat die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu ändern und Hötzensberg nach wie vor als Siedlung im Außenbereich zu belassen.

---

#### 6.8.2.10 Mapferding

---

Mapferding war im alten FNP als Außenbereich dargestellt. Es sind für Mapferding verschiedene Satzungen vorhanden (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen).

Aufgrund der Satzungen und der inzwischen doch recht deutlichen Ausprägung als Siedlungsschwerpunkt, soll der Ort im neuen FNP als Baufläche dargestellt werden. Es liegt vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Außerdem gibt es zwei Pferdehaltungen, die im Nebenerwerb betrieben werden. Die Ortschaft wird im FNP künftig als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

---

#### 6.8.2.11 Prechhausen

---

Prechhausen war ursprünglich im Flächennutzungsplan als Außenbereichsfläche dargestellt. Im Norden wurde vor einigen Jahren ein Sondergebiet für einen Pferdehof dargestellt. Mit dieser Darstellung und der tatsächlichen Umsetzung dieser Hofanlage in Zusammenhang mit den Wohngebäuden, dem vorhandenen Sägewerk und dem ein oder anderen Kleinbetrieb der Landwirtschaft wurde entschieden, dass diese Ortschaft inzwischen so viel städtebauliches Gewicht hat, dass sie im neuen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt wird. Dabei wird die bestehende Bebauung in der Darstellung ganz eng umfasst, da eine Weiterentwicklung der Ortschaft nicht geplant ist.

---

#### 6.8.2.12 Hinterherberg

---

Hinterherberg ist als Dorfgebiet dargestellt. Die Überprüfung des Bestandes ergab, dass diese Darstellungen noch immer der realen Nutzung entsprechen. Es befinden sich neben mehreren Wohngebäuden mehrere landwirtschaftliche Betriebe im Haupt- bzw. Nebenerwerb in der Ortschaft. Eine Durchmischung ist also ablesbar. Die Darstellung bleibt im Wesentlichen als Mischbaufläche im neuen Flächennutzungsplan unverändert. Es ergibt sich jedoch eine großflächigere Rückschreibefläche im Norden der Ortschaft. In diesem Bereich ist keine weitere Entwicklung gewünscht.

---

#### 6.8.2.13 Vorderreit

---

Für Vorderreit ist eine Außenbereichssatzung vorhanden. Diese Satzung bleibt weiterhin bestehen. Trotz der Satzung entschied der Gemeinderat die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht zu ändern und Vorderreit nach wie vor als Siedlung im Außenbereich zu belassen.

---

### 6.9 HINWEISE FÜR DIE VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

---

Mit dem Ziel die (junge) Bevölkerung im Gemeindegebiet zu halten oder anzuwerben, ist neben dem erforderlichen Arbeitsplatzangebot auch ein attraktives Wohnumfeld und eine schöne Landschaft wichtig. Diese „weichen Standortfaktoren“ wecken und stärken die Heimatverbundenheit. Deshalb muss auch im Rahmen der Bauleitplanung mit dem Faktor Landschaft und Ortsbildgestaltung sensibel umgegangen werden.

Die negativen Auswirkungen neuer Bebauungen auf das Landschafts- und Ortsbild lassen sich durch folgende Maßnahmen minimieren:

- Erhaltung vorhandener Bestände an Bäumen und Sträuchern, Hecken, Feldgehölzen, Biotopen und anderen Landschaftselementen
- Erhalt von Magerstandorten zur Erhaltung der Artenvielfalt u. optischen Bereicherung
- Schaffung neuer und verbindender Grünstrukturen
- Ausreichende Eingrünung der Ortsränder und Baugebiete soweit möglich auf öffentlichen Flächen
- vielfältige Durchgrünung
- Verwendung von überwiegend heimischen Gehölzen
- Vorpflanzung von Einfriedungen und Stützmauern
- harmonische Geländegestaltung
- sichtbare Stützmauern als Trockenmauern aus Natursteinen errichten

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

- landschaftsgebundenes Bauen
- Aufstellung von Gestaltungssatzungen
- Vermeidung von Bodenversiegelungen
- Förderung der Regenwassernutzung
- Verwendung ausschließlich von insektenunschädlichen Lampen



## 7. PLANUNGSZIELE GEWERBE / SONDERBAUFLÄCHEN

### 7.1 BAUFLÄCHENBEDARF GEWERBE

#### 7.1.1 Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen

Die gewerblichen Bauflächen der Gemeinde Auerbach konzentrieren sich auf den Ortsteil Oberauerbach. Zusätzlich finden sich kleinere Gewerbebetriebe im Hauptort Auerbach und in Engolling. Die kleineren Betriebe in Auerbach und Engolling befinden sich auf dargestellten gemischten Bauflächen. Sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten bestehen weder im Hauptort Auerbach noch in Engolling.

Dargestellte gewerbliche Bauflächen gibt es im Gemeindegebiet Auerbach lediglich in Oberauerbach. Hier handelt es sich einmal um die Gewerbefläche Raiffeisenbank und die in den letzten Jahren entwickelte Gewerbeansiedlung im Süden von Oberauerbach. Bis auf eine kleine Baulücke gibt es keine freien Gewerbeflächen im Gemeindegebiet von Auerbach. Nachdem eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen städtebaulich sinnvoll nur im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet im Süden und Südwesten bzw. Südosten von Oberauerbach möglich wäre, hier aber keine Flächen zur Verfügung stehen, werden keine neuen Darstellungen von gewerblichen Bauflächen im neuen Flächennutzungsplan geplant, obwohl die ein oder andere Nachfrage sowohl eingesessener als auch neuer Betriebe nach größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen mit der überregionalen Anbindung (B533) zur A 3 nach gewerblichen Bauflächen besteht. Lediglich eine kleine Fläche (0,12 ha) wird im Norden der bestehenden Darstellung der gewerblichen Bauflächen neu dargestellt, um einem bestehenden Betrieb die notwendige Erweiterung zu ermöglichen.

Nachdem eine größere Entwicklung von Gewerbe nur sinnvoll ist, wenn die Gemeinde über geeignete Flächen verfügt und dies nicht der Fall ist, wird von einer Darstellung abgesehen. Sollte sich in naher Zukunft an der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen etwas ändern, kann die Gemeinde über ein Deckblattverfahren immer noch das notwendige Angebot städtebaulich sinnvoll in die Wege leiten.

**Fazit:** Aus dieser Analyse der vorhandenen gewerblichen Bauflächen geht hervor, dass die Gemeinde Auerbach nicht über Flächen für die Ansiedlung von Betrieben mit einem Bedarf an einer guten infrastrukturellen Anbindung und gleichzeitig einem Bedarf an größeren zusammenhängenden Betriebsflächen verfügt.

Obwohl es im Interesse der Gemeinde Auerbach wäre, sowohl für die in der Gemeinde ansässigen Betriebe Erweiterungsflächen im Gemeindegebiet, als auch für neue ansiedlungswillige Betriebe eine Perspektive bieten zu können, wird von einer Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in größerem Umfang im Flächennutzungsplan auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit von städtebaulich geeigneten Flächen abgesehen.

So sind jeweils Gewerbeflächen in folgendem Umfang dargestellt:

- Oberauerbach: 7,8 ha (davon ca. 1.000m<sup>2</sup> Baulandreserve)
- Oberauerbach Planung: 0,12 ha

---

### **7.1.2 Auswahl möglicher Gewerbestandorte**

---

Auf Grund der Zielsetzung der Gemeinde Auerbach wäre die Darstellung von neuen Flächen im unmittelbaren Anschluss an die überörtliche Infrastruktur sinnvoll und notwendig.

Für zukünftige Gewerbestandorte gelten folgende Kriterien:

- möglichst vorhandene, gute überörtliche Erschließung
- keine Beeinträchtigung von ausgewiesenen Schutzgebieten
- keine unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebieten

Derzeit sind bis auf die kleine Erweiterungsfläche keine geeigneten Flächen verfügbar. Daher muss die Gemeinde Auerbach die Neudarstellung von gewerblichen Bauflächen in die Zukunft verschieben.

---

### **7.1.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Gewerbebauflächen**

---

Die vorausgegangenen Ausführungen zeigen, dass im Gemeindebereich von Auerbach rund 7,8 ha gewerbliche Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, wovon derzeit bis auf eine kleine Baulücke alle Flächen bebaut sind. Als Neudarstellung wird lediglich eine kleine Planungsfläche von ca. 0,12 ha als Erweiterungsmöglichkeit für einen bestehenden Betrieb neu in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Mit dem Ziel die Wirtschaft zu stärken, würde die Gemeinde Auerbach dem Bedarf an gewerblichen infrastrukturell gut angebundenen Gewerbeflächen gerne entsprechen. Leider stehen dafür derzeit keine geeigneten Flächen zur Verfügung.

Die Gemeinde Auerbach ist aber dennoch bestrebt, möglichst kurzfristig ausreichend gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre sicherzustellen. Sobald geeignete Flächen verfügbar werden, wird die Gemeinde Auerbach den Flächennutzungsplan durch Deckblätter entsprechend ändern.

---

## **7.2 BAUFLÄCHENBEDARF SONDERBAUFLÄCHEN**

---

---

### **7.2.1 Analyse der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen**

---

In Auerbach sind zudem zwei Sonderbauflächen dargestellt.

Eine befindet sich im Ortsteil Prechhausen, nördlich im Gemeindegebiet in der Nähe der Hengersberger Ohe. Diese Sonderbaufläche wurde im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet für die Ausweisung eines Pferdehofes festgesetzt. Die Flächen umfassen eine Gesamtgröße von ca. 8,4 ha. Erweiterungen sind derzeit nicht vorgesehen.

Die andere Fläche befindet sich im südlichen Gemeindegebiet im Ortsteil Schweinbach. Der hier bestehende Solarpark wird im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Diese Sonderbaufläche umfasst etwa 3,3 ha.

---

### **7.2.2 Bedarf sonstiger Sonderbauflächen**

---

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel sind in der Gemeinde Auerbach nicht vorhanden und auch derzeit nicht vorgesehen.

---

### **7.2.3 Zusammenfassung des Bauflächenbedarfs Sonderbauflächen**

---

Derzeit besteht kein Bedarf an weiteren Sonderbauflächen.

---

## **7.3 FLÄCHEN FÜR HANDWERK / HANDEL**

---

Baurechtlich sind Handwerk und Handel am ehesten dem Gewerbe zuzuordnen. Allerdings soll an dieser Stelle insbesondere auf die kleineren (nicht störenden) Handwerksbetriebe und den (Klein-/Einzel-) Handel eingegangen werden, die nicht zwangsläufig auf die Darstellung von gewerblichen Bauflächen angewiesen sind. Diese Betriebe sind klassischerweise in den gemischten Bauflächen vertreten, aber auch in Wohnbauflächen zulässig und vorhanden.

---

### **7.3.1 Ausgangslage**

---

Durch ihre klein- und mittelbetriebliche Struktur sind Handwerker stärker als andere Branchen flächendeckend in allen Siedlungsstrukturen vertreten. Die Entfaltungsmöglichkeiten des Handwerks in bebauten Ortslagen erschweren sich jedoch zunehmend, wo früher das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten selbstverständlich war, wird dieses heute oft nicht mehr akzeptiert. Zudem werden durch die (durchaus gewollte) Nachverdichtung mit Wohngebäuden innerhalb der Ortslagen die Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Betriebe eingeschränkt.

Durchmischte Siedlungsstrukturen sind nicht nur kulturell und sozial attraktiv, sie erweisen sich auch aufgrund ihrer Energie- und Ressourcenschonung als zukunftsfähiger Planungsansatz. Zur Lebendigkeit von Ortszentren und zur Versorgung ländlicher Räume tragen insbesondere Lebensmittelhandwerke sowie Handwerke für den persönlichen Bedarf maßgeblich bei.

---

### **7.3.2 Bedarf**

---

Eine zahlenmäßige Bedarfsermittlung der Bauflächen für Handwerk und (Einzel-) Handel kann an dieser Stelle aufgrund fehlender Zahlen nicht erfolgen, zudem vermischen sich mögliche Angaben mit den Ermittlungen zu den Wohnbau- und Mischflächen sowie zu den gewerblichen Bauflächen.

Generell lässt sich jedoch festhalten, dass unter handwerksgeeigneten Flächen insbesondere kleinteilige Gewerbeflächen zu verstehen sind. Deshalb ist vor dem Hintergrund möglicher Flächenbedarfe aus dem Handwerk die zukünftige Gewerbeflächenparzellierung auch dahingehend zu prüfen.

Neben der Neuansiedlung oder Umsiedlung eines Betriebs in ein neues Gewerbegebiet spielt die Expansion am vorhandenen Standort eine wichtige Rolle. Betriebsinhaber, gerade aus dem Bereich des Handwerks und auch des Einzelhandels, haben häufig aus betrieblichen Gründen das Erfordernis auf dem Betriebsgrundstück zu wohnen. Zudem sind Betriebsexpansionen oft nur direkt an bestehenden Betriebsstandorten umzusetzen. Demzufolge sollten bei der Ausweisung von Bauland die Bedürfnisse von evtl. vorhandenen Betrieben abgefragt und berücksichtigt werden.

Um den bestehenden Betrieben, die nicht in Gewerbegebieten liegen, für die Zukunft Planungssicherheit und Bestandssicherheit zu geben, sowie die Möglichkeit für Erweiterungen zu schaffen, werden diese Bereiche als gemischte Baufläche (MI) dargestellt. Oder, sofern dies nicht möglich ist, als Außenbereich belassen.

---

### **7.3.3 Nahversorgung und großflächiger Einzelhandel**

---

Einzelhandelsgroßprojekte können eine wichtige Ergänzung bestehender Zentrumsanlagen sein. Klassisch eigentümergeführtes Ladenhandwerk findet dort jedoch nur in seltenen Fällen einen geeigneten Standort. Aus diesem Grund sind größere Einzelhandelsvorhaben unter

dem Gesichtspunkt der Wirkung auf die verbrauchernahe Versorgung und den Erhalt der örtlichen Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur sowie auch unter dem Gesichtspunkt der zukünftigen demographischen Herausforderungen zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang ist mittels geeigneter Maßnahmen auch einer Gefährdung kleinteiliger Gewerbestrukturen entsprechend der landesplanerischen Vorgabe entgegenzuwirken. Besondere Berücksichtigung sollte auch die landesplanerische Zielvorgabe finden, dass die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten nur in städtebaulich integrierten Lagen zu erfolgen hat. Ziel muss es sein, in Zukunft Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden, so dass eine Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung erfolgt und gleichzeitig motorisierter Individualverkehr möglichst reduziert wird.

Somit darf die Zulassung von Einzelhandelsgroßprojekten den Erhalt flächendeckender mittelständischer Strukturen sowie lebendiger Ortskerne nicht gefährden. Nur wenn die Kaufkraft in den Ortszentren gehalten wird, können dort auch Aufgaben wie Ortssanierung und Denkmalschutz finanziert werden.

---

#### **7.3.4 Zusammenfassung Flächenbedarf Handwerk/Handel**

---

Die Gemeinde Auerbach hat sich bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für die Bestandssicherung von gemischten Bauflächen, vor allem in den Ortskernen, entschieden. Damit soll die seit jeher klassische Mischung von Wohnen und Arbeiten im ländlichen Raum soweit noch vorhanden beibehalten und gefördert werden.

Für Handwerk und Handel insbesondere im Klein- und Mittelbetrieb stehen somit in Auerbach ausreichend Flächen in gemischten Bauflächen zur Verfügung. Nicht störende Handwerksbetriebe und Läden zur Nahversorgung sind zudem auch in Wohngebieten möglich.

Aus Sicht der Gemeinde Auerbach steht damit der Expansion von vorhandenen Handwerksbetrieben sowie der Neuansiedlung von Handwerk und Handel durch Reaktivierung von Leerstand, Baulückenfüllung und Nachverdichtung für die nächsten 5 bis 10 Jahren ausreichend Fläche in städtebaulich sinnvollen Lagen zur Verfügung.

## 8. PLANUNGSZIELE LANDSCHAFT

### 8.1 LANDWIRTSCHAFT

Von besonderer Bedeutung ist auch für das Gemeindegebiet Auerbach eine wettbewerbsfähige und nachhaltige Landwirtschaft. Dabei spielen umweltgerechte, soziale und marktorientierte Aspekte eine wichtige Rolle:

#### **Verbraucherschutz, Lebensmittelqualität und nachhaltiger Konsum**

- Geprüfte Qualität (Herkunft, Erzeugung, Kontrolle);
- „Aus der Region - für die Region“;
- Fördern der Regionalvermarktung (u.a. Direktvermarktung, Bauernmärkte, Hoffeste).

#### **Erhalt und Bewirtschaftung natürlicher Ressourcen**

- Einhaltung der guten fachlichen Praxis zur weiteren Reduzierung der Nährstoffausträge aus der Landwirtschaft;
- Förderung des ökologischen Landbaus;
- Artgerechte Tierhaltung.

#### **Sicherung landwirtschaftlicher Betriebe durch Multifunktionalität**

- Transferzahlung der öffentlichen Hand für Umweltleistungen der Landwirte;
- Ausbau von Einkommensalternativen (z.B. im Tourismus);
- Einstieg in die Energiewirtschaft (regenerative Energien).

### 8.2 FORSTWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach sind keine neuen Planungen zu den forstwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

### 8.3 WASSERWIRTSCHAFT / GEWÄSSER / HOCHWASSERSCHUTZ

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbachs werden folgende neuen Planungsaussagen zur Wasserwirtschaft, zu Gewässern und zum Hochwasserschutz getroffen:

Vorranggebiete für den Hochwasserschutz werden aus dem Regionalplan Donau-Wald in den FNP von Auerbach übernommen. Diese sind entlang der Hengersberger Ohe von Prechhausen bis zur südlichen Gemeindegrenze zu finden.

Vom Wasserwirtschaftsamt wurden die ganze aktuellen Daten zu Hochwassergefahrenflächen (für ein Regenereignis HQ 100), sowie das festgesetzte Überschwemmungsgebiet bereit gestellt. Die beiden Inhalte sind im Gemeindegebiet Auerbach flächengleich, weshalb lediglich eine Fläche dargestellt wird.

Das Überschwemmungsgebiet befindet sich vorrangig entlang der Hengersberger Ohe, beginnend etwa ab Prechhausen, bis zur südlichen Gemeindegebietsgrenze.

### 8.4 ROHSTOFFGEWINNUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen zur Rohstoffgewinnung getroffen. Es werden sowohl die Vorgaben aus der Regionalplanung bezüglich der Vorranggebiete für die Bodenschätze in den neuen FNP übernommen und Rohstofflagerflächen für Spezialton und Aluminium als auch die geplante Erweiterung des Steinbruchs wieder dargestellt.

---

## **8.5 ERNEUERBARE ENERGIEN**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zur Nutzung regenerativer Energien formuliert. Das gesamte Gemeindegebiet ist nach Aussagen des Regionalplanes als Ausschlussgebiet für Windenergie dargestellt.

---

## **8.6 TOURISMUS**

---

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Auerbach werden keine neuen Planungsaussagen oder Zielvorgaben zum Tourismus formuliert.

---

## **8.7 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET**

---

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auch der Umgriff des bestehenden Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Dabei wurde in erster Linie bestehende Bebauung bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Daneben gibt es Flächen, die für den Steinbruch und die Siedlungserweiterung herausgenommen wurden sowie welche, die das Landschaftsschutzgebiet erweitern. Somit wurden etwa 28 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen und das Landschaftsschutzgebiet wird durch knapp 1ha erweitert.

Das Gemeindegebiet von Auerbach ist ca. 2.400 ha groß, davon sind knapp 2.000 ha (ca. 82 % der Fläche) im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt wurden gut 27 ha, also ca. 1,4% aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes

---

## **8.8 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**

---

---

### **8.8.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

---

Die Eingriffsregelung hat vorrangig zum Ziel, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. In der Flächennutzungsplanung wird dem bereits von Anfang an durch eine geeignete Standortwahl Rechnung getragen. Je konsequenter Beeinträchtigungen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes durch geeignete Standortwahl vermieden werden, desto geringer ist der Ausgleichsbedarf, der sich im Anschluss bei der verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Die vorbereitende Bauleitplanung besitzt somit für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung eine besondere Bedeutung.

Bauleitpläne stellen in der Regel Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG dar, da sie die Funktionen von Natur und Landschaft beeinträchtigen. Da nicht alle Beeinträchtigungen zu vermeiden sind, werden Kompensationsmaßnahmen notwendig. Dabei sollen vorrangig die durch den Eingriff gestörten Funktionen wiederhergestellt werden.

Bei den verschiedenen Formen der Siedlungsentwicklung (Wohnbebauung, Gewerbegebiete, etc.) einschl. des notwendigen Straßen- und Wegebbaus ist generell mit folgenden Eingriffen zu rechnen:

- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds

- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Bodenversiegelung, damit Verlust der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung der klimaausgleichenden Funktion von Vegetation und/oder Beeinträchtigung des Luftaustauschs
- Verlust und/oder Störung der Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten

### **Bauflächen**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist bereits überschlägig die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abzuhandeln. Dies geschieht anhand des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Unberücksichtigt bleiben Flächen, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 oder § 35 BauGB vorhanden ist, sowie Flächen, die bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt waren. Ebenso werden Bauflächen mit geänderter Darstellung, die keine neuen Auswirkungen auf Natur- und Landschaft haben, nicht einbezogen.

Im Folgenden wird eine Übersicht des Bedarfs an Ausgleichsflächen für die im Flächennutzungsplan aufgrund der Fortschreibung möglichen neuen Bauflächen gezeigt, die Herleitung dieser Zahlen über die Einzelflächen ist dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen (*Kapitel 9.7.2*).

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen:	ca. 0,41 – 1,01 ha
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen:	ca. 0,68 – 1,52 ha

Bei der aktuellen Darstellung des FNP von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Auerbach ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem **Kompensationsbedarf von etwa 0,41 - 101 ha** zu rechnen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier dem Kompensationsbedarf nur theoretisch gegenzurechnen, da es sich bei den Flächenrücknahmen lediglich um Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan handelt, für die noch keine konkrete Kompensation erbracht wurde.

---

## **8.8.2 Entwicklung von Natur und Landschaft im Siedlungsbereich**

---

Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sollen dergestalt durchgeführt werden, dass bevorzugt bestehende Biotope besser geschützt und miteinander verbunden werden. Der Biotopverbund dient der nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Lebensräume, Lebensgemeinschaften und Wechselbeziehungen untereinander.

---

### **8.8.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche**

---

Im Rahmen der Bestandsaufnahme in den Siedlungsflächen sind keine gravierenden bzw. großräumigen Mängel bei der Durchgrünung der Siedlungsbereiche aufgefallen. An dieser Stelle sollen aber dennoch für neue Siedlungsbereiche und für Sanierungsvorhaben in bestehenden Siedlungen Vorschläge für eine Optimierung der Durchgrünung geliefert werden.

#### Durchgrünung von Wohnbauflächen

Die Durchgrünung von Wohngebieten führt zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes und des Kleinklimas und damit auch zur Anhebung der Wohnqualität. Besonders die Straßen haben oft einen rein funktionalen Erschließungszweck. Über einen Grünordnungsplan könnten

Maßnahmen zur Wohnumfeld-Verbesserung insbesondere gezielt in den Straßenräumen geplant werden, mit den hauptsächlichen Zielen:

- Verkehrsberuhigung
- Entsiegelung
- Durchgrünung
- Abwechslungsreiche Gestaltung
- Spielstraßen-Charakter

#### Durchgrünung von gewerblichen Bauflächen

Wegen der generell schwierigen optischen Einbindung ortsuntypischer Gewerbebauten in die Landschaft soll auf eine besonders gute Durchgrünung der bestehenden und geplanten Gewerbeflächen hingewirkt werden. Dabei sollte auf folgendes geachtet werden:

- ca. 10 % der gewerblichen Fläche sollte intensiv durchgrünt werden.
- Pkw-Stellplätze sollten wasserdurchlässig (Rasenfugensteine, Schotterrassen, etc.) gestaltet werden.
- Auf Flachdächern sollte Dachbegrünung zur Verminderung der Aufheizung, der Flächenversiegelung sowie zur optischen Einbindung vorgesehen werden.
- Anfallendes Dachflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert oder in naturnahen Rückhaltebecken gepuffert werden.
- Bei Pflanzungen sollte vorwiegend auf heimische Pflanzen zurückgegriffen werden.

#### Grünordnungsplan

Zur Durchführung einer geordneten Bauleitplanung soll bei der Erstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich ein Grünordnungsplan integriert werden, der besondere Aussagen macht zu:

- Bestandssicherung der bedeutsamen Grünstrukturen und geschützten Flächen
- Sicherung stadtklimatisch wichtiger Bereiche
- Eingriffsminimierung
- Gestaltungskonzept zur Grünstruktur
- Aussagen zur Schaffung von Flächen für Freizeit, Spiel und Erholung
- Maßnahmen zur Verminderung der Versiegelung.

---

#### 8.8.2.2 Ortsrandeingrünung

---

Im Rahmen von geplanten Siedlungserweiterungen sollen die neu entstehenden Ortsränder orts- und landschaftsbildtypisch eingegrünt werden. Dazu sollte sich die Gemeinde Auerbach der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans/Grünordnungsplans bedienen und die Ortsrandeingrünung damit in der Satzung z.B. mittels Pflanzgeboten verbindlich festsetzen.

Die Ortsrandeingrünung sollte in einer der folgenden Formen angelegt werden:

- mehrreihigen Baum-Strauch-Pflanzungen,
- Baumreihen, Alleen oder
- Streuobstwiesen.
- alternativ ist bei geeigneten Flächen eine natürliche Sukzessionsentwicklung denkbar.

Die Bepflanzung soll

- aus heimischen Gehölzen bestehen,
- die Breite von 5 m nicht unterschreiten (exklusive Einhaltung von Abstandsflächen)

Ebenso sollten noch nicht eingegrünte, bestehende Siedlungen sowie freistehende bauliche Anlagen im Außenbereich gemäß diesen Vorschlägen eingegrünt werden.

Auch bestehende standortfremde Bepflanzungen an den Ortsrändern sollten sukzessive in standortheimische Bepflanzungen umgewandelt werden.



Diese Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung besitzen auch eine Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds erfüllen diese Maßnahmen bei Beachtung bestimmter naturschutzfachlicher Vorgaben (Verwendung heimischer Gehölze, genügende Flächengröße, extensive Pflegemaßnahmen) auch die Funktion der Anreicherung des Naturhaushalts.

---

### 8.8.3 Entwicklung von Natur und Landschaft

---

Durch die Neuaufstellung des Landschaftsplanes sollen auch Planungsaussagen und Zielvorstellungen zu naturschutzfachlichen Bereichen formuliert werden. Besonders stehen hier natürlich Gebiete mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt im Fokus.

Als generelle Ziele in der Landschaftsplanung können folgende Punkte genannt werden:

- Erhalt und qualitative Aufwertung der wertvollen Lebensraumstrukturen
- Sicherung und Verbesserung des Biotopverbundes
- Ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Umbau nadelholzreicher Waldstücke bzw. möglichst extensive landwirtschaftliche Nutzung)
- Erhalt der Offenlandschaft
- Wiedervernässung von Flächen
- Verzicht auf Bebauung und Aufforstung

Nachfolgend sollen diese Punkte konkretisiert werden.

Alle aufgeführten Punkte sind keine Maßnahmen, die sofort umgesetzt werden müssen. Sie sind jedoch besonders geeignet für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

---

#### 8.8.3.1 Vernetzungsstrukturen an Fließgewässern

---

Das Gemeindegebiet Auerbach weist bereits eine recht hohe Dichte an noch relativ naturnah verlaufenden Fließgewässern mit angrenzenden Auenflächen (z.B. Nasswiesen, nassen Staudenfluren), sowie Uferbegleitgehölzen auf. Die Gehölze bestehen sowohl aus einzelnen Bäumen entlang der Bäche und Gräben, als auch aus Sträuchern und flächigen Baumstrauch-Gehölzen.

Ein dringend erforderlicher Bedarf an Aufwertung und Renaturierung ist daher nur bedingt vorhanden.

Die bestehenden Uferstrandstreifen und Gehölze sollten dauerhaft erhalten bleiben und, sofern notwendig, ausgebaut werden.

Vor allem der Schweinbach weist in der Gewässerstrukturgüte eine starke Veränderung auf. Hier ist, neben den Aufbau von Gewässerbegleitgehölzen, vor allem eine Renaturierung des Gewässerverlaufes wichtig.

Zur Aufwertung oder Renaturierung anthropogen veränderten Fließgewässer dienen die folgend aufgeführten Maßnahmen:

- Schaffung von Uferschutzstreifen bzw. Verbindungsflächen und -elementen zum Biotopverbund sowie als Pufferzone zum Schutz vor Stoffeinträgen (Breite beidseitig mindestens 5 - 10 m als Extensivgrünland, Streuwiesen, Hochstaudenflur, Röhricht, Sukzessionsfläche)  
und/oder ökologische Verbesserung bzw. Optimierung angrenzender Flächen (Umwandlung von Acker in Grünland, Grünlandextensivierung, Erhalt, Pflege und Wiederherstellung von Feuchtbiotopen, Umbau aueuntypischer Wälder).  
Entsprechende gesetzliche Vorgaben zu Uferstrandstreifen sind einzuhalten.

- Erhalt bzw. Ausbildung von Ufergehölzsäumen durch Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen oder natürlicher Sukzession;
- in Siedlungsgebieten möglichst naturnahe Gestaltung der Uferbereiche als ortsbildprägendes Element.
- (Wieder-) Herstellung der biologischen Durchgängigkeit (verrohrte Bachstrecken öffnen, Umbau von Abstürzen in Sohlrampen, Anlage von Umgehungsgerinnen)
- und/oder Wiederherstellung der natürlichen Laufentwicklung (Rückbau bestehender Ufer- und Sohlverbauungen, Förderung der eigendynamischen Entwicklung)

Diese Maßnahmen an und entlang der Fließgewässer besitzen eine besondere Eignung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Neben der primären Aufgabe der Anreicherung des Naturhaushalts erfüllen diese Maßnahmen auch die Funktion der Aufwertung des Landschaftsbilds.

Für wesentliche Umgestaltungen an Gewässern sind die wasserrechtlichen Vorgaben zu beachten, ggf. wird eine Planfeststellung/-genehmigung erforderlich. Bei der Planung wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden empfohlen.

---

#### 8.8.3.2 Gehölze, Wälder und Waldränder

---

In Auerbach herrscht bereits eine relativ hohe Dichte an Wäldern, flächigen und linearen Gehölzstrukturen, sowie Einzelbäumen. Sowohl entlang von Fließgewässern, als auch in der freien Landschaft sind immer wieder unterschiedlichste Gehölzstrukturen zu finden.

Auffällig ist jedoch, dass es kaum echte Waldränder mit einem Strauchmantel und Krautsaum gibt. Waldränder bestehen aus einem Bereich mit Bäumen (vorwiegend II. Ordnung) und Sträuchern, der übergeht in einen Bereich mit kleineren Sträuchern. Anschließend ist eine Kraut- und Staudenflur zu finden, die mit dem Strauchbereich keine gerade Kante bildet, sondern fließend ineinander übergeht.

Hier ist durchaus Potential einer Aufwertung zu sehen.

Im Planwerk sind die Bereiche der Wälder markiert, in denen die Herstellung eines Waldrandes besonders sinnvoll ist. Daraus ergibt sich kein Zwang, dort einen Waldrand herzustellen. Vielmehr soll die Darstellung bei der Wahl von z.B. Ausgleichsflächen und den Entwicklungsmaßnahmen helfen. In diesen Bereichen soll bevorzugt die Entwicklung von Waldrändern vorangetrieben werden, statt andere Maßnahmen und Lebensraumtypen zu fokussieren.

---

#### 8.8.3.3 Extensivierung

---

Da das Gemeindegebiet Auerbach eine hohe Dichte an ertragsarmen Böden aufweist (*siehe Kapitel 3.9*), sollte die Extensivierung von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland und Ackerland) besonders im Fokus stehen.

Die intensive Landnutzung in der Landwirtschaft bringt viele Probleme mit, angefangen vom Artenschutz (z.B. Insektensterben), über Verschlechterung des Bodens und damit zusammenhängender Erosion durch Wind, bis hin zur Verschlechterung des Grundwassers (z.B. durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft).

Der Schutz extensiver Flächen ist im Bayerischen Naturschutzgesetz inzwischen gesetzlich verankert. Dies zeigt, wie wichtig dem Naturschutz der Erhalt dieser Flächen ist.

Bei der Wahl von Ausgleichsflächen und Ökokontomaßnahmen sollte die Extensivierung von bestehenden Grünland- und Ackerflächen für Auerbach daher eine hohe Priorität haben.

Im Planwerk ist flächig dargestellt, in welchen Bereichen eine Extensivierung von Flächen aufgrund der relativ geringen Ertragsfähigkeit des Bodens besonders sinnvoll ist.

---

#### 8.8.3.4 Vorhandene Biotopstrukturen sichern und erhalten

---

Vorhandene Biotopstrukturen sollen langfristig gesichert werden, benachbarte Nutzungen sollen Rücksicht nehmen, idealerweise extensiviert werden und den notwendigen Abstand zu den Biotopen einhalten.

Ganz allgemein können dafür folgende Maßnahmen genannt werden:

Für den vorhandenen **Gehölzbestand** wird empfohlen:

- durch Einhalten von angemessenen Abständen die Wurzelfähigkeit der Bäume nicht zu beeinträchtigen - Traufbereich einhalten.
- vorhandene Feldhecken im Bedarfsfall zu pflegen, z.B. auf den Stock zu setzen, wenn es sich um ausschlagfähige Sträucher handelt.
- Krautsäume zu erhalten bzw. zu entwickeln.
- Pflegeschnitte der Streuobstbäume durchzuführen.

Alle Maßnahmen an Gehölzen sollen möglichst in der vegetationsfreien Zeit außerhalb der Brutzeiten erfolgen.

Für vorhandene **Trockenbiotope** wird empfohlen:

- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

Für die vorhandenen **Feuchtbiotope** wird empfohlen:

- Schaffung von Pufferstreifen zur Verhinderung von Stoffeinträgen
- Extensivierung der benachbarten Nutzung
- ggf. Freihalten von Gehölzaufwuchs (bei Offenlandbiotopen)

An dieser Stelle können nur pauschale Angaben zum Erhalt und zur Pflege von Biotopen gemacht werden. Aufgrund der Verschiedenartigkeit und der unterschiedlichen Ansprüche der Biotope muss im Einzelfall auf die Angaben in den jeweiligen Blättern der amtlichen Biotopkartierung zurückgegriffen werden und bei Bedarf ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt werden.

Auerbach hat einige sehr hochwertige Flächen, vor allem im Bereich der Fließgewässer. Hier sind viele Feuchtwiesen und Auenflächen zu finden.

Ein wichtiger Aspekt für den Erhalt dieser wichtigen Lebensräume ist das Freihalten der Flächen von Bebauung. Dazu werden im Planwerk alle Flächen dargestellt, die zwingend von Bebauung freizuhalten sind. Eine Bebauung in den markierten Bereichen ist ausdrücklich nicht erwünscht und gewollt.

Für Ausgleichsflächen und Aufwertungsmaßnahmen hingegen, sind diese Bereiche sehr gut geeignet.

---

#### 8.8.3.5 Ausgleichsflächen

---

Für die Wahl von Ausgleichsflächen, sowie Ökokonto-Flächen, sind bevorzugt Flächen zu wählen, die im Planwerk als „Extensivierung“ und „Freihaltung von Bebauung“ gekennzeichnet sind, sowie entlang der Fließgewässer (Renaturierung, Aufbau Gewässerbegleitgehölze). Sie können jedoch auch an anderer Stelle geplant werden.

---

## **8.8.4 Ökoflächenkataster / Ökokonto**

---

### **8.8.4.1 Allgemeines**

---

Das Instrument des Ökokontos dient der vorgezogenen Sicherung und Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, es können damit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Es beinhaltet Konzepte zur Bevorratung von Flächen sowie zur Durchführung von naturschutzfachlichen Maßnahmen. Die Vorteile des Ökokontos liegen u.a. in der Beschleunigung von baurechtlichen Verfahren sowie in der Erhöhung der Planungssicherheit der Kommunen.

Die im Ökokonto geführten Flächen sind freiwillige Vorleistungen (der Kommunen) ohne rechtliche Bindung. So lange eine Fläche nicht als Ausgleichsfläche "verbucht" ist, kann sie auch noch anderweitig verwendet werden. Wird eine Fläche des Ökokontos im Falle eines Eingriffs benötigt, wird sie dann zu einer Ausgleichs- oder Ersatzfläche umgewidmet.

Es wird unterschieden zwischen Ökokonten nach Naturschutzrecht, die für alle Bauvorhaben, außer der Bauleitplanung, verwendet werden können. Und Ökokonten nach Baurecht, die für alle Vorhaben der Bauleitplanung genutzt werden.

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

§ 16 BNatSchG besagt, dass eine Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen anzuerkennen, wenn

- die Voraussetzungen des § 15 Absatz 2 BNatSchG (Verursacherpflichten bei Eingriffen) erfüllt sind,
- sie ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführt wurden,
- dafür keine öffentlichen Fördermittel in Anspruch genommen wurden,
- sie Programmen und Plänen nach den §§ 10 und 11 (Landschaftsprogrammen, Landschaftsrahmenplänen sowie Landschafts- und Grünordnungsplänen) nicht widersprechen,
- eine Dokumentation des Ausgangszustands der Flächen vorliegt.

Ökokonten nach Naturschutzrecht werden nach den Vorgaben der Bayerischen Kompensationsverordnung geführt.

#### **Baugesetzbuch**

§ 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB: "Die Maßnahmen zum Ausgleich können bereits vor den Baumaßnahmen und der Zuordnung durchgeführt werden."

Ökokonten nach BauGB werden von den Kontoinhabern an das LFU gemeldet, um dann in das Ökoflächenkataster aufgenommen zu werden. Die Ökokonten sind für den Ausgleich von Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung vorgesehen.

Ökokonten nach BNatSchG müssen gemäß Art. 9 Abs. 2 BayNatSchG von den Unteren Naturschutzbehörden gemeldet werden: "Die Untere Naturschutzbehörde übermittelt in den Fällen des Art. 7 und des § 16 Abs. 1 BNatSchG die erforderlichen Angaben". Sie können für den Ausgleich verschiedener Eingriffsvorhaben herangezogen werden.<sup>51</sup>

Weitere Informationen zum Thema Ökokonto sind u.a. im Internet unter [www.lfu.bayern/natur/oekokonto](http://www.lfu.bayern/natur/oekokonto) zu finden.

---

<sup>51</sup> (LFU, 2022)

---

#### 8.8.4.2 Ökokonto der Gemeinde Auerbach

---

Die Gemeinde Auerbach führt derzeit das Ökokonto „Ohewiesen“ zur Sicherung und Bereitstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nördlich der Ortsteile Ober- und Auerbach entlang der Hengersberger Ohe. Es umfasst ca. 3,8 ha, davon stehen noch knapp 1,0 ha zur Verfügung.

---

### 8.9 GRÜNFLÄCHEN MIT ZWECKBESTIMMUNG

---

Im alten FNP wurden alle Flächen entlang der Haupt-Fließgewässer (Hengersberger Ohe, Auerbach, Mapferdinger Bach) als Grünflächen dargestellt, um eine Bebauung dieser Bereiche auszuschließen.

Da im neuen FNP der Landschaftsplan integriert ist, wurde sich dafür entschieden, dass die Darstellung der tatsächlichen Biotoptypen, die gerade entlang der Bäche zum Teil besonders hochwertig ist, wichtiger ist. Über eine zusätzliche Schraffur werden die Bereiche angezeigt, die von Bebauung freizuhalten sind (*siehe Kapitel 8.8.3.4*). Diese entsprechen zum Teil den Grünflächen des alten FNP.

Ansonsten findet die Darstellung von Grünflächen mit Zweckbestimmung gem. der BauNVO statt. Folgende Zweckbestimmungen sind in Auerbach zu finden: Sportplatz, Tennisplatz, Allwetterplatz, Bolzplatz, Stockbahn, Spielplatz, Friedhof.

## 9. UMWELTBERICHT

### 9.1 EINLEITUNG

#### 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach werden zahlreiche Ziele und Maßnahmen für das Gemeindegebiet erarbeitet (*siehe auch Planungsziele unter Kapitel 0 und 8*). An dieser Stelle werden jedoch nur diejenigen Neuplanungen betrachtet, bei denen erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter (negative und positive) zu erwarten sind.

Dazu gehören in diesem Fall:

- die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Auerbach durch neue Wohnbauflächen
- die Rücknahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan

Für diese neuen/geänderten Darstellungen sind nun überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln und der Umweltbericht zu erstellen. Obwohl der Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) keine direkten Umweltauswirkungen hervorruft, bildet er die Vorlage für die Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) und deren Umsetzung, aus der sich dann die tatsächlichen Umweltauswirkungen ergeben.

#### 9.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, die die Belange der Umwelt berühren, wie z.B. das Baugesetzbuch (hier insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB mit den Hinweisen auf alle zu berücksichtigenden Belange), die Naturschutzgesetzgebung, das Immissionsschutzrecht, die Gesetzgebung zu Wald, Boden, Wasser und Abfall. Daneben sind auch die Grundsätze und Ziele der übergeordneten Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan) zu beachten.

Eine ausführliche inhaltliche Darlegung aller zu beachtenden Gesetze und Pläne im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind dem *Kapitel 2* Planungsgrundlagen zu entnehmen. An dieser Stelle werden nur die wesentlichen umweltrelevanten Ziele aus den Fachgesetzen und Fachplänen herausgearbeitet und wiedergegeben.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan ergeben sich zusammenfassend folgende umweltrelevante Erfordernisse für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung (*vgl. auch Kapitel 2.2*):

- Ausweisung von Bauflächen entsprechend einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen (LEP 3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1 (G))
- Vorrangige Nutzung der vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2 (Z))
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft und einer ungegliederten, insbesondere bandartigen Siedlungsstruktur (LEP 3.3 (G))

- Ausweisung neuer Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten  
(LEP 3.3 (Z))
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeiten  
(LEP 1.2.6 (G))
- Ein ausgewogener Naturhaushalt soll insbesondere im Bayerischen Wald und im Bereich der Donau mit ihren Nebenflüssen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.  
(RP BI 1.1)
- 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.  
(RP BII 1.3)
- Zur Verhinderung großflächiger und bandartiger Siedlungsstrukturen sind raumwirksame Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten als Trenngrün zu erhalten.  
(RP BII 2.2)

Des Weiteren ist für das Gemeindegebiet von Auerbach aufgrund der Schutzgebiete (FFH, NSG, LSG etc.) insbesondere die Naturschutzgesetzgebung maßgeblich, es sind u.a. die entsprechenden Verordnungen zu den Schutzgebieten zu beachten. Ausführliche Darlegungen hierzu finden sich unter *Kapitel 2.4*.

---

## 9.2 BESCHREIBUNG DER BESTANDSSITUATION

---

### 9.2.1 Schutzgut Boden

---

#### Naturräumliche Gliederung und Ausgangsgestein

Die Region *Donau-Wald* lässt sich aus geologischer Sicht grob in drei Teile unterteilen. Nördlich der Donau befindet sich der Bayerische Wald, der als Teil des Ostbayerischen Grenzgebirges überwiegend aus Graniten und metamorphen Gneisen der Böhmisches Masse aufgebaut ist. Der Bayerische Wald wird entlang einer von Nordwest nach Südost (herzynisch) verlaufenden Störungszone, dem so genannten "Pfahl", durchzogen. Die Ausläufer des Bayerischen Waldes reichen mit dem Neuburger Wald bis südlich der Donau.

Ansonsten ist dieser dem Ostbayerischen Hügelland zuzurechnende Teilraum, aus tertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse aufgebaut (Tertiäres Hügelland). Hier dominieren Kiese, Sande und Mergel. Die nach Osten abfallenden Hänge des tertiären Hügellandes und der Talraum der Donau sind - insbesondere im Dungau - durch würmeiszeitliche Lößaufwehungen überdeckt. Die unmittelbaren Talbereiche von Donau, Isar, Inn und anderer Flüsse bestehen aus jüngsten alluvialen Talsedimenten über quartären Terrassenschottern (GLA 1981).<sup>52</sup>

#### Bodentypen

Die Böden sind gekennzeichnet durch sehr hohe Gehalte an organischer Substanz bis in große Tiefen. Sie verfügen daher auch über eine hohe Austauschkapazität. Die Basensättigung ist allerdings unter Wald sehr gering, d. h. meist im Bereich weniger Prozente. Der Austauscher ist vor allem mit Protonen und Aluminiumionen belegt. Die nicht-hydromorphen Böden sind zumindest in den oberen Horizonten sehr locker und gut wasserdurchlässig.

---

<sup>52</sup> (LfU, 2018)

Hangab dünnt der Blockschutt aus. Die Hänge sind überzogen mit Fließerden. An Erhebungen, die über 1000 m erreichen, kann in diesem Bereich "Firneisgrundschutt", also eine stark verfestigte, aber poröse Decke aus wenig verlagertem Material auftreten. Die vorherrschenden Böden sind Braunerden und Lockerbraunerden.

Mit zunehmender Ausprägung der Fließerde hangwärts treten staunasse Pseudogleye auf. Andauernde Nässe führt zur Bildung von Hanggleyen bis hin zu Moorbildungen. Die Humusformen der Waldböden reichen vom feinhumusreichen Moder bis zum Rohhumus.

Die Böden der Hochlagen des Vorderen Bayerischen Waldes gleichen denen des Hinteren Bayerischen Waldes. Die Podsolierung ist im Allgemeinen schwächer ausgeprägt. In tieferen Lagen sind Braunerden die vorherrschende Bodenform, sofern kein Wasserüberschuss auftritt.<sup>53</sup>

### **Gemeindegebiet Auerbach**

Die Gemeinde Auerbach liegt naturräumlich am südwestlichen Vorwald des Bayerischen Waldes. Das 350 bis 400m hohe Tertiärhügelland im südlichen Gemeindegebiet ist vorwiegend lößbedeckt. In ebenen und muldigen Lagen sind schwach pseudovergleyte Parabraunerden entwickelt. Die höheren Teile, vor allem die Zwischentalrücken mit sandig kiesigen Böden sind häufig bewaldet.

Das teils bewaldete, teils landwirtschaftlich genutzte Hügel- und Kuppenland im nördlichen Gemeindegebiet in einer Höhenlage zwischen 400 bis 600m über tiefgründig verwittertem Gneis und Granit, steigt in verschiedenen Verebnungsniveaus zum Rand des Vorderer Bayerischen Waldes an. Dieser Bereich ist von vielen wasserreichen Bächen durchflossen und im Oberlauf der Bäche lebhaft zertalt. Der Gneis und Granit des Untergrundes liefern im Bereich der Kuppen und Hänge grusige, lehmige bis stark lehmige Sandböden. In den zentralen Bachtälern sind die Böden gleyartig verändert.<sup>54</sup>

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Das Schutzgut Boden ist nicht vermehrbar, demnach sind erhebliche Schädigungen des Bodens irreversibel. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Wasser).

Das Schutzgut Boden weist also eine hohe Empfindlichkeit gegenüber jeglichen Versiegelungen auf, sämtliche Bodenfunktionen werden dadurch negativ beeinflusst. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf den Boden auswirken, Versiegelungen sollen vermieden werden, eine intensive landwirtschaftliche Bodennutzung wird allerdings ggf. fortbestehen. Da die Planungen von neuen Siedlungsflächen auf ca. 5,0ha und die Rücknahmen auf ca. 4,0ha berechnet werden, ist mit einer ungefähren Neu-Versiegelung von ca. 1,0 ha zu rechnen.

---

## **9.2.2 Schutzgut Wasser**

---

### **Fließgewässer**

Ein erhöhtes Risiko für Nitratauswaschungen bzw. erhöhte Nitratkonzentrationen unter Waldflächen weisen insbesondere die mittleren Lagen des Bayerischen Waldes und die Wälder im Staubereich der Anstiege auf. Auch die Tallagen im Donauraum und im Hügelland weisen aufgrund der häufig geringen Grundwasserflurabstände ein erhöhtes Risiko auf.

Gewässerabschnitte mit z. T. problematischer Gewässergüte (Klassen II-III und schlechter) sind nahezu alle kleineren Gewässer im Hügelland, die Unterläufe der Flüsse aus dem Bayerischen Wald.

---

<sup>53</sup> (LfU, 1997)

<sup>54</sup> (Gemeinde Auerbach, 1990)



Von **Gewässerversauerung** besonders betroffen sind die Oberläufe der Flüsse und Bäche im Bereich des Grenzkamms nach Böhmen sowie in den Kammlagen des Vorwaldes.

### Auen

Der Begriff der Auen lässt sich definieren als die natürlicherweise von der Gewässerdynamik (Überschwemmung und Grundwasser) geprägten Gebiete der Fließgewässer. Die Grenze einer Aue ist in der Natur oft nur schwer zu erkennen, sie markiert den potenziellen Einflussbereich des Wassers (Überschwemmung, hohe Grundwasserstände).

Im Bereich des Bayerischen Waldes ist häufig eine nur geringe Beeinträchtigung der Auedynamik gegeben. Ausnahmen bilden Teile des Regentals und Abschnitte in den Unterläufen von Kinsach, Hengersberger Ohe, Gaissa und Ilz.<sup>55</sup>

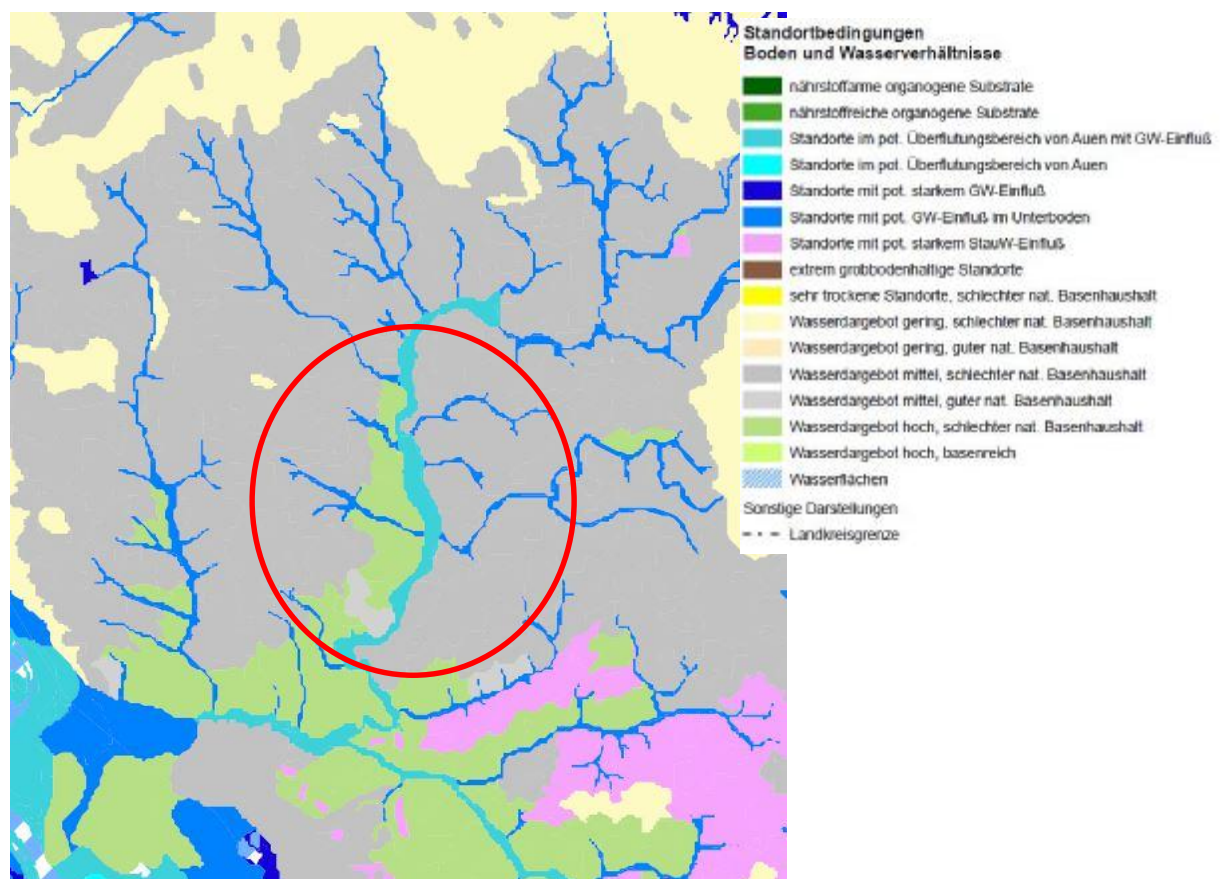


Abb. 35: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume, Standortbedingungen – Boden und Wasserverhältnisse des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (roter Kreis), 2011

Im Gemeindegebiet Auerbach sind nach der *Abb. 35* Standorte im potentiellen Überflutungsbereich von Auen mit Grundwassereinfluss entlang der Hengersberger Ohe (hellblaue Flächen) und Standorte mit potentiellen Grundwassereinfluss im Unterboden entlang von Bächen und Kanälen zur Hengersberger Ohe (dunkelblauen Flächen) vorhanden. Der überwiegende Anteil des Gemeindegebietes weist Flächen mit einem mittleren und schlechtem natürlichen Basenhaushalt (dunkelgraue Flächen) und westlich der Hengersberger Ohe Flächen mit hohem Wasserangebot, aber schlechtem natürlichen Basenhaushalt (dunkelgrüne Flächen) auf. Ein geringer Teil der Flächen im Süden des Gemeindegebietes, westlich der

<sup>55</sup> (LfU, 2018) S.49 ff

Hengersberger Ohe besitzen ein mittleres Wasserdargebot mit gutem natürlichen Basenhaushalt.

**Überschwemmungsgebiete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete**  
Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet für das Gemeindegebiet Auerbach wurde 2020 neu festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet entspricht den Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100-Hochwasserereignis. Das Überschwemmungsgebiet erstreckt sich von Prechhausen entlang der Hengersberger Ohe bis nach Südwesten, um im Bereich der Bundesstraße das Gemeindegebiet zu verlassen.

Es orientiert sich eng am Verlauf der Hengersberger Ohe und nur im geringen Umfang entlang des Mapferdinger Baches. (vgl. Kap. 2.3.2.1 und 2.3.2.2)

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne Wasser oder mit stark verunreinigtem Wasser ist kein Leben möglich, somit ist das Schutzgut Wasser für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Klima/Luft und Boden).

Das Schutzgut Wasser weist je nach Versiegelungsgrad eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Versiegelungen auf, insbesondere in den Auenbereichen wird das Grundwasser durch Versiegelungen negativ beeinflusst, generell wird die Grundwasserneubildungsrate gesenkt. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Wasser auswirken, Versiegelungen werden vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit dann auch ein erhöhter Nährstoffeintrag in das Grundwasser und die angrenzenden Gewässer.

---

#### **9.2.3 Schutzgut Klima / Luft**

---

Da die Wärmeausgleichsfunktion und die Frischluftproduktionsfunktion durch die Nutzungen in der Fläche bestimmt sind, bilden sie sich entsprechend der Flächennutzungsverteilung in der Region ab. Während südlich der Donau die großen Offenlandbereiche eine hohe und sehr hohe Wärmeausgleichsfunktion aufweisen, dominieren nördlich der Donau die großflächigen Wälder die Frischluftproduktionsfunktion.

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass klimatische Fragen in der Region Donau-Wald aufgrund der lockeren Besiedlungsstruktur eine eher untergeordnete Rolle spielen. Dies gilt auch für das Gemeindegebiet Auerbach. Für das Gemeindegebiet gibt es keine potentiellen Belastungsräume, Kaltluftproduktionsflächen und Frischluftentstehungsgebiete dominieren das Gemeindegebiet (Abb. 36).

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

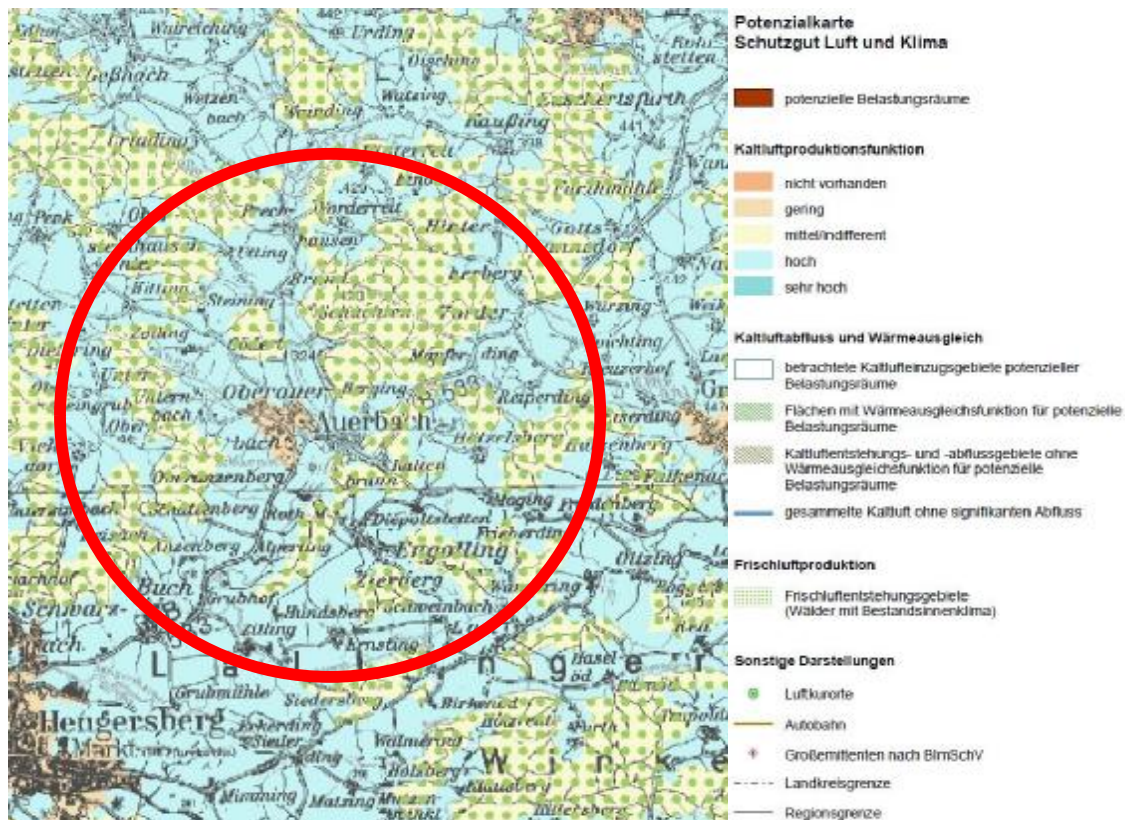


Abb. 36: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Luft und Klima des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

**Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Ohne (gute) Luft ist kein Leben möglich, somit ist auch das Schutzgut Klima/Luft für den Menschen existentiell, ebenso aber auch für Tiere und Pflanzen. Zudem besteht ein enger Zusammenhang zu den anderen abiotischen Schutzgütern (Wasser und Boden).

Das Schutzgut Klima/Luft weist eine geringe Empfindlichkeit gegenüber kleinräumigen Versiegelungen auf, da es von der Sache her eher großräumig zu betrachten ist. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich die Darstellungen von neuen Siedlungs- und Gewerbeflächen zu nennen, die aber hauptsächlich einen Einfluss auf das Kleinklima ausüben können. Generell können Bebauungen zur Erhöhung der Lufttemperatur, Verringerung der relativen Luftfeuchte und zur Veränderung von Windfeldern negativ beitragen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf Klima und Luft auswirken, Versiegelungen werden vermieden.

Durch Pflanzungen und Extensivierungen können Frischluft- und Kaltluftentstehung begünstigt werden. Bei Pflanzungen sollten Barrierewirkungen innerhalb von Luftleitbahnen vermieden werden.

**9.2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen)**

Die Region Donau-Wald weist insgesamt einen sehr hohen Anteil an Räumen mit hoher und sehr hoher aktueller Lebensraumfunktion auf. Neben dem Nationalpark Bayerischer Wald sind hier weitere, oft großflächige Bergwälder zu nennen, die häufig mit Quellbereichen und Mooren, Blockmeeren und Bachläufen verzahnt sind. Besonders hervorzuheben ist die Vielzahl von Bach- und Flusstälern im Bayerischen Wald, die in Bezug auf ihre Bedeutung für

die biologische Vielfalt der Region Donau-Wald von zentraler und herausragender Bedeutung sind und wichtige Verbindungsstrukturen zwischen den Hochlagen des Bayerischen Waldes und dem Donaauraum darstellen.

Daneben ist der große Anteil der mit "überwiegend mittel" bewerteten Gebiete im Bayerischen Wald bemerkenswert. Hierbei handelt es sich häufig um extensiv genutzte Grünlandbereiche mit einzelnen kartierten Biotopen sowie um Wälder, deren naturschutzfachlicher Wert aufgrund fehlender Kartierungsdaten (Biotopkartierung) in weiten Teilen unterschätzt sein dürfte.<sup>56</sup>

Im Gemeindegebiet Auerbach sind nach der Abb. 37 die aktuelle Lebensraumfunktion für Arten überwiegend gering bis sehr hoch verteilt. Vor allem entlang der Hengersberger Ohe und einigen Zubringern sind überwiegend hohe bis sehr hohe Bereiche vorhanden. Auch ein Standort für besonders schützenswerte Arten (Vogelarten) ist vorhanden.

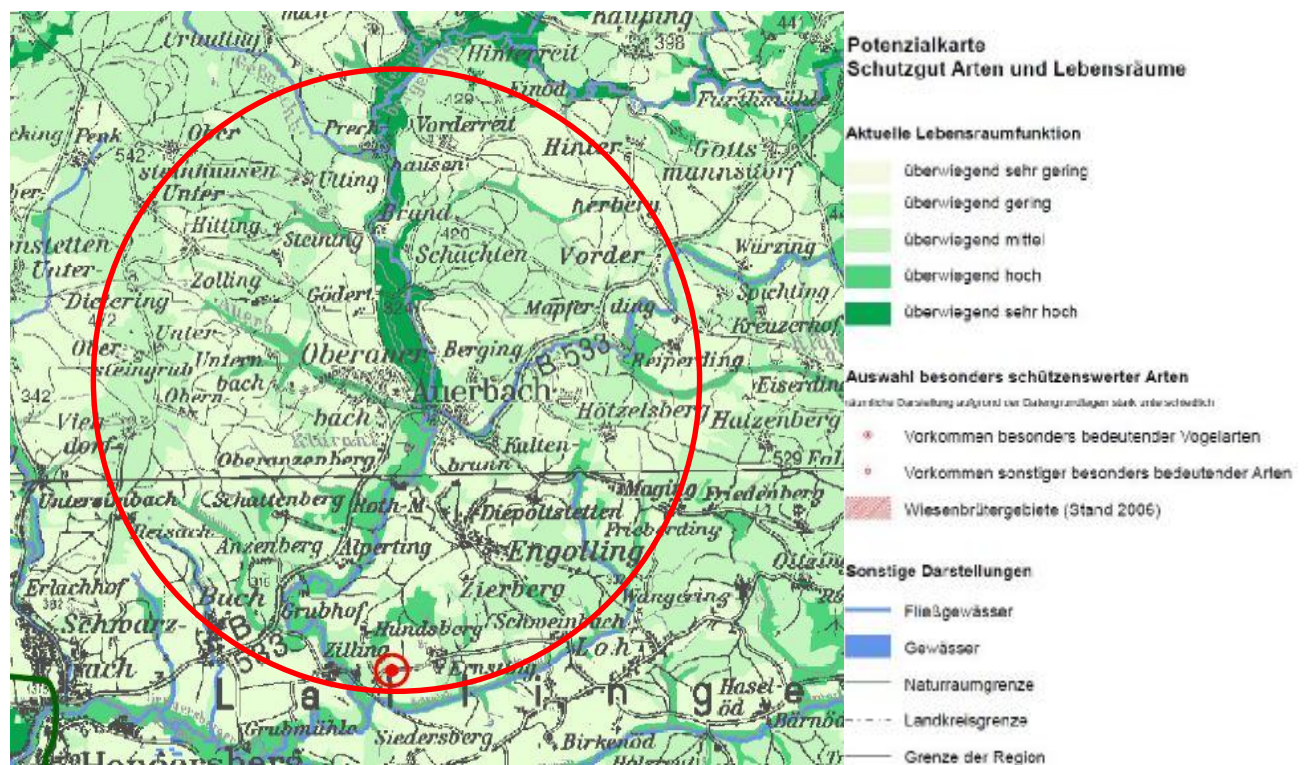


Abb. 37: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

### Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen

Das Schutzgut Arten und Lebensräume steht in enger Wechselbeziehung zu den anderen Schutzgütern. Je nach Planung und Standort liegt die Empfindlichkeit zwischen niedrig bis sehr hoch, dies ist also im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen dieser vorbereitenden Bauleitplanung sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu prüfen.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Schutzgut auswirken, die Zerstörung von Lebensraum wird vermieden. Eine intensive landwirtschaftliche Nutzung wird allerdings ggf. fortbestehen und damit bleiben dann geringe Lebensraumqualitäten erhalten.

<sup>56</sup> (LFU, 2018), S. 73-74

## 9.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben

Die Region Donau-Wald verfügt insgesamt über ein sehr hohes landschaftliches Potenzial, wobei mit dem Mittelgebirgsanstieg nördlich der Donau-Niederung eine deutliche Zweiteilung der Region zu erkennen ist. Das Landschaftsbild im nördlichen Teil wird fast ausnahmslos mit "hoch" und "sehr hoch" bewertet.

Aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen bestehen nördlich der Donau ein stark bewegtes Relief, eine hohe Vielfalt an Lebensräumen, ein Reichtum an Fließgewässern und große zusammenhängende Waldflächen. In vielen Bereichen sind extensive Nutzungsweisen und Elemente der historischen Kulturlandschaft erhalten, die der Landschaft ihre besondere Eigenart und Identität verleihen. In jedem Landschaftsbildraum existieren besonders prägende Landschaftselemente, wie Heckenstrukturen, Blockhalden, Lesesteinriegel, Rodungsinseln, Engtäler oder Streuobstflächen. Die meisten Landschaftsbildeinheiten weisen hier eine hohe landschaftliche Eigenart auf. Für das Gemeindegebiet von Auerbach wird die landschaftliche Eigenart als hoch eingewertet (Abb. 38).

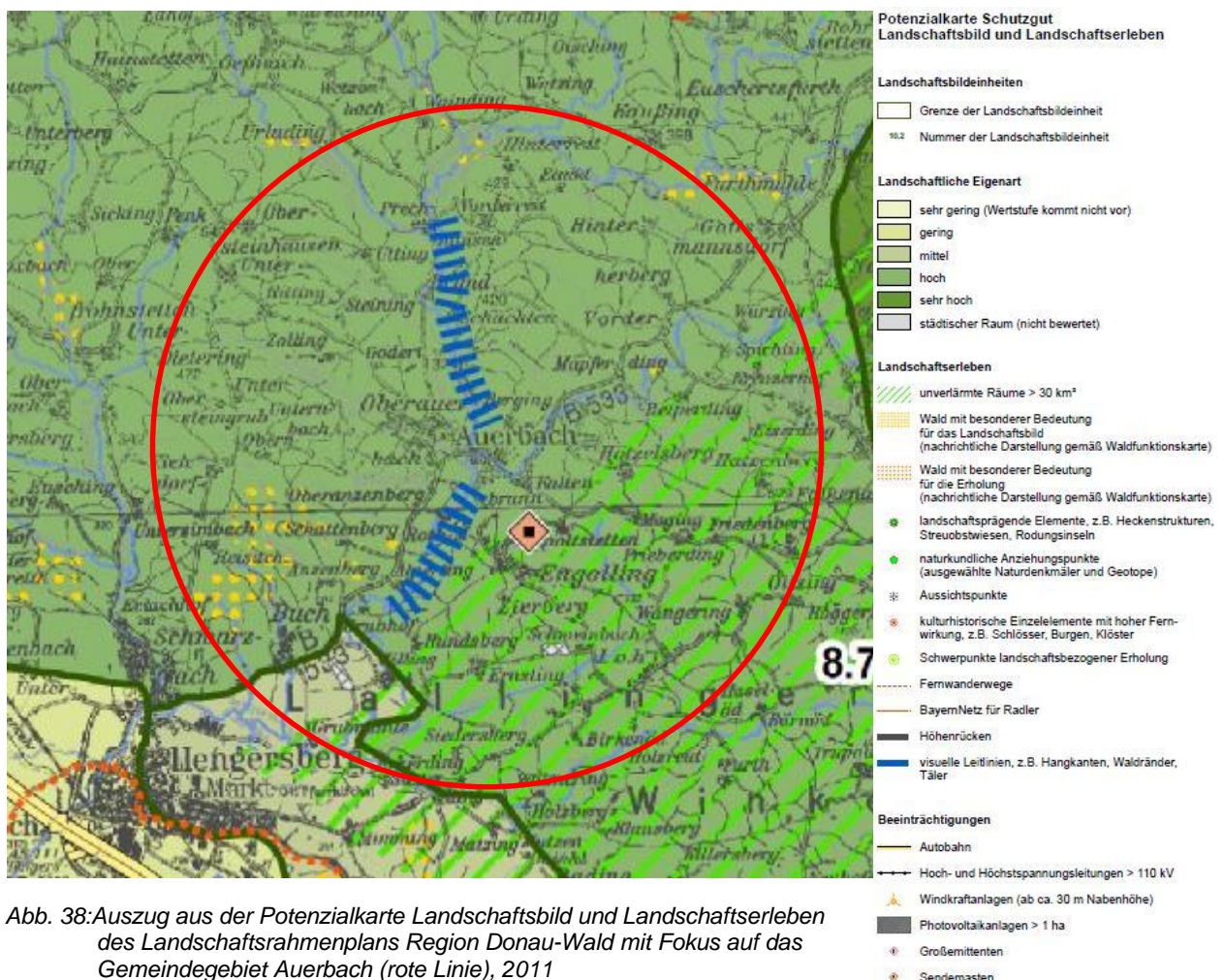


Abb. 38: Auszug aus der Potenzialkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011

Die Region Donau-Wald hat überwiegend eine hohe Erholungswirksamkeit. Der Bereich nördlich der Donau eignet sich jedoch deutlich besser für die naturbezogene ruhige Erholung als der andere Teil der Region. Die hohe Erholungswirksamkeit basiert zum einen auf der in weiten Teilen hohen bis sehr hohen landschaftliche Eigenart (s. o.) und zum anderen auf der Vielzahl großer unverlärmter Bereiche. Der Korridor entlang der Hengersberger Ohe ist hin-

sichtlich des Landschaftserlebens eine wichtige visuelle Achse sowie der unverlärmt Bereich im südöstlichen Gemeindegebiet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ein Sendemast und eine Photovoltaikanlagen größer als 1ha.<sup>57</sup>

#### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Die Landschaft steht in engem Zusammenhang mit den prägenden Vegetationsstrukturen und Landnutzungen. Bestimmte Biotoptypen prägen dabei bestimmte Landschaftsbildräume. Der Begriff der Landschaft ist gleichzusetzen mit dem Landschaftsbild und beschreibt damit (von der Sache her subjektiv beeinflusst) einen sinnlich wahrnehmbaren Ausschnitt der Landschaft. Beurteilt werden unter anderem Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit. Damit einher geht die Erholungswirksamkeit einer Landschaft.

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes hängt demnach u.a. mit der Schönheit und der Seltenheit zusammen. Agrarlandschaften werden eher als weniger empfindlich eingestuft, während z.B. kleinteilig strukturierte Hangbereiche mit Heckenstrukturen als empfindlicher angesehen werden können. Bei der Beurteilung sind auch Sichtbeziehungen zu berücksichtigen, so können z.B. kleine Bebauungen in Talbereichen auch wenig einsehbar sein und damit das Landschaftsbild insgesamt wenig beeinflussen, während Bebauungen in weit einsehbarer flacher Landschaft das Bild nachhaltig verändern können. Wechselwirkungen des Landschaftsbildes mit anderen Schutzgütern sind eher nicht gegeben, bestenfalls mit dem Menschen, der das Landschaftsbild beurteilt und durch dessen Schönheit beeinflusst wird.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sind diesbezüglich insbesondere die Darstellungen von neuen Siedlungsflächen zu nennen, die ggf. negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verursachen werden.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen neutral oder positiv auf das Landschaftsbild und das Landschaftserleben auswirken. Ursprüngliche geplante Bebauungen werden nicht entstehen, das bestehende Bild wird erhalten.

---

#### **9.2.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

---

Entscheidenden Einfluss auf die Lebensqualität des Menschen haben die Wohn- und Wohnumfeldsituation sowie die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Der Faktor Immissionen besitzt wesentlichen Einfluss auf die Gesundheit des Menschen.

##### **Wohn- und Wohnumfeldsituation**

Bei der Wohn- und Wohnumfeldsituation ist neben der Architektur, der Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentlichen Flächen insbesondere die Durchgrünung der Siedlungsbereiche und die Eingrünung der Ortsränder ein Faktor des Wohlempfindens und der Identifikation mit dem Heimatort.

##### **Erholung und Freizeit**

Vor allem die Nahbereiche der größeren bzw. touristisch bedeutsamen Siedlungen weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber beeinträchtigenden Planungen/Vorhaben und damit eine hohe Schutzbedürftigkeit auf. Erwähnenswert ist auch der überregionale Fernwanderweg (Gunthersteig), der sowohl für die Naherholung als auch wiederum für die touristische Erholung eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Mensch hat. Bei den Beeinträchtigungen lässt sich kein eindeutiger räumlicher Schwerpunkt feststellen.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> (LFU, 2018), S. 88-90

<sup>58</sup> (LFU, 2018), S. 116/118

### **Immissionen**

Unter Immissionen, die sich auf das Schutzgut Mensch auswirken, sind z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen zu verstehen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist hier insbesondere der Lärm und die Luftverunreinigung durch Straßenverkehr oder durch emittierendes Gewerbe zu nennen. So sind die Immissionen entlang der Bundesstraße 533 als am höchsten im Gemeindegebiet einzustufen.

Auch die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) wirken auf den Menschen ein. Zwar sind die auf den Feldern von einer ordnungsgemäß geführten Landwirtschaft ausgehenden Emissionen zu dulden, aber in Zusammenhang mit der Darstellung neuer Bauflächen ist auf entsprechend notwendige Abstände zu aktiv landwirtschaftlichen Hofstellen zu achten. Dies ist vor allem in den Ortschaften des dörflichen Umlandes von Belang.

Differenzierte immissionsschutzrechtliche Untersuchungen und ggf. notwendige Festsetzungen werden erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich, wenn die tatsächliche Nutzung der Planungsflächen festgesetzt wird und beurteilt werden kann.

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch ist insbesondere zu beachten, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen bereits vorhanden sind, und welche Auswirkungen durch die neuen Darstellungen der Planung zu erwarten sind. Demnach kann der Mensch abhängig von der Planung von gering bis hoch empfindlich eingestuft werden. Der Mensch steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Schutzgütern, da er mit ihnen lebt bzw. seine Existenz von ihnen abhängt.

Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich neutral bis positiv auf den Menschen auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Flächen der Naherholung bleiben erhalten.

---

### **9.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

---

Unter Kulturgüter sind vor allem Baudenkmale und Bodendenkmale/archäologische Fundstellen zu verstehen, unter Sachgüter alle anderen Gegenstände und Bauten, die hauptsächlich für den Menschen einen Wert besitzen. Sie zeichnen sich durch ihren historischen Zeugniswert, ihren Erhaltungszustand und ihre charakteristische Eigenart aus. Es handelt sich somit um Güter, an denen Besiedlungs- und Nutzungsgeschichte ablesbar sind und geben Zeugnis über frühere Lebensweisen und die kulturgeschichtliche Entwicklung einer Region.

Die Denkmalliste des Landkreises Deggendorf enthält eine Vielzahl von Baudenkmalen/ Ensembles im Bereich des Planungsgebietes. Im Gemeindegebiet von Auerbach sind 24 Baudenkmale vorhanden. Die detaillierte Auflistung der Baudenkmale Auerbachs ist im *Kapitel 10.4* enthalten.

Das Baudenkmal *D-2-71-113-24 Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2.Hälfte 18.Jh* wurde im Zuge der Straßenplanung und Ausbaus der B533 vom ursprünglichen Standort ca. 260m nach Südwesten in die Nähe der Ortseinfahrt Alperting zwischen B533 und Gemeindeverbindungsstraße versetzt bzw. neu aufgebaut. Bei der Übernahme der vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Verfügung gestellten Daten wurde dies anscheinend noch nicht berücksichtigt. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wurde im Rahmen des Verfahrens zur Straßenplanung B533 beteiligt und es wurden diesbezüglich keine Bedenken vorgebracht.

Auch konnten im Gemeindegebiet Auerbach einige oberirdisch sichtbare bzw. nicht mehr sichtbare Bodendenkmale nachgewiesen werden. Es sind demnach insgesamt 2 bekannte Bodendenkmale im Gemeindegebiet vorhanden. Die Bereiche und Standorte sind im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

In Anhang 10.5 befindet sich eine ausführliche Aufstellung der kartographierten Bodendenkmale.

Sämtliche Eingriffe, die diese Denkmale beeinflussen können, sind dem zuständigen Amt zu melden und ggf. genehmigungsbedürftig.

### **Empfindlichkeit und mögliche Auswirkungen**

Kulturgüter sind üblicherweise unwiederbringlich und bei ihrer Entfernung dauerhaft verschwunden, in diesem Sinne sind sie bei einer kompletten Entfernung als hoch empfindlich einzustufen. Bei einem Erhalt der Kulturgüter und der Betrachtung innerhalb von Sichtbeziehungen sind andere Maßstäbe anzusetzen. Bei Sachgütern handelt es sich in der Regel um wiederbeschaffbare Werte, die demzufolge geringer empfindlich sind und eher einen Geldwert besitzen. Wechselbeziehungen gibt es hauptsächlich mit dem Menschen, der diese Güter besitzt, nutzt oder sich an ihnen erfreut.

Bei den Planungen einer Siedlungserweiterung südöstlich von Engolling in Zierberg ist in einem Teilbereich das Bodendenkmal D-2-7244-001 vorhanden. Diesbezüglich kann nicht abgeschätzt werden, ob und in welcher Weise dieses Bodendenkmal beeinträchtigt wird. Wie bereits erwähnt, werden sämtlich Eingriffe dem zuständigen Denkmalamt gemeldet und sind ggf. genehmigungsbedürftig. Die Planungen der Flächenrücknahmen werden sich hingegen positiv auf dieses Schutzgut auswirken, ehemals geplante Bebauungen werden nicht entstehen, Kultur- und Sachgüter können nicht beeinträchtigt werden.

---

## **9.3 BERÜCKSICHTIGUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND BIOTOPEN BEI DEN NEUDARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

---

Betrachtet werden an dieser Stelle nur mögliche negative Beeinträchtigungen durch die neuen Darstellungen von Siedlungsflächen. Die Planungen der Flächenrücknahme bleiben an dieser Stelle unberücksichtigt, da von ihnen nur positive Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

---

### **9.3.1 Europäische Schutzgebiete Natura-2000**

---

Natura 2000 ist ein europäisches Schutzgebietsnetz, es besteht aus den europäischen Vogelschutzgebieten (englisch: Special Protection Area - SPA) gemäß der Vogelschutzrichtlinie und den Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete), siehe hierzu auch *Kapitel 2.4.4*.

Im Gemeindegebiet Auerbach befinden sich das FFH-Gebiet *Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen* (7144-373). Dieses FFH-Gebiet reicht ab der Gemeindegebietsgrenze entlang der Hengersberger Ohe von Norden nach Süden bis zur Bundesstraße 533 in Auerbach. Ein EU-Vogelschutzgebiet ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich nicht in räumlichem Bezug zu dem FFH-Gebiet. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

### **9.3.2 Nationale Schutzgebiete**

---

Die in Deutschland geltenden Schutzgebietskategorien beruhen auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die wichtigsten Schutzgebietskategorien nach nationalem Recht



sind Naturschutzgebiete, Nationalparks, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete und Naturparks. In der Gemeinde Auerbach befinden sich keine Biosphärenreservate, Nationalparks oder Naturschutzgebiete. Alle vorhandenen werden im Folgenden betrachtet.

### 9.3.2.1 Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Bayerischer Wald“

Das Landschaftsschutzgebiet *Bayerischer Wald* (ID: LSG-00547.01) erstreckt sich auf Teile des Gemeindegebietes Auerbach. Insgesamt hat es eine Größe von 233.000 Hektar.<sup>59</sup> Schutzzweck ist, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten und dauerhaft zu verbessern, insbesondere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern. Des Weiteren soll der Wald wegen seiner besonderen Bedeutung für den Naturhaushalt geschützt werden sowie die heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume. Es sollen die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des für den Bayerischen Wald typischen Landschaftsbildes bewahrt werden und eingetretene Schäden müssen behoben, bzw. ausgeglichen werden.<sup>60</sup>

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung bzw. der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für ausgewählte Siedlungsbereiche mit deren Verflechtungsbereichen wurde auch der Umgriff des bestehenden Landschaftsschutzgebietes korrigiert. Dabei wurden in erster Linie bestehende Bebauung bzw. Flächen mit bestehendem Baurecht aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes herausgenommen. Daneben gibt es Flächen, die für den Steinbruch und die Siedlungserweiterung herausgenommen wurden, sowie welche, die das Landschaftsschutzgebiet erweitern. Somit wurden etwa 28 ha aus dem Landschaftsschutzgebiet genommen und das Landschaftsschutzgebiet wurde durch knapp 1ha erweitert.

Das Gemeindegebiet von Auerbach ist ca. 2.400ha groß, davon sind 2.000 ha (ca. 82% der Fläche) im Landschaftsschutzgebiet. Insgesamt wurden knapp 27 ha (28ha Herausnahme abzüglich 1ha Erweiterung), also ca. 1,1% aus dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Für diese Flächen wurde eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt. Der Änderungsantrag wurde im Frühjahr 2024 im behandelt.

Durch die Herausnahme der Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) werden die Ziele, die bezüglich dieses rechtsverbindlich festgesetzten Gebietes im Gemeindegebiet Auerbach formuliert sind, nicht beeinträchtigt.

Ziele der Inschutzstellung

1. Für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

Da effektiv nur 0,12 % der Gesamtfläche des Landschaftsschutzgebietes (= 1,1 % innerhalb des Gemeindegebietes) zur Herausnahme beantragt wurden, werden die oben genannten Ziele nicht beeinträchtigt. Bei dem Großteil der beantragten Herausnahme besteht bereits Baurecht in Form von Satzungen oder der Lage innerhalb von Bebauung. Nur ein kleiner Teil soll aufgrund von tatsächlich neu geplanter Baufläche herausgenommen werden.

Die Änderung des Landschaftsschutzgebietes mit dem Datum vom 18.03.2024 ist mit Bekanntmachung des Amtsblattes am 27.03.2024 in Kraft getreten. Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan enthält die bereits geänderte Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes.

<sup>59</sup> (Regierung von Niederbayern, 2018) - Landschaftsschutzgebiete

<sup>60</sup> (Regierung von Niederbayern, 2006), S.15

---

### 9.3.2.2 Naturpark „Bayerischer Wald“

---

Der Naturpark Bayerischer Wald schließt das gesamte Gemeindegebiet Auerbach ein. Naturparks sind Regionen, in denen sich Mensch und Natur erholen können. Trägerorganisation des Naturparks Bayerischer Wald ist der Naturpark Bayerischer Wald e. V. mit Sitz in Zwiessel. Er besteht seit 1967 und ist damit einer der ältesten Naturparks in Bayern. Er bewahrt und entwickelt Landschaft und Natur und unterstützt einen naturverträglichen Tourismus. Ziel ist es, eine nachhaltige Regionalentwicklung zu fördern und zu entwickeln Angebote zur Umweltbildung und zur Öffentlichkeitsarbeit zu schaffen. Damit trägt man dazu bei, die Ansprüche der Menschen an ihre Lebens- und Wirtschaftsräume mit den Anforderungen von Landschafts- und Naturschutz in Einklang zu bringen.

Die geplanten Neudarstellungen von Bauflächen befinden sich in räumlichem Bezug zum Naturpark. Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch diese Planungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

---

### 9.3.3 Naturdenkmale

---

Im Gemeindegebiet Auerbach befinden sich keine Naturdenkmale. Somit sind solche durch Neuplanungen nicht beeinträchtigt.

---

### 9.3.4 Biotopkartierung

---

Im Gemeindegebiet Auerbach sind zahlreiche wertvolle Lebensräume in der amtlichen bayrischen Biotopkartierung erfasst worden (vgl. Kapitel 2.4.3), sie werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

---

## 9.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

---

### 9.4.1 Siedlungsentwicklung

---

Nachfolgend werden die Standorte beschrieben und bewertet, auf denen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung neue Bauflächen der Siedlungsentwicklung (hier Wohnbau- und gemischte Bauflächen sowie Gewerbeflächen) dargestellt werden.

Es erfolgt zu jedem Ort zuerst eine kurze, allgemeine Beschreibung der Bestandssituation. In der Tabelle wird dann eine genauere Beschreibung nach den Schutzgütern (Wasser, Boden, Natur, Landschaft) und der Fläche vorgenommen, sowie die Bewertung der Beeinträchtigung des jeweiligen Schutzgutes durch die vorliegende Planung anhand einer dreistufigen Skalierung (geringe / mittlere / hohe Beeinträchtigung). Eine Erläuterung hierzu findet sich unter Kapitel 9.9.1 Methodisches Vorgehen.

---

#### 9.4.1.1 Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche

---

Die geplante Wohnbaufläche liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Auerbach und erweitert die bestehend Bebauung nach Norden. An die geplante Fläche angrenzend befindet sich eine bestehende Bebauung und im nördlichen und westlichen Bereich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche ist ca. 730m<sup>2</sup> groß und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Eine zusätzliche Ortsrandeingrünung nach Westen oder Norden hin ist nicht notwendig, da sich in geringer Entfernung ohnehin Gehölze befinden.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

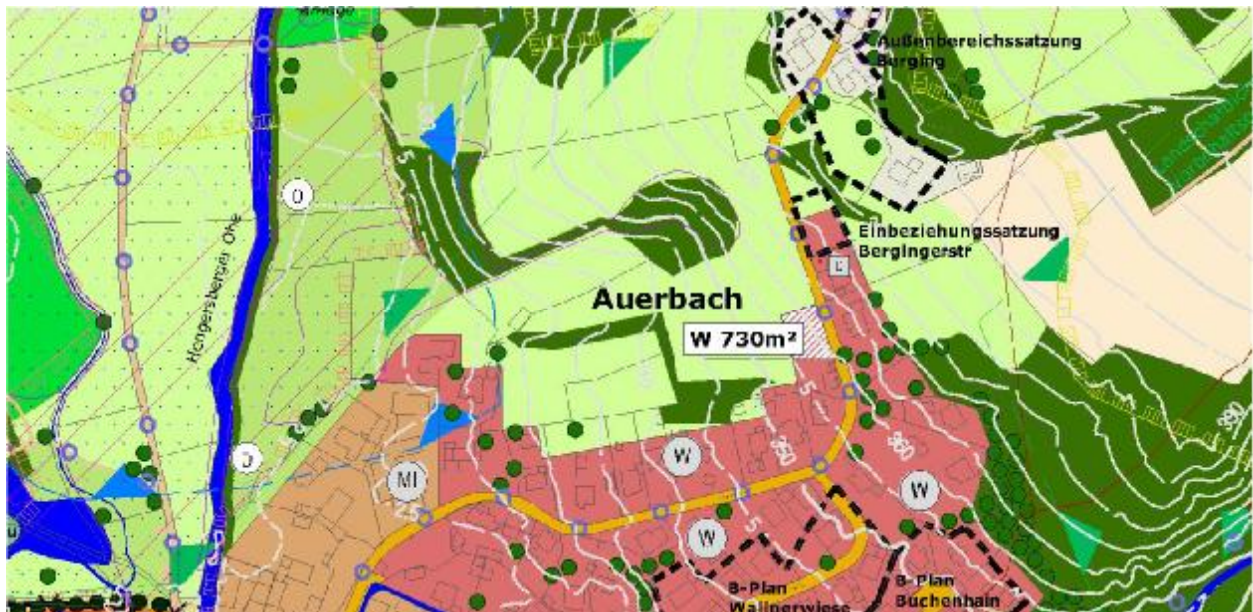


Abb. 39: Ausschnitt FNP+LP: Planung einer Wohnbaufläche in Auerbach, unmaßstäblich

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) - geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbaufläche mit geringem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Wasser	X			- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand - geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft	X			- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad
SG Arten und Lebensräume	X			- intensiv genutztes Grünland
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten
Schutzgut Mensch	X			- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte nicht beeinträchtigt
Fläche		X		- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist - Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> geringer Flächenverbrauch

### Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich

aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

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

#### 9.4.1.2 Südliches Oberauerbach – gewerbliche Bauflächen

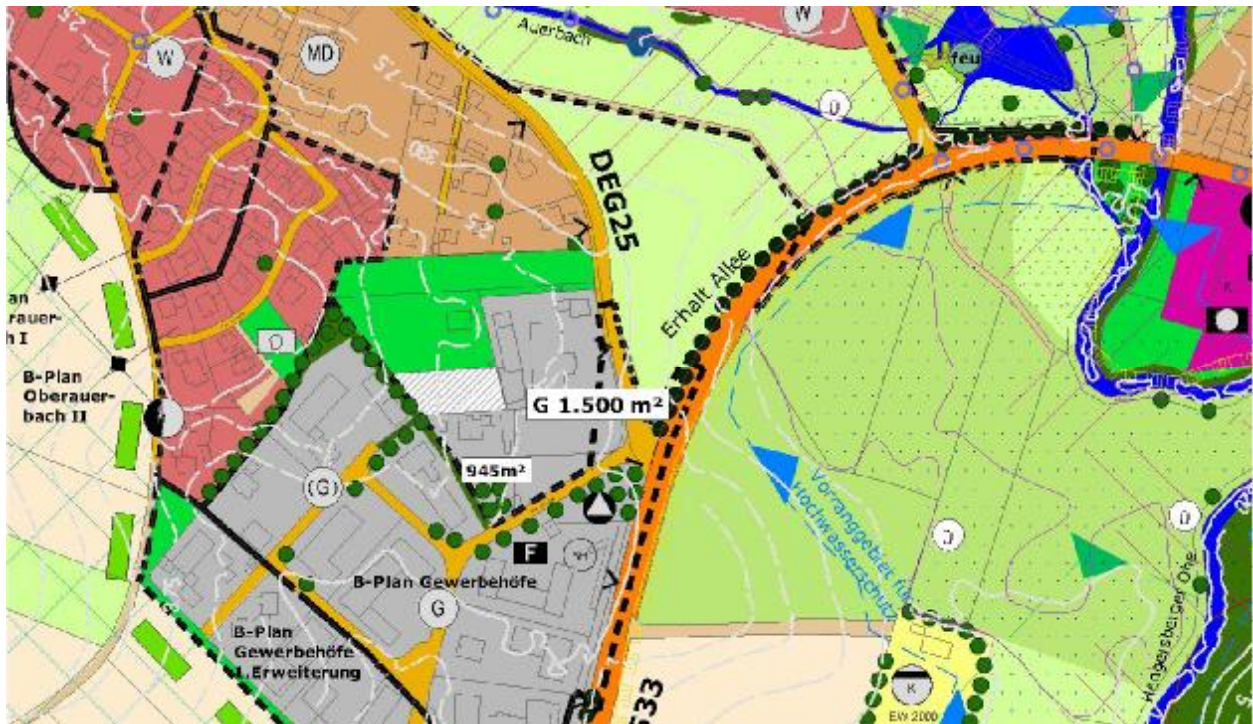


Abb. 40: Ausschnitt FNP+LP: Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Oberauerbach, unmaßstäblich

Die geplante Erweiterung befindet sich südlich von Oberauerbach im bestehenden Gewerbegebiet Gewerbehöfe (Abb. Abb. 40). Die Fläche wird von bestehenden Gewerbegebietsflächen und im Norden von einer im FNP dargestellten Freifläche umgeben. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Grünland genutzt und hat eine Größe von ca. 1.500m<sup>2</sup>.

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anthropogen überprägte Böden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Gewerbefläche mit mittlerem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser		X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

				- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Klima und Luft		X		- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen - mittlere Beeinträchtigung bei mittlerem Versiegelungsgrad
SG Arten und Lebensräume	X			- landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche
Schutzgut Landschaftsbild	X			- Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
Schutzgut Mensch	X			- vorbelastete Fläche durch benachbarte Gewerbegebietsflächen - geringe Beeinträchtigung - keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar
SG Kultur- & Sachgüter	-	-	-	- auf den Flächen nicht vorhanden - benachbarte Flächen werden nicht beeinträchtigt
Fläche		X		- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Gewerbegebietsflächen -> Nutzung bestehender Infrastruktur -> mittlerer Flächenverbrauch

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

**9.4.1.3 Engolling – Zierberg - Wohnbaufläche**

- entfällt -

**9.4.1.4 Engolling – Wohnbauflächen**

Im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes war eine große Wohnbaufläche in Engolling-Zierberg (südöstlich) geplant. Diese Planung wird nicht weiter verfolgt. Statt dessen sind in Engollings selbst, angrenzend an die bestehenden Wohnbauflächen, einige Planungen vorgesehen.

Im Norden des Bebauungsplanes „Alter Weg“ soll ein neues Wohngebiet entstehen. Dafür werden ca. 11.500 m<sup>2</sup> westlich und 900m<sup>2</sup> östlich der Gemeindeverbindungsstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen werden derzeit intensiv als Grünland genutzt. Die kleinere Fläche östlich der Straße grenzt direkt an ein bestehendes Wohnhaus an. Hier befindet sich alter Baumbestand, der zwingend zu erhalten ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist also darauf zu achten, dass die bestehenden Bäume auf keinen Fall entfernt werden.

Im Südosten von Engolling befindet sich eine weitere Planungsfläche, nördlich der Kreisstraße Richtung Loh. Diese derzeit als Grünland genutzte Fläche steigt zur bestehenden Bebauung recht steil an. Von Nordosten nach Südwesten verläuft die Wasserleitung für die Wasserversorgung Bayerischer Wald. Der Verlauf der Wasserleitung stellt auch die Grenze der ca. 6.000 m<sup>2</sup> großen Wohnbaufläche dar. Die Gehölze im Südosten sind zwingend zu erhalten.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

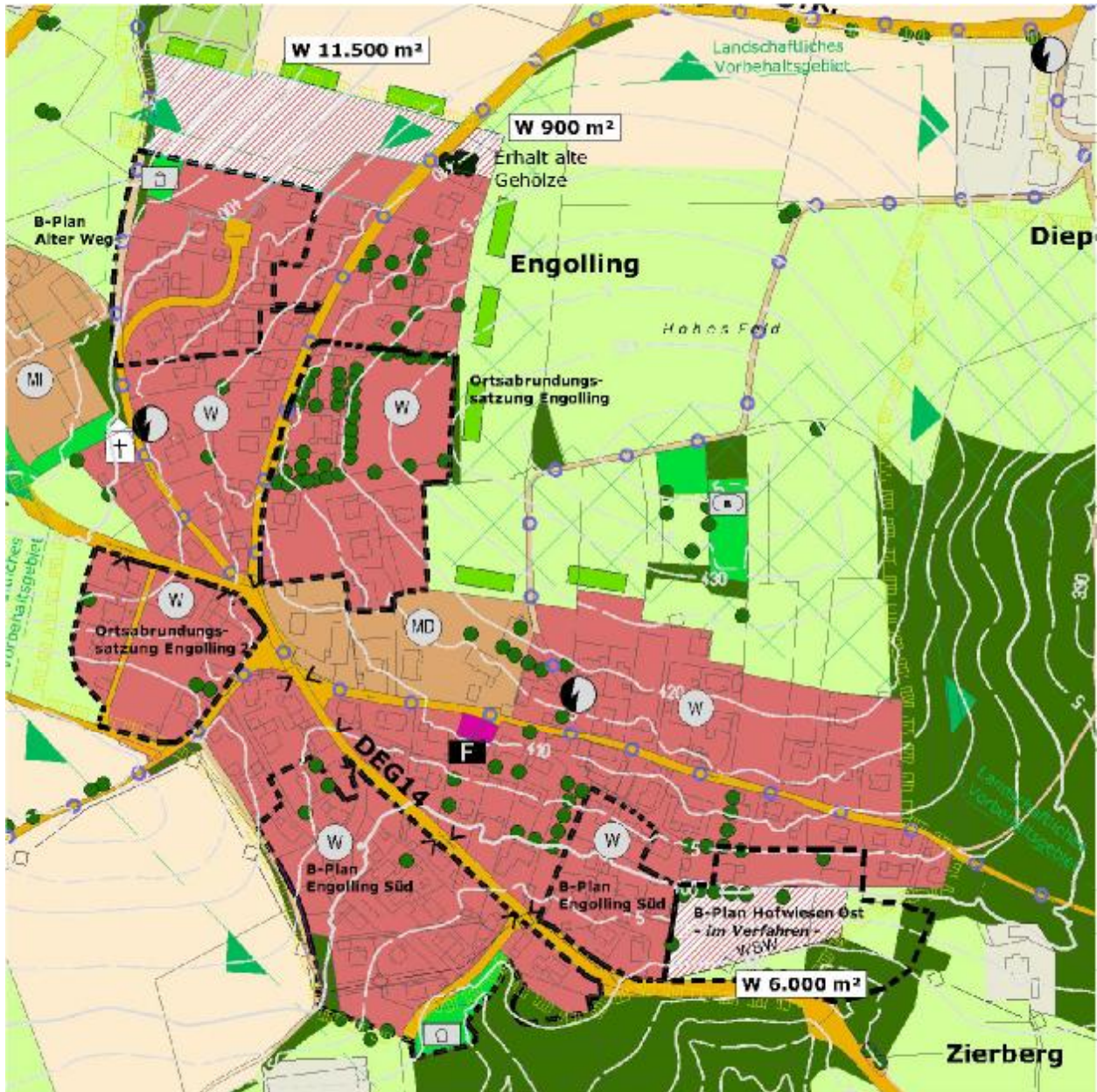


Abb. 41 Ausschnitt FNP-LP: Planung von Wohnbauflächen in Engolling, unmaßstäblich

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbauflächen mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut Wasser	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohen, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Arten und Lebensräume	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutztes Grünland</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung bei den nördlichen Flächen</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Fläche	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

**Schwere Unfälle und Katastrophen**

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

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

**9.4.1.5 Loh - Wohnbaufläche**



Abb. 42 Ausschnitt FNP + LP: Planung Wohnbaufläche (blau) in Loh-Mitte, unmaßstäblich

Am südwestlichen Rand der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte ist die Erweiterung der bestehenden Wohnbaufläche geplant. Die Flächen werden derzeit bereits als Gartenfläche und angrenzend als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung			Erläuterung der wichtigsten Indikatoren, ggf. Beschreibung der berücksichtigten Vermeidungsmaßnahmen
	gering	mittel	hoch	
Schutzgut Boden	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- anthropogen überprägter Boden (Acker + Garten)</li> <li>- geringe Beeinträchtigung durch Versiegelung, vorgesehen als Wohnbauflächen / Erweiterung bestehender Bebauung mit geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Wasser	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
Schutzgut Klima und Luft	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</li> <li>- geringe Beeinträchtigung bei geringem Versiegelungsgrad</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
SG Arten und Lebensräume	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- intensiv genutzte Ackerfläche + Gartenfläche</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Schutzgut Landschaftsbild	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten</li> <li>- Beitrag zur Vermeidung durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>
Schutzgut Mensch	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Beeinträchtigung, da bisher landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
SG Kultur- & Sachgüter Fläche	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Kultur- und Sachgüter bekannt</li> <li>- keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar</li> </ul>
	X			<ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme kann nicht erfolgen, da gem. der Berechnung der Bedarf an zusätzlichen Flächen im Gemeindegebiet vorhanden ist</li> <li>- Planungsflächen in direktem Anschluss an bestehende Siedlungsflächen -&gt; Nutzung bestehender Infrastruktur -&gt; geringer Flächenverbrauch</li> </ul>

### Schwere Unfälle und Katastrophen

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

#### 9.4.1.6 Obersteinhausen – gemischte Bauflächen

In Obersteinhausen sind keine neuen Bauflächen mehr geplant.

#### 9.4.2 Rücknahme von Bauflächen

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan von Auerbach gibt es mehrere geplante Bauflächen, welche sich in den vergangenen Jahren nicht wie erwartet baulich entwickelt haben bzw. welche aufgrund der Besitzverhältnisse auch langfristig keiner Bebauung zur Verfügung stehen werden. Diese Flächen werden bei der Neuaufstellung aus der Darstellung des Flächennutzungsplans zurückgenommen und nicht mehr als Bauflächen dargestellt. Diese Flächenrücknahmen bedingen ausschließlich positive Umweltauswirkungen bzw. bleibt es in der tatsächlichen Betrachtung beim Status Quo.



Durch die Vermeidung von Versiegelung, Bebauung, Bau- und Betriebslärm, etc. werden die negativen Effekte für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch sowie evtl. auch Kultur- und Sachgüter vermieden. Insgesamt werden im Gemeindegebiet von Auerbach gemischte und Wohnbauflächen in Höhe von ca. 3,1ha zurückgenommen. Nachfolgend werden alle Ortsteile aufgelistet, in denen Rücknahmen von gemischten und Wohnbauflächen vorgenommen werden. Auch werden kurz die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter beschrieben.

#### 9.4.2.1 Oberauerbach – gemischte und Wohnbauflächen



Abb. 43: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Oberauerbach, unmaßstäblich

In Oberauerbach werden 2 gemischte Bauflächen (MD) mit einer Größe von ca. 7.400 m<sup>2</sup> und eine Wohnbaufläche von 400m<sup>2</sup> zurückgenommenen. Diese Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland und Ackerfläche genutzt.

Die Rücknahme dieser Flächen wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP + LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland + Acker) dargestellt. Die nördlich am Siedlungsrand verbleibende Fläche (MD) und die Wohnbaufläche im Südwesten wird mit einer Ortsrandeingrünung dargestellt.

#### 9.4.2.2 Kaltenbrunn – Wohnbauflächen

Die zurückgenommenen Wohnbauflächen befinden sich östlich von Auerbach im Ortsteil Kaltenbrunn. Es werden 4 Flächen mit insgesamt ca. 8.000m<sup>2</sup> zurückgenommen. Die Flächen werden derzeit als Frei- und Grünflächen im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen mit vorhandenen Gehölzbestand genutzt. Die Rücknahmen dieser Wohnbauflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der vorkommende Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt.

Die Fläche wird im FNP als Grünflächen entlang der Bundesstraße und entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland im Westen, mit vorhandenen Gehölzen dargestellt.



Abb. 44: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Kaltenbrunn, unmaßstäblich

#### 9.4.2.3 Engolling – Wohnbauflächen

- entfällt -

#### 9.4.2.4 Loh – Wohnbauflächen

In Loh werden Wohnbauflächen mit einer Größe von ca. 2.500 m<sup>2</sup> zurückgenommen. Am westlichen Rand der Ortsabrundungssatzung Loh-Ost wird eine kleine Fläche (außerhalb des Geltungsbereichs) von 200m<sup>2</sup> zurückgenommen. Eine sinnvolle Bebauung ist hier nicht mehr möglich.

Südlich vom Bebauungsplan Heigl-Bugl wird eine größere Fläche mit 1.900 m<sup>2</sup> aus der Darstellung herausgenommen. Diese Fläche ist von der Straße her nicht erschlossen. Eine Bebauung wäre nur durch Bebauung in zweiter Reihe möglich. Aufgrund der fehlenden Erschließung, sowie der Lage auf einer nach Norden exponierten Böschung hat sich der Gemeinderat entschieden, diese Baufläche nicht weiter im FNP zu belassen.

Die dritte Fläche befindet sich westlich der Einbeziehungs- und Klarstellungssatzung Loh-Mitte. Es handelt sich dabei um ein sehr schmales Stück (ca. 10m Breite), welches eine sinnvolle Bebauung ohnehin nicht ermöglicht.

Diese drei Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Rücknahme dieser Flächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland oder Ackerfläche dargestellt.

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

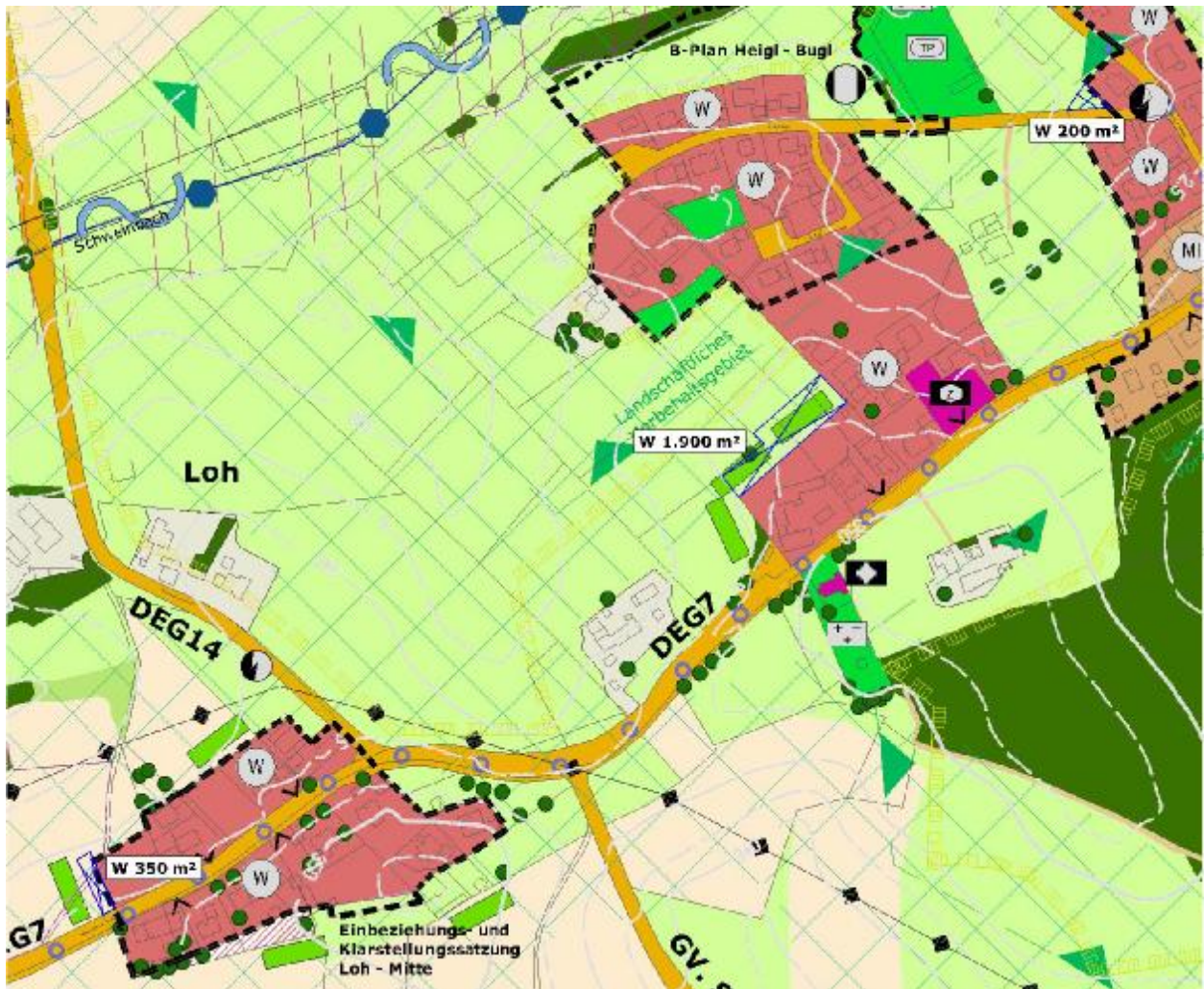


Abb. 45: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Loh, unmaßstäblich

**9.4.2.5 Schweinbach – gemischte Baufläche**



Abb. 46: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Schweinbach, unmaßstäblich

In Schweinbach wird eine gemischte Baufläche mit einer Größe von ca. 5.100m<sup>2</sup> zurückgenommen. Diese Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Rücknahme

dieser Fläche wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Grünland dargestellt.

#### 9.4.2.6 Obersteinhausen – gemischte Bauflächen



Abb. 47: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahmen von gemischten Bauflächen (rosa) in Obersteinhausen, unmaßstäblich

Am südwestlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Obersteinhausen werden 2 gemischte Bauflächen mit ca. 800m<sup>2</sup> und ca. 3.400m<sup>2</sup> zurückgenommen. Für diese Flächen sind derzeit keine Bauabsichten bekannt. Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich mit vorhandenen Gehölzen genutzt. Nach Rücknahme werden diese Bauflächen im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen (Acker und Grünland) mit vorhandenem Gehölzbestand dargestellt. Dies wirkt sich positiv, vor allem auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da keine Flächen versiegelt, sondern der Bestand erhalten wird.

#### 9.4.2.7 Hinterherberg – gemischte Bauflächen

Die zurückgenommenen gemischten Bauflächen befinden sich am nördlichen und nordöstlichen Siedlungsrand von Hinterherberg und sind ca. 3.500m<sup>2</sup> (3.200 + 270m<sup>2</sup>) groß. Die Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Vereinzelt ist Gehölzbestand vorhanden. Die Rücknahme der Baufläche wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope aus, da der vorkommende Bestand erhalten wird. Es finden keine Bodenversiegelung oder Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume oder von Biotopen statt. Die Flächen werden im FNP+LP entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) mit vorhandenen Gehölzen dargestellt.



Abb. 48: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme einer gemischten Baufläche (rosa) in Hinterherberg, unmaßstäblich

### 9.4.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei Siedlungsentwicklungen in der Regel immer gegeben, so bestehen grundsätzlich durch die neu entstehenden Versiegelungen im Rahmen der Siedlungserweiterungen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Arten- und Lebensräume. Auch das (Klein-) Klima wird durch Versiegelungen beeinflusst und steht somit in diesen Wechselbeziehungen. Beeinflusst von diesen Wechselwirkungen ist immer auch der Mensch als Schutzgut.

Es ist davon auszugehen, dass sich die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen bewegen und somit auch nicht zu zusätzlichen erheblichen Auswirkungen führen.

### 9.4.4 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten (FFH-Verträglichkeit)

Die Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes in der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach wird bereits *unter Kapitel 9.3.1* abgehandelt. Demnach kann mit größter Wahrscheinlichkeit eine Betroffenheit der Natura-2000-Gebiete einschließlich der dort maßgeblichen Arten durch die Neudarstellungen in dieser vorbereitenden Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

## 9.5 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Wie bereits erläutert, benötigt die Gemeinde Auerbach weitere Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Trotz eines Bedarfs von insgesamt 100 neuen Wohnbauparzellen werden nur Flächen für rund 25 neue Parzellen dargestellt. Die neu geplanten Wohnbauflächen grenzen alle an bestehende Siedlungsflächen an, sodass der Flächenverbrauch so gering wie möglich gehalten wird (z.B. Nutzung bestehender Infrastruktur, statt notwendiger Neubau).

Für die Planung greift die Gemeinde auf landwirtschaftliche Flächen zurück, die an einen Siedlungskörper angeschlossen. Es werden bestehende Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Baufläche) in Höhe von ca. 3,1 ha zurückgenommen. Diese Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Somit werden Flächen, die für eine Siedlungserweiterung geplant waren, im FNP wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Werden die Planungsflächen (ca. 2,0 ha) den Rücknahmen (3,1 ha) gegenübergestellt, so werden 1,1 ha weniger im Flächennutzungsplan dargestellt, als dies im alten FNP der Fall war. Dies trägt zu einem sparsamen Flächenverbrauch bei.

## 9.6 PROGNOSE BEI NICHTÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS MIT INTEGRIERTER LANDSCHAFTSPLANUNG

### **Siedlungsentwicklung (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen)**

Bei Verzicht auf die neu dargestellten Wohnbau-, gemischten und gewerblichen Bauflächen würden diese aller Voraussicht nach weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Es würde voraussichtlich nicht zu einer (Teil-) Versiegelung dieser Flächen kommen. Neben der Neudarstellung von Siedlungsflächen werden aber auch welche zurückgenommen. Dies trägt zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Auch ist es städtebauliches Ziel, eine Zersiedlung zu vermeiden und Neuplanungen soweit wie möglich auf wenige, größere Flächen im Bereich von Ortschaften mit städtebaulichem Gewicht zu beschränken.

Die statistische Berechnung, sowie die Erfahrung der vergangenen Jahre zeigt, dass der Bedarf an neuem, verfügbarem Bauland in Auerbach vorhanden ist. Bei einer Nichtänderung des Flächennutzungsplanes würden zwar weiterhin eine große Fläche an Wohnbauflächen / gemischten Bauflächen bestehen bleiben (aufgeteilt auf oftmals viele kleine Randflächen). Tatsächlich bebaubare Grundstücke würden jedoch trotzdem fehlen. Bei der Planung des neuen FNPs wurde darauf geachtet, alle nicht bebaubaren Flächen aus der Darstellung herauszunehmen. Dafür wurden Flächen neu aufgenommen, die zum einen aufgrund ihrer Lage und Größe tatsächlich bebaubar sind und der Gemeinde zur Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, oder von den Grundstücksbesitzern ein tatsächlicher Bauwunsch in den nächsten 1-3 Jahren vorliegt.

Durch den Erhalt des alten FNPs wäre also eine flächensparende, sinnvolle Siedlungserweiterung verhindert. Dies würde unter Umständen auch ein Abwandern in andere Gemeinden bedeuten.

### **Gewerbliche Entwicklung**

Die geplante Fläche entspricht dem Ziel der Nachverdichtung, da sie innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes liegt. Wenn die geplante Fläche nicht an dieser Stelle entwickelt werden würde, würde an anderer Stelle Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden, die nicht von 3 Seiten von bestehendem Gewerbe eingeschlossen sind. Das heißt, dass diese Gewerbegebietserweiterung städtebaulich sehr sinnvoll und nachvollziehbar ist, da das benachbarte Umfeld fast gänzlich bereits gewerblich genutzt wird. Wenn dieser Standort nicht als Gewerbe genutzt würde, würden an anderer Stelle die Auswirkungen auf die Schutzgüter sehr wahrscheinlich größer sein.

### **Flächenrücknahmen**

Wenn der Flächennutzungsplan nicht geändert werden würde, würden die derzeit nicht entwickelbaren Siedlungsdarstellungen weiterhin bestehen bleiben. Eine Bebauung bzw. die Aufstellung eines Bebauungsplans wären möglich, aber nicht wahrscheinlich, da diese Flächen für Bebauung nicht geeignet, schwer erschließbar oder für die Gemeinde nicht verfügbar sind. Diese Flächen würden voraussichtlich auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Durch die Flächenrücknahme im neuen FNP in Höhe von 3,1ha und der Neuplanung in Höhe von 2,0ha werden im neuen FNP insgesamt 1,1ha weniger freie Bauflächen dargestellt. Wird der Flächennutzungsplan nicht geändert, so werden weiterhin die 3,1 ha dargestellt, die jedoch größtenteils nicht verfügbar sind.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes setzt sich die Gemeinde Auerbach bei Neuaufrichtung des FNP intensiv mit dem Planungsziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auseinander.

## **9.7 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

Die Eingriffsregelung ist im Baugesetzbuch integriert (§ 1a BauGB). Die Gemeinden sind verpflichtet, die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, also bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, anzuwenden, d.h. es ist im Einzelfall zu prüfen und abzuwägen, ob für neue Bauflächen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt erforderlich sind.

### **9.7.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Von *Kapitel 8.8.2.1 Durchgrünung der Siedlungsbereiche* bis *Kapitel 8.8.2.2 Ortsrandeingrünung* sind zahlreiche (grünordnerische) Maßnahmen beschrieben, die generell als Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von baulichen Eingriffen geeignet sind.

Im Folgenden werden die im Flächennutzungsplan darstellbaren schutzgutbezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung aufgeführt, die in dieser Änderung Berücksichtigung gefunden haben:

#### **Schutzgut Boden**

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Neударstellungen bleiben deutlich unter dem errechneten Bedarf
- die Nutzung der Potentiale der Innenentwicklung sollen dadurch vorrangig genutzt werden
- keine Neударstellungen auf naturnahen, sehr exponierten, bzw. besonders geschützten oder kulturhistorisch bedeutsamen Flächen durch geeignete Standortauswahl auf vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen

#### **Schutzgut Wasser**

- keine Neударstellungen in Überschwemmungsgebieten
- Erhalt der Oberflächengewässer durch geeignete Standortauswahl der Neударstellungen
- Meidung von Auenbereichen, damit Vermeidung von Grundwasserabsenkungen oder -anschnitten

#### **Schutzgut Klima/Luft**

- Erhalt von Luftaustauschbahnen, keine großflächigen Neударstellungen mit Barrierewirkung
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen wie Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete, keine Neударstellungen auf Waldflächen oder auf großflächigen, höher liegenden Grünlandbereichen

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume**

- keine Neударstellungen innerhalb von Schutzgebieten
- keine Zerschneidung von Lebensräumen durch Anschluss der Neuplanungen an bestehende Siedlungsstrukturen

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- keine großflächigen Neuplanungen an Waldrändern, auf Hügelkuppen oder an naturnahen Gewässerufern

#### **Schutzgut Mensch und Gesundheit**

- Neударstellungen von Wohnbauflächen nur in ausreichendem Abstand zu emittierenden Flächen (Gewerbe, Landwirtschaft)

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

- keine Neudarstellungen innerhalb von Sichtachsen auf kulturhistorisch bedeutsame Bauungen (Kirchen etc.)

---

#### **9.7.2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs**

---

Für alle Neudarstellungen von Siedlungsflächen bzw. Gewerbeflächen ist ein Ausgleich zu erbringen. Für die Flächenrücknahmen wird kein Ausgleich erforderlich werden, eine Gut-schrift von Ausgleichsflächen erfolgt aber auch nicht, da durch die Flächenrücknahme keine tatsächliche Entsiegelung entsteht.

In den folgenden Tabellen wird der Ausgleichsbedarf der einzelnen Planungsflächen anhand des Leitfadens der LfU „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) ermittelt, der bei der späteren Umsetzung dieser vorbereitenden Bauleitplanung schätzungsweise von der Ge-meinde Auerbach zu erbringen ist. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind diese Einschätzungen anhand des tatsächlich stattfindenden Eingriffs zu konkretisieren.

Die Tabellen enthalten neben der Einschätzung der Empfindlichkeitsstufe auch eine über-schlägige Schätzung des zu erwartenden Kompensationsbedarfs sowie eine Empfehlung zur Wahl eines Kompensationsmodells.



**9.7.2.1 Nördlicher Ortsrand Auerbach – Wohnbaufläche nahe Berging**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	am nördlichen Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung;
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nr. 1831
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	0,07 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	<p>Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).</p> <p>Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im geringen Ausmaß. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.</p>
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,014 – 0,035 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.2 Südliches Oberauerbach – Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Gewerbefläche</b>
<b>Im Plan:</b>	Nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Gewerbehöfe südlich von Oberauerbach
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nrn. 564
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,15 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	> 0,35 (Typ A, hoher Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland). Bei den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen handelt es sich um eine Gebietserweiterung, die sich nördlich an das angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet Gewerbehöfe anschließt. Durch die Nähe zu bestehenden Gewerbeflächen ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,3 – 0,6
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,045 – 0,09 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.3 Ortsrand Engolling – Wohnbaufläche**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	11.500 + 900m <sup>2</sup> : am nordwestlichen Ortsrand, angrenzend an bestehende Bebauung; 6.000 m <sup>2</sup> : am südöstlichen Ortsrand, angrenzend an bestehende Bebauung
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling, Teilflächen der Fl.-Nrn.: 216, 109/6, 109; 42, 46
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	1,24 + 0,6 ha = 1,84 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland).  Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um Gebietserweiterungen des bestehenden Baugebiets. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,37 – 0,92 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

**9.7.2.4 Südlicher Ortsrand Loh-Mitte – Wohnbaufläche**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Wohnbaufläche</b>
<b>Im Plan:</b>	am südwestlichen Ortsrand, angrenzend an die bestehende Bebauung;
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn.: 955/19, 955/23, 955/20, 953/1 Fl.Nr.: 955/21
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	0,11 ha
<b>Erwartete Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Begründung:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) und Gartenfläche.  Bei den neu ausgewiesenen Bauflächen handelt sich um eine Siedlungserweiterung im geringen Ausmaß. Durch die nahe Lage in unmittelbare Nähe zu bestehenden Siedlungseinheiten ist von einer geringen zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.
<b>Erwarteter Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf:</b>	0,022 – 0,055 ha
<b>Empfohlenes Kompensationsmodell:</b>	Die erforderliche Ausgleichsfläche könnte zum Teil in Form einer Ortsrandeingrünung erbracht werden. Die restliche Fläche ist in Form einer externen Ersatzfläche nachzuweisen.

### 9.7.3 Kompensationsersparnis durch Rücknahme

In einigen Teilen des Ortsgebiets werden Flächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt wurden, aus der Darstellung zurückgenommen.

Der in den nachfolgenden Abschnitten errechnete „angenommene Kompensationsbedarf“ entspricht dem benötigten Kompensationsbedarf, der aufgrund der Rücknahme nicht mehr entsteht.

Dafür wird, wie bei den geplanten Flächen, der Standort im aktuellen Zustand beurteilt, woraus sich der Kompensationsfaktor ergibt.

#### 9.7.3.1 Oberauerbach - Wohnbauflächen

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	am westlichen Siedlungsrand des Ortsteils von Oberauerbach
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 477/3, Gemarkung Auerbach
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	insg. ca. 0,04 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,008 – 0,02 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.2 Oberauerbach - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nördlichen Ortsrand von Oberauerbach und entlang des Auerbachs
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 505, 508, 509, 510 und 520 Gemarkung Auerbach
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,74 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,15 – 0,37 ha

**9.7.3.3 Kaltenbrunn - Wohnbauflächen**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	den gesamten Ortsteil betreffend, ausschließlich am Siedlungsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn. 1266/5, 1273/5, 1273/22, 1265, 1265/3, 1273/18, 169/2, 165/2, 164/2, 1263/2, 1273/23, 1264, 1264/6, 1264/3, 1264/7, 160, 164/7, 160/3 und 154/3
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,8 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland) und/oder intensiv genutzte Grünflächen
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,16 – 0,4 ha

**9.7.3.4 Loh - Wohnbauflächen**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme Wohnbauflächen</b>
<b>Im Plan:</b>	Randliche Rücknahmeflächen im östlichen Bereich des Orts- teils von Loh, sowie in Loh-Mitte
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Engolling; Teilflächen der Fl.-Nrn. 930/11; 912, 913, 913/5; 955/16, 955/24, 955/25, 959/2
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,25 ha
<b>Angenommene Grundflä- chenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger - mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv land- wirtschaftlich genutzten Flächen, intensiv genutzte Freiflä- chen (Grünflächen)
<b>Angenommener durch- schnittl. Kompensations- faktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,05 – 0,13 ha



**9.7.3.5 Schweinbach – Mischgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Mischgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	am nördlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Teilflächen der Fl.-Nrn. 969, 969/3, 967 und 967/6, Gemarkung Engolling
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,5 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grünland)
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,1 – 0,25 ha

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN GEMEINDE AUERBACH  
- BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT -**

**9.7.3.6 Obersteinhausen - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen/ Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nordöstlichen- und südwestlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Auerbach; Teilflächen der Fl.-Nrn.: 1516; 1617, 1618, 1619, 1618/2, 1622, 1617/3 und 1613/1,
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,4 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, im geringen Umfang mit Gehölzbestand.
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,08 – 0,2 ha

**9.7.3.7 Hinterherberg - Dorfgebiet**

<b>Geplante Nutzung:</b>	<b>Rücknahme gemischte Bauflächen / Dorfgebiet</b>
<b>Im Plan:</b>	Am nördlichen Ortsrand
<b>Flurnummer(n):</b>	Gemarkung Urlading; Teilflächen der Fl.-Nrn. 2020, 2195, 2034 und 2035,
<b>Größe des Plangebiets in ha:</b>	ca. 0,3 ha
<b>Angenommene Grundflächenzahl (GRZ):</b>	≤ 0,35 (Typ B niedriger und mittlerer Versiegelungsgrad)
<b>Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes:</b>	Kategorie I (geringe Bedeutung)
<b>Bestandssituation:</b>	Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und zu einem kleinen Teilbereich aus privaten Grünflächen mit kleineren Gehölzstrukturen.
<b>Angenommener durchschnittl. Kompensationsfaktor:</b>	0,2 – 0,5
<b>Angenommenes Kompensationsplus</b>	0,06 – 0,15 ha

#### 9.7.4 Zusammenfassung der Ausgleichsbilanzierung

Erwarteter Kompensationsbedarf für die gesamten Planungsflächen:	ca. 0,41 – 1,01 ha
Kompensationsgewinn für die zurückgenommenen Bauflächen:	ca. 0,68 – 1,52 ha

Bei der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplans von geplanten Bauflächen im Gemeindegebiet von Auerbach ist bei einer Umsetzung der Planung mittels verbindlicher Bauleitplanung mit einem Kompensationsbedarf von 0,41 – 1,01 ha zu rechnen. Wenn die Kompensation des Eingriffs nicht vor Ort mittels geeigneter Maßnahmen z.B. Ortsrandeingrünung erfolgen kann, so ist vorzugsweise das Ökokonto der Gemeinde Auerbach für den Ausgleich von baulichen Eingriffen zu verwenden und weiter auszubauen.

Der Kompensationsgewinn aus den Flächenrücknahmen ist hier nur zur Verdeutlichung aufgeführt, er kann faktisch nicht gegengerechnet werden. Für diese Rücknahmeflächen bestehen keine rechtsverbindlichen Satzungen, es wurde daher noch kein Ausgleich im Rahmen einer Eingriffsregelung für diese Flächen erbracht. Die Berechnung der Rücknahme und des „angenommenen Kompensationsgewinnes“ zeigt daher nur beispielhaft, wie viel Kompensationsbedarf durch die Rücknahme der Bauflächen gespart wird. Rechnerisch besteht nur mehr ein „angenommener Kompensationsbedarf“ von 0,41 – 1,01.

#### 9.7.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die aus den Bauleitplänen entstehenden Eingriffe auszugleichen:

Ortsrandeingrünung bestehender und neuer Siedlungen = eingegrünte Siedlungsränder mit heimischen Hecken oder Bäumen, zur Einbindung der Siedlung in die Landschaft, die über eine „normale“ Eingrünung (i.d.R. 5,0 m breit) im Form einer Minimierungsmaßnahme hinausgeht

- Extensivierung von Grünland und Ackerflächen, bevorzugt in den im Landschaftsplan markierten Bereichen, Entwicklung zu einem artenreichen Dauergrünland
- Anlage von Blühstreifen, extensiven Äckern
- Extensivierung und Aufwertung der Auenbereiche, sowie Herausnehmen der Flächen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung
- Renaturierung von Gewässern und damit Verminderung der Abflussgeschwindigkeit und Zulassen von Überschwemmungen im Randbereich Gewässer III. Ordnung,
- Anlage von Streuobstwiesen
- Pflanzung von flächigen und linearen Gehölzen oder Baumreihen
- Herstellung von naturnahen Waldrändern

Im Flächennutzungsplan werden zahlreiche Maßnahmen vorgeschlagen, die dem Ausgleich bzw. Ersatz der oben genannten Beeinträchtigungen dienen (vgl. Kapitel 8.8.2 und 8.8.3) Im Einzelfall ist zu prüfen, welche Funktionen beeinträchtigt werden und durch welche der vorgeschlagenen Maßnahmen sie auszugleichen sind.

#### 9.8 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes werden neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Gewerbeflächen dargestellt. Ebenso werden Flächenrücknahmen vorgenommen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden einige Varianten betrachtet und diskutiert.

Eine Einzelaufzählung aller diskutierten Alternativen kann aufgrund der umfangreichen Arbeitsgespräche im Planungsprozess nicht erfolgen. Es wird jedoch eine zusammenfassende Beschreibung zu den alternativen Planungsmöglichkeiten im Sinne größerer städtebaulicher Entwicklungen vorgenommen.

#### **Entwicklung von Wohnbauflächen**

Nach den Berechnungen des Bauflächenbedarf weist die Gemeinde Auerbach einen Wohnbedarf von 100 Wohnbauparzellen in den nächsten 12 Jahren auf, davon sind 48 Stück Baulandreserven und 52 Stück müssen neue Baulandflächen sein. Bei einer Wohnbauparzelle von ca. 800m<sup>2</sup> Bruttobauland ist somit eine Erweiterung von ca. 4,2 ha Bruttobauland notwendig.

Kleinteilig werden in Auerbach (ca. 730 m<sup>2</sup>) und Loh (ca. 1.100m<sup>2</sup>) neue Wohnbauflächen dargestellt, da an diesen Standorten Interesse an einer Siedlungserweiterung besteht. Der überwiegende Anteil der notwendigen 4,2 ha Bruttobauland muss nun an einer geeigneten Siedlungseinheit neu entwickelt und im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche neu dargestellt werden. Deshalb wurden die geeigneten Siedlungseinheiten einer kurzen Alternativprüfung unterzogen, um geeignete Standorte zu finden.

Die Alternativenprüfung ist bei der Standortfindung ein wichtiges Instrument, um Flächen zu finden, die tatsächlich städtebaulich weiter entwickelt werden können.

Der Standort für die Neuausweisung geplanter Wohnbauflächen ist von mehreren Faktoren abhängig:

- Anbindung an größere Siedlungseinheiten mit städtebaulichem Gewicht (Anbindegebot)
- Verfügbarkeit für die Gemeinde
- Waldflächen werden nicht als mögliche Wohnbauflächen in Betracht gezogen
- Bestehende oder mögliche Erschließung

Als Siedlungseinheiten mit städtebaulichem Gewicht sind hier die Ortsteile Auerbach, Oberauerbach und Engolling zu nennen. Auch Loh könnte sich zu einem Ortsteil mit städtebaulichem Gewicht entwickeln. Da der Gemeinde hier allerdings keinerlei Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung von Loh nicht geplant. Allein in der Bau- und Nutzungsstruktur zeigt sich, dass sowohl Auerbach mit Oberauerbach als auch Engolling schon früh überörtliche Funktionen für die umliegenden Ortschaften übernommen haben. In den Ortskernen finden sich nur wenige landwirtschaftliche Gebäude, es dominieren Wohn- und Geschäftshäuser, Handwerksbetrieben, Gaststätten, Dienstleistungseinrichtungen, sowie kirchliche Gebäude.

Viele der kleineren Ortsteile im Gemeindegebiet sind hingegen aus ursprünglich unabhängigen kleinen Ortschaften entstanden. Hier finden sich z.T. denkmalgeschützte Einzelobjekte, zu denen Kirchen, Wohnhäuser, Hofanlagen, Stallgebäude etc. gehören. Sie sind auch heute noch durch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt, wenn auch Teile der Bausubstanz mittlerweile einer nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden.

Aufgrund dieser Kriterien verbleiben in den Haupt-Ortsteilen Auerbach, Oberauerbach und Engolling insgesamt 15 Standorte, die genauer untersucht wurden.

### Oberauerbach – Standorte 1-5

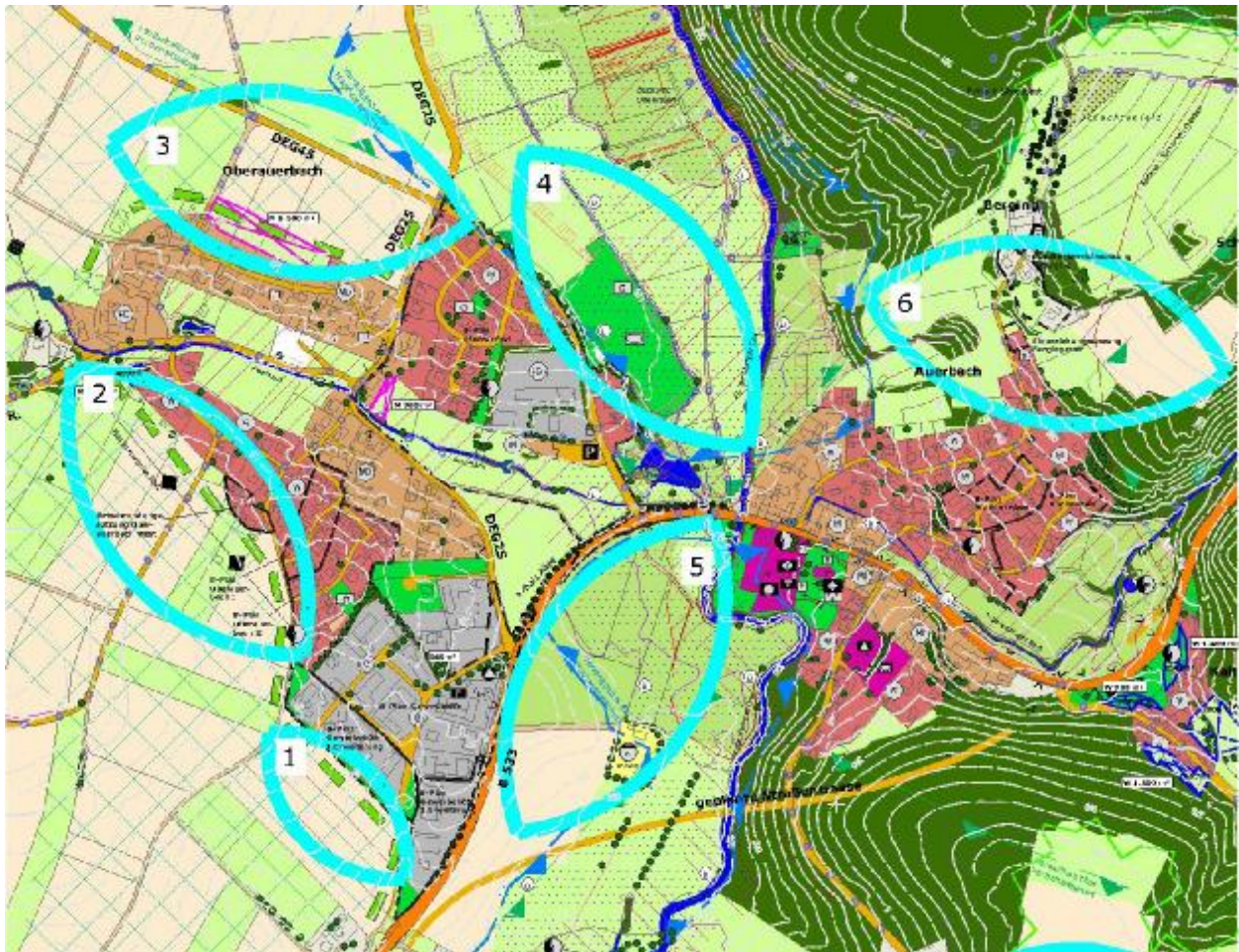


Abb. 49 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Auerbach und Oberauerbach

#### **Standort 1 – südwestlich der vorhandenen Gewerbegebiete:**

Der Standort wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung mit Wohnbauflächen kommt wegen der Nähe zu den vorhandenen Gewerbegebieten nicht in Frage. Eine Erweiterung mit Gewerbegebieten wäre in diesem Standort sinnvoller. Die Flächen stehen der Gemeinde nicht als Bauland zur Verfügung.

#### **Standort 2 – westlich der vorhandenen Wohnbauflächen:**

Dieser Standort ist überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbauflächen nach Westen wäre sinnvoll, ist aber auf Grund einer oberirdisch verlaufende 20kV-Leitung der Bayernwerke am jetzigen Siedlungsrand in direkter Anbindung nicht möglich. Wie bei Standort 1 werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt und sind nicht im Eigentum der Gemeinde Auerbach. Somit wird dieser Standort ausgeschlossen.

#### **Standort 3 – nördlich der vorhandenen Siedlungsflächen:**

Dieser Standort wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Erweiterung für Wohnbaufläche ist auf Grund der im Bestand noch vorhandenen aktiven Landwirtschaften nicht sinnvoll. Der Schutz bestehender Betriebe hat für die Gemeinde einen hohen Stellenwert. Die Ausweisung von Wohnbaufläche in so naher Anbindung an landwirtschaftliche Hofflä-

chen ist immissionsschutzrechtlich nicht zu empfehlen. Die Flächen sollten für die Erweiterung der bestehenden Betriebe vorgehalten werden. Die Flächen stehen der Gemeinde zudem nicht als Bauland zur Verfügung. Deshalb ist dieser Standort ebenso auszuschließen.

**Standort 4 – nordöstlich der vorhandenen Wohnbauflächen:**

Dieser Standort wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Im Landschaftsplan sind die Flächen zum Teil als Bereiche die von Bebauung freizuhalten sind dargestellt. Landschaftliche Vorbehaltsgebiet nach dem Regionalplan Donau-Wald, Landschaftsschutz- und FFH-Gebiet, sowie Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete führen letztendlich dazu, dass dieser Standort für eine Erweiterung von Wohnbauflächen nicht in Frage kommt.

**Standort 5 – zwischen Gewerbegebiet, B533 und Siedlungsflächen in Auerbach:**

Dieser Standort wird überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im Landschaftsplan wird dieser Bereich als von Bebauung freizuhalten dargestellt. Es sind Flächen mit einer bestehenden Kläranlage, Landschaftsschutzgebiet, Vorranggebiet für den Hochwasserschutz nach dem Regionalplan, Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete vorhanden. Somit kann dieser Standort für eine Erweiterung mit Wohnbauflächen ausgeschlossen werden. Der kleinere Teilbereich entlang der B 533 außerhalb der Restriktionen ist, wenn überhaupt, nur für die Erweiterung des an der anderen Straßenseite angrenzenden Gewerbegebietes denkbar. Hier gilt jedoch zu bedenken, dass eine städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes über die B 533 nach Osten für problematisch anzusehen ist. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen scheidet dieser Standort aus.

**Auerbach – Standort 6**

**Standort 6 – nördlich von Auerbach, zwischen Auerbach und Berging:**

Dieser Standort weißt einen sehr inhomogenen Bestand aus landwirtschaftlicher Nutzflächen, Gehölzen und bestehender Bebauung im Außenbereich auf. Zusätzlich handelt es sich hier um topographisch sehr bewegtes Gelände, das in der Hügelkuppe von Berging endet. Eine Entwicklung von Bauflächen ganz allgemein in diesem Bereich wird auf Grund der Topographie, der Kleinteiligkeit und der weit einsehbaren Lage städtebaulich für problematisch gehalten. Deshalb ist dieser Bereich von einer Erweiterung mit Wohnbauflächen auszuschließen. Weitere an den Hauptort Auerbach angebundene Flächen für zukünftige Siedlungsentwicklung sind auf Grund der umgebenden Hangwälder und des Talraumes der Ohe mit den Überschwemmungsflächen nicht gegeben.

Lediglich eine kleine Teilfläche wird zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier liegen der Gemeinde konkrete Baupläne vor.

### Engolling – Standort 7-11

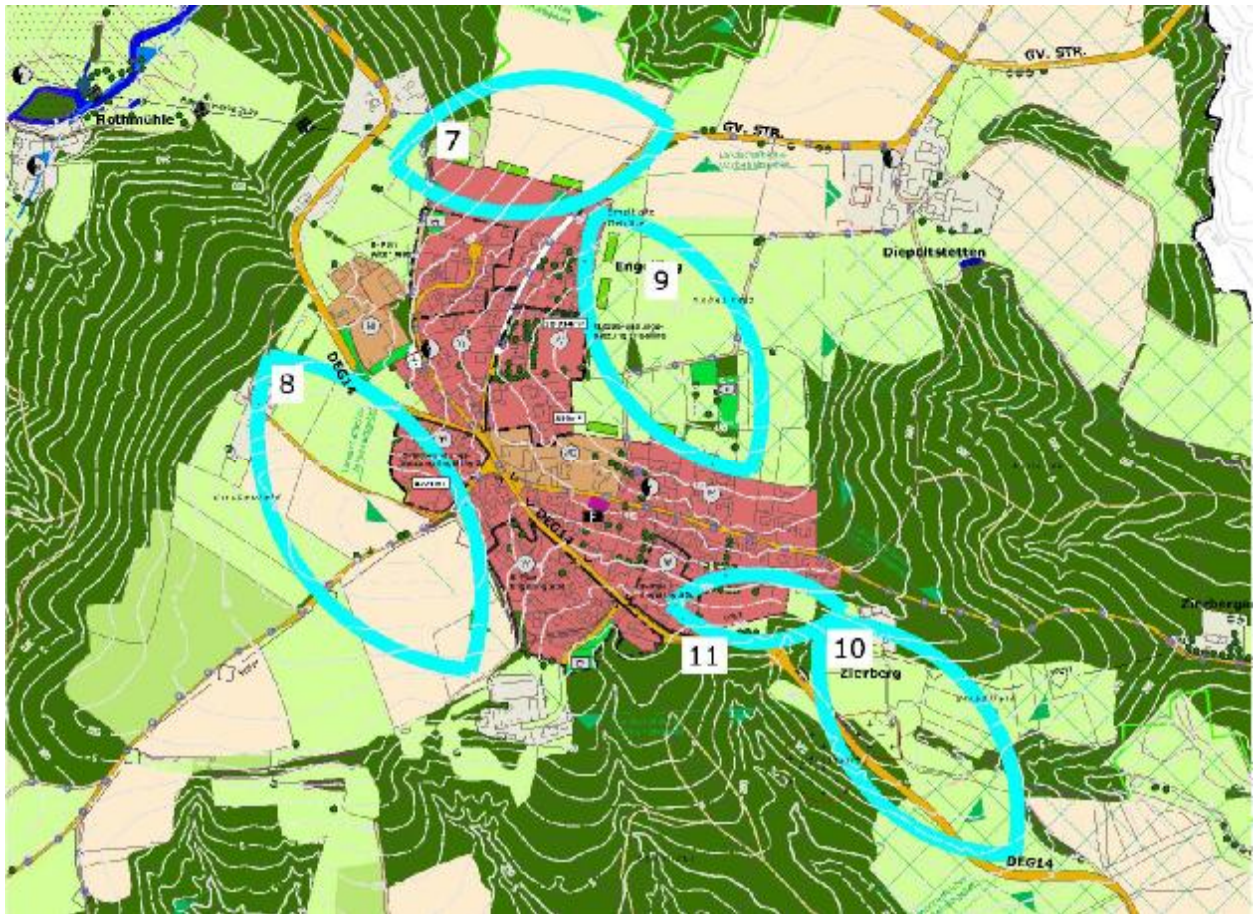


Abb. 50 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Engolling

#### **Standort 7 – nördlich von Engolling:**

Dieser Standort wird überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Ein Teil des Standorts befindet sich nach dem Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Bisher stand der Gemeinde dieser Standort nicht zur Verfügung. Inzwischen konnte die Gemeinde eine relativ große Fläche (11.500m<sup>2</sup>) erwerben und kann somit hier ein Wohngebiet entwickeln.

Die Fläche grenzt direkt an bestehende Bebauung an. Die Erschließung ist über die Diepoltstettener Straße gesichert. Nach Norden hin ist durch bestehende große Gehölz- und Waldflächen eine Einbindung in die Landschaft bereits gegeben. Im Landschaftsplan wird zudem eine Ortsrandeingrünung angegeben.

#### **Standort 8 – südwestlich von Engolling:**

Dieser Standort wird landwirtschaftlich genutzt (Grünland, Acker). Er befindet sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet und ist im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet eingezeichnet. Topografisch steigt das Gelände nach Süden hin stark an. Dies macht eine weitere Bebauung und vor allem die Einbindung in das Landschaftsbild sehr schwierig. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung.

Aus diesen Gründen wird dieser Standort nicht weiter dargestellt.



**Standort 9 – nordöstlich von Engolling:**

Die Gelände im Nordosten von Engolling steigt nach Norden hin stark an, um dann, etwa auf Höhe des bisherigen nördlichen Ortsrandes nach Süden hin Richtung Diepoltstetten wieder abzufallen.

Die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt, ein kleiner Teilbereich wird als Freizeitanlage genutzt, die von Grünstrukturen eingewachsen ist.

Die topografische Situation macht eine Wohnbebauung schwierig. Die Flächen stehen der Gemeinde für eine Entwicklung nicht zur Verfügung. Von einer größeren Entwicklung von Wohnbebauung wird daher vorerst abgesehen.

Nur eine kleine Teilfläche wurde erweitert, da hier konkrete Bauwünsche eines Anwohners vorliegen. Diese Erweiterung erfolgte bereits parallel in einem Deckblatt Nr. 15 zum bestehenden Flächennutzungsplan. Im hier vorliegenden FNP wird die Fläche daher als Bestand dargestellt.

**Standort 10 – südöstlich von Engolling / Zierberg:**

Ursprünglich war der Standort Zierberg für die Entwicklung eines Wohngebiets geplant. Im Laufe des Verfahrens hat die Gemeinde diese Planung verworfen, da sich der Bereich als Baugebiet nicht sehr gut eignet.

Die Einbindung in das Landschaftsbild gestaltet sich schwierig, eine große Einsehbarkeit, vor allem von Loh aus kommend, würde sich nicht vermeiden lassen.

Es befinden sich einige Gehölz- und Biotopflächen vor Ort, welche keine zusammenhängende Bebauung zu lassen. Somit ist eine vollständige Anbindung eines neuen Baugebiets an bestehende Bebauung nicht gegeben. Dieser Standort soll daher vorerst nicht dargestellt werden.

**Standort 11 – Südöstlich Engolling**

Im Osten des Bebauungsplanes Engolling, direkt angrenzend an bestehende Bebauung ist eine ca. 6.000m<sup>2</sup> große Wohnbaufläche geplant. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Sie steigt stark nach Norden hin an. Im südlichen Bereich verläuft die Wasserleitung der Wasserversorgung Bayerischer Wald.

Da ein Bauträger hier konkrete Baupläne vorgelegt hat, die Erschließung gesichert ist und der Bedarf an neuen Wohnbauflächen Engolling sehr hoch ist, wird trotz der relativ schwierigen Topografie die Darstellung in den FNP aufgenommen.

### Loh – Standorte 12 - 15

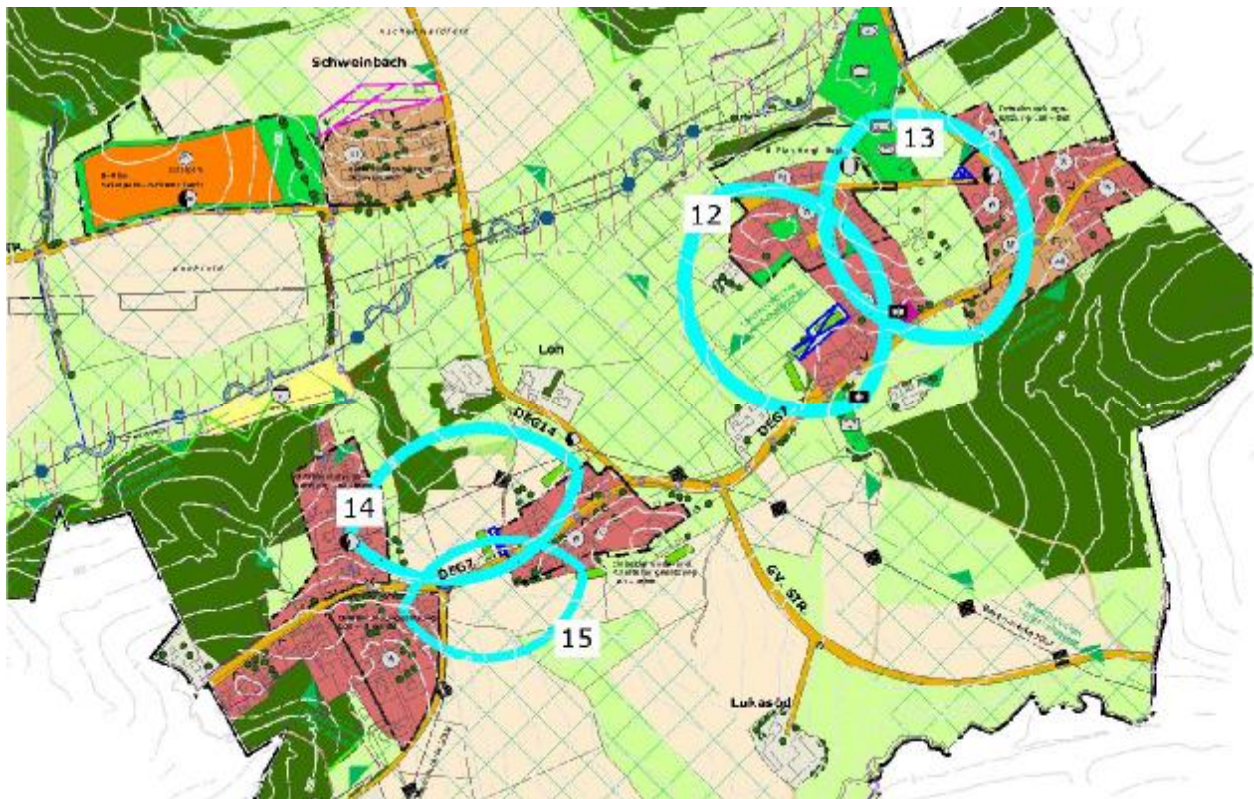


Abb. 51 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Loh

#### Standort 12 – westlich vom BP Heigl-Bugl

Zwischen der im neuen FNP dargestellten Rücknahme von Wohnbaufläche und dem Bebauungsplan Heigl-Bugl wäre eine Entwicklung von Siedlungsflächen theoretisch möglich. Allerdings stellt sich die Erschließung als recht schwierig dar, da das Gelände von der DEG 7 nach Norden hin stark abfällt. Die Erschließung müsste also mittels einer recht steilen Zufahrtsstraße von der DEG 7 erfolgen, was aus Sicherheitsgründen im Verkehr keine optimale Möglichkeit darstellt.

Zudem stehen der Gemeinde diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.



Abb. 52 Standort 12: Höhendifferenz zwischen der DEG 7 und den nördlichen davon liegenden Flächen (im Foto rechts)

**Standort 13 – zwischen BP Heigl-Bugl und Ortsabrundungssatzung Loh-Ost**

Diese Flächen würden sich für eine weitere Bebauung gut eignen können. Das Gelände fällt zwar von der DEG 7 nach Norden hin ab. Eine Erschließung wäre allerdings von der nördlichen Erschließungsstraße Heigl-Bugl möglich. Der bestehende Hof in der Mitte der Fläche ist bereits erschlossen.

Der Gemeinde stehen diese Flächen aktuell jedoch nicht zur Verfügung.

Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.

**Standort 14 – zwischen Ortsabrundungssatzung Loh-West und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, nördlich der DEG7**

Die hier liegenden Flächen fallen ebenfalls von der DEG7 nach Norden stark ab. Am unteren Hangende (im Norden) besteht eine kleine Waldfläche. Für die Entwicklung eines größeren Baugebietes gestaltet sich auch hier die Erschließung aufgrund der Höhenlage schwierig. Aufgrund dessen ist dieser Bereich nicht als erstrebenswerte Baufläche für ein größeres Wohngebiet zu betrachten. Eine einreihige Bebauung entlang der DEG 7, als Weiterführung der nördlichen Bebauung Loh-Mitte, wäre denkbar.

Ein zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche ist derzeit von der Gemeinde nicht gewünscht. Der Gemeinde stehen diese Flächen aktuell nicht zur Verfügung. Eine Entwicklung in diesem Bereich ist daher nicht geplant.

**Standort 15 – zwischen Ortsabrundungssatzung Loh-Birkenöd und Einbeziehungssatzung Loh Mitte, südlich der DEG7**

Eine einreihige Bebauung entlang der DEG 7 wäre hier durchaus denkbar, als Weiterführung der südlichen Bebauung Loh-Mitte. Das Gelände steigt leicht nach Süden an.

Da ein Zusammenwachsen der beiden Ortsbereiche von der Gemeinde derzeit nicht gewünscht ist und die Flächen der Gemeinde nicht zur Verfügung stehen, ist eine Entwicklung der Flächen nicht geplant.

**Entwicklung gemischter Bauflächen**

Es werden keine neuen gemischten Bauflächen dargestellt.

**Gewerbliche Entwicklung**

Eine Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen ist im geringen Umfang (ca. 1.200m<sup>2</sup>) zum aktuellen Bestand möglich. Das bestehende Gewerbegebiet Gewerbehöfe in Oberauerbach wird geringfügig erweitert. Die Infrastruktur ist bereits vorhanden. Eine Alternativenprüfung ähnlich der zur Entwicklung von Wohnbauflächen war wegen der geringfügigen Erweiterung im bestehenden Gewerbegebiet nicht notwendig.

---

## **9.9 ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

---

### **9.9.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

---

**Methodik**

Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt in enger Anlehnung an den Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, Oberste Baubehörde im BStMI 2007).

Die Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgt auf Ebene des gesamten Gemeindegebiets von Auerbach. Dabei wird gleichzeitig eine Beurteilung ihrer Empfindlichkeit vorgenommen. Die Empfindlichkeit gibt an, gegen welche Auswirkungen von Vorhaben die Schutzgüter empfindlich reagieren, es werden damit jedoch keine Aussagen zur Schutzwürdigkeit getroffen.

Die darauffolgende Bewertung der Umweltauswirkungen der Neuplanungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ in Form einer Tabelle zu jeder neu geplanten

Flächendarstellung des Flächennutzungsplans. Dabei wird eine dreiteilige Skala zur Beurteilung der Umweltauswirkungen (gering/mittel/hoch) verwendet, die wie folgt definiert werden:

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
(keine)	keine Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt</li> <li>- Beispiel: Kulturgüter sind nicht vorhanden</li> </ul>
gering	Auswirkungen geringer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geringe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf oder</li> <li>- vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden</li> <li>- Beispiel: Es erfolgen nur kleinflächige Eingriffe oder durch umfangreiche Eingrünung können kleinklimatische Auswirkungen vermindert werden</li> </ul>
mittel	Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittelschwere Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert werden</li> </ul>
hoch	Auswirkungen hoher Erheblichkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Auswirkungen sind zu erwarten und/oder</li> <li>- Umweltauswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nur unwesentlich reduziert werden</li> <li>- Beispiel: Flächen für gewerbliche Entwicklungen lassen Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit für das Schutzgut Boden erwarten</li> </ul>

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung, LfU 2003) verwendet.  
Die Verkehrsbelastung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung detailliert zu prüfen.

### 9.9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die im Flächennutzungsplan neu vorgenommenen Darstellungen von Siedlungsflächen (Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen) haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans noch kein Baurecht abgeleitet werden kann. Somit werden im Rahmen dieser Planungen keine Maßnahmen zur Überwachung notwendig, diese werden erst in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) konkretisiert.

### 9.9.3 Zusammenfassung

Im Rahmen des Umweltberichts werden die möglichen Auswirkungen der Neuplanungen im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Auerbach auf die Umwelt geprüft.  
Die wesentlichen Ziele der Neuplanungen im Rahmen des Flächennutzungsplans sind die Sicherung der Siedlungsentwicklung der Gemeinde durch Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, sowie die geringfügige Erweiterung des Gewerbestandortes Auerbachs durch neue gewerbliche Bauflächen, sowie die Rücknahme von nicht verfügbaren Bauflächen zur Wegbereitung neuer, tatsächlich entwickelbarer Bauflächen.

Als Grundlage zum Verständnis der Bewertungen werden vorab die Schutzgüter im Gemeindegebiet Auerbachs im Bestand beschrieben. Die Berücksichtigung der Schutzgebiete und Biotope im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird aufgrund der Erfordernisse des Europarechts aber auch aufgrund der besonderen Standorte im Gemeindegebiet in einem gesonderten Kapitel ausführlich und nachvollziehbar anhand der geplanten Flächen abgehandelt.

Daraufhin erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen für jeden neu geplanten Standort anhand einer dreiteiligen Skala. Dabei lässt sich zusammenfassend feststellen, dass aufgrund der umsichtigen Planung (Auswahl und Umfang der neu geplanten Flächendarstellungen) überwiegend gering erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung bei der späteren Umsetzung Berücksichtigung finden.

Um erhebliche Umweltauswirkungen bei der späteren Umsetzung verhindern zu können, wird besonders darauf hingewiesen, dass bei der verbindlichen Bauleitplanung oder auch bei Einzelbauvorhaben auf den Erhalt und die Einbindung bestehender Biotope hingewirkt werden soll.

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind noch keine Maßnahmen zur Überwachung erkennbar. Methodische Schwierigkeiten bestehen derzeit nicht.

## 10. ANHANG

### 10.1 ABKÜRZUNGEN / WORTERKLÄRUNGEN

ABSP	Arten- und Biotopschutzprogramm
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BayWaldG	Bayerisches Waldgesetz
BayWG	Bayerisches Wassergesetz
BfN	Bundesamt für Naturschutz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
DSchG	Denkmalschutzgesetz
FFH-RL	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
FNp	Flächennutzungsplan
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
Lkr.	Landkreis
LSG	Landschaftsschutzgebiet
lw.	landwirtschaftlich
NN	Normalnull
NP	Naturpark
o.M.	ohne Maßstab
PlanzV	Planzeichenverordnung
SPA	Special Protection Area (Europäisches Vogelschutzgebiet)
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
ÜSG	Überschwemmungsgebiet
VS-RL	Vogelschutzrichtlinie
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
WSG	Wasserschutzgebiet
WWA	Wasserwirtschaftsamt
WRRL	Wasserrahmenrichtlinie

## 10.2 LITERATURVERZEICHNIS / QUELLEN

- ABSP Deggendorf. (März 1997). *Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Deggendorf*. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen.
- BauGB. (03. November 2017). *Baugesetzbuch i.d.F. der Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist*".
- BauNVO. (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021). *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung*.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (April 2016). *Demographie-Spiegel für Bayern. Berechnungen für die Gemeinde Auerbach bis 2028*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Bayerisches Landesamt für Statistik. (2016). *Tourismus in Bayern im Jahr 2015*. [https://www.statistik.bayern.de/medien/statistik/BIZ/tourismus\\_in\\_bayern\\_im\\_jahr\\_2015.pdf](https://www.statistik.bayern.de/medien/statistik/BIZ/tourismus_in_bayern_im_jahr_2015.pdf).
- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten. (Februar 2018). Von <http://www.stmelf.bayern.de> abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz. (2018). Von Hochwasserschutzprogramme 2020 und 2020plus: [www.stmuv.bayern.de](http://www.stmuv.bayern.de) abgerufen
- Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst. (01. Februar 2018). *Bayerns Gemeinden. Wappen/Geschichte/Geografie*. Von <https://www.hdbg.eu/gemeinden/web/index.php/detail?rschl=9276135> abgerufen
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS). (2018). Von [www.baysis.bayern.de](http://www.baysis.bayern.de) abgerufen
- BayernAtlas. (2021/2022). Von [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas) abgerufen
- BayWaldG. (22. Juli 2014). *Waldgesetz für Bayern i.d.F. der Bek. vom 22. Juli 2005, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 19 geändert (§ 1 Nr. 392 V v. 22.7.2014, 286)*.
- BfN. (16. 11 2018). <https://www.bfn.de/landschaften/steckbriefe/landschaft/show/40700.html>. Von Landschaftssteckbrief Lallinger Winkel. abgerufen
- Bundesnetzagentur. (2018). Von <http://emf3.bundesnetzagentur.de/karte>, 2018 . abgerufen
- Bundesstiftung Baukultur. (2016). *Baukultur Bericht Stadt und Land 2016/17*.
- Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach. (August 2021). *Demographie-Spiegel für Bayern - Gemeinde Auerbach Berechnungen bis 2033*. Fürth: Bayerisches Landesamt für Statistik.
- FIS Natur. (2022). Von [www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web](http://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web) abgerufen
- Gemeinde Auerbach. (1990). *Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Gemeinde Auerbach, Landkreis Deggendorf*.
- Gemeinde Auerbach. (2018). [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de), abgerufen am 15.11.2018.
- Gemeinde Auerbach. (2018/2021). Von [www.gemeinde-auerbach.de](http://www.gemeinde-auerbach.de) abgerufen
- GENESIS Datenbank. (2021). Von Online-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik: [www.statistikdaten.bayern.de](http://www.statistikdaten.bayern.de) abgerufen

- GEP Nr. 4. (29. 07 2006). *Gewässerentwicklungsplan für Gewässer III. Ordnung, im Einzugsgebiet "Hengersberger Ohe - Oberlauf"*.
- Landschaftsrahmenplan für die Region Donau-Wald (12). (2011, korr. 2014). Bayerisches Landesamt für Umwelt in Zusammenarbeit mit Regierung v. Ndb. + Hochschule Weihenstephan-Triesdorf.
- LEP Bayern. (21. Februar 2018). *Landesentwicklungsprogramm Bayern*. Bayern.
- LfU. (März 1997). *ABSP Deggendorf. Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Deggendorf*. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz.
- LfU. (2010). *Handbuch der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie*. Bayerisches Landesamt für Umwelt in Kooperation mit der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft.
- LfU. (2018). *Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan der Region Donau-Wald (12)*. Von Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU): <http://www.lfu.bayern.de/boden> abgerufen
- LfU. (2022). *Bayerisches Landesamt für Umwelt*. Von [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de) abgerufen
- LRA Deg. (Juni 2015). *Der Landkreis Deggendorf steckt voller Energie - Der Energiemasterplan für die Gemeinden im Landkreis*. Landratsamt Deggendorf.
- LRA Deg. (2015). *Energiemasterplan für die Gemeinden im Landkreis Deggendorf - Gemeinde Auerbach*. Landratsamt Deggendorf.
- MEYNEN+SCHMITHÜSEN. (1962). *Naturräumliche Gliederung Deutschlands. Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands Bd. I/II*. Remagen.
- Naturpark Bayerischer Wald - Online*. (30. 01 2018). Von [www.naturpark-bayer-wald.de](http://www.naturpark-bayer-wald.de) abgerufen
- Planungsverband Donau-Wald. (2018). Von Region Donau-Wald: [www.region-donau-wald.de](http://www.region-donau-wald.de) abgerufen
- PNV Bayern. (Juli 2012). *Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns - Karte*. Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Portz, N. (2 2009). *Sachsenkurier 2/09. Sachsenkurier 2/09*. Deutscher Städte- und Gemeindebund.
- RBO. (November 2018). [www.vld-online.de](http://www.vld-online.de), abgerufen am 14.11.2018; RBO - Regionalbus Ostbayern GmbH.
- Regierung von Niederbayern. (10. März 2006). *Amtsblatt B1215. Amtsblatt der Regierung von Niederbayern*. Regierung von Niederbayern.
- Regierung von Niederbayern. (Januar 2018). *Regionalplan Donau-Wald: Landschaftsschutzgebiete*.  
(2019). *Regionalplan Region Donau-Wald*.
- Statistik kommunal 2020. (Juni 2021). *Statistik kommunal 2020 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- Statistik kommunal 2021. (Februar 2022). *Statistik kommunal 2021 - Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten - Gemeinde Auerbach 09 271 113*. Bayerisches Landesamt für Statistik.
- StBaPa. (März 2013). *Ortsumgehung Auerbach - Staatliches Bauamt Passau*.



*Umweltatlas.* (2021). Von Umweltatlas - Gewässerbewirtschaftung: Bayerisches Landesamt für Umwelt abgerufen

*Umweltbundesamt.* (2021). Von Umweltbundesamt - Grundwasser:  
[www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser](http://www.umweltbundesamt.de/themen/wasser/grundwasser) abgerufen

Wasserversorgung Bayerischer Wald. (2018). [www.waldwasser.eu](http://www.waldwasser.eu), abgerufen am 20.11.2018.

Wikipedia. (2018). [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de), Stichwort Auerbach, abgerufen 14.11.2018.

WWA Deggendorf. (Oktober 2018). Daten zu Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiete im Gemeindegebiet Auerbach. Wasserwirtschaftsamt Deggendorf.

---

### 10.3 VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

---

Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern mit Fokus auf das Gemeindegebiet von Auerbach, Strukturkarte (Stand 01.03.2018)	13
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Donau-Wald mit Fokus auf die Gemeinde Auerbach (Stand 13.04.2019)	20
Abb. 3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (dunkelblaue Schraffur) + Hochwassergefahrenflächen für HQ 100 (hellblaue Vollfarbe) im Gemeindegebiet Auerbach, Stand 07/2019 (Quelle: (BayernAtlas, 2021/2022)	28
Abb. 4: Vorranggebiet für Hochwasserschutz H4 im Gemeindegebiet Auerbach	29
Abb. 5: Wassersensible Bereiche im Gemeindegebiete Auerbach (BayernAtlas, 2021/2022)	30
Abb. 6 Landschaftsschutzgebiete in Gemeindegebiet (Stand 2024, eigene Grafik)	35
Abb. 7: Übersicht der Schutzgebiete (Naturpark, Nationalpark) im Bayerischen Wald mit der Lage des Gemeindegebiets Auerbach (Naturpark Bayerischer Wald - Online, 2018)	36
Abb. 8: Flächenerhebungen jeweils zum 31. Dezember (Statistik kommunal 2021, 2022)	39
Abb. 9: Artenschutzkartierung Bayern, Nachweise 2012 und 2017 (LfU, 2022)	43
Abb. 10: Ausschnitt aus der Übersichtskarte "Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns (PNV Bayern, 2012)	45
Abb. 11: Blick vom Ortsrand von Oberauerbach nach Norden in den Landschaftsraum (Hengersberger Ohe und Ortsteil Gödert im Hintergrund)	47
Abb. 12: Blick über den Ortsteil von Loh in den Landschaftsraum	47
Abb. 13 Zustandsstufen 5 - 7 für Ackerland und III für Grünland, nur außerhalb von Siedlungs- und Waldflächen, eigene Grafik	49
Abb. 14 Verlauf der Hengersberger Ohe auf Höhe Prechhausen Richtung Wainding, Anhand der Gehölze ist der mäandrierende Verlauf der Ohe erkennbar (Foto: JK)	52
Abb. 15 Feuchtflächen am Langederngraben, östlich von Mapferding (Foto: JK)	52
Abb. 16 Gemeindebach / Übergang Mapferdinger Bach südöstlich von Mapferding: Erkennbar sind die feuchte Staudenflur / Nassflächen und Gehölze entlang des Baches (Foto: JK)	53

Abb. 17 Totenbach im Bereich der DEG25 (Foto: JK)	53
Abb. 18 Blick von Westen auf den Auerbach mit einzelnen Bäumen und Sträuchern und einer feuchten Staudenflur (Foto: JK)	54
Abb. 19 Schweinbach, nördlich Loh / Haigl-Bugl, mit Gehölzen (Foto: JK)	54
Abb. 20 Schweinbach, gerader Verlauf ohne Eingrünung, im Hintergrund der Ortsteil Schweinbach (Foto: JK)	55
Abb. 21: Lage der Gemeinde Auerbach, Grafik aus: (Wikipedia, 2018)	57
Abb. 22: Bevölkerungsbewegung in Zahlen seit 1960 (Statistik kommunal 2021, 2022)	61
Abb. 23: Darstellung der Bevölkerungsstruktur (Statistik kommunal 2021, 2022)	61
Abb. 24: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (Statistik kommunal 2021, 2022)	62
Abb. 25 Quelle: (Statistik kommunal 2021, 2022)	63
Abb. 26: Tourismus seit 2015 (Statistik kommunal 2021, 2022)	63
Abb. 27: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft (Statistik kommunal 2021, 2022)	64
Abb. 28: Bodennutzung landwirtschaftlich genutzter Fläche (Statistik kommunal 2021, 2022)	65
Abb. 29: Viehalter und Viehbestand (Statistik kommunal 2021, 2022)	66
Abb. 30: Kindertageseinrichtungen seit 2015 (Statistik kommunal 2020, 2021)	67
Abb. 31: Allgemeinbildende Schulen und Wirtschaftsschulen 2020/21 (Statistik kommunal 2021, 2022)	68
Abb. 32: Gebäude- und Wohnungsbestand für den Zeitraum 2016-2020; eigene Tabelle nach (Statistik kommunal 2021, 2022)	80
Abb. 33: Errichtung neuer Wohngebäude, eigene Tabelle nach nach (Statistik kommunal 2021, 2022)	80
Abb. 34: Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden (Statistik kommunal 2021, 2022)	81
Abb. 35: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume, Standortbedingungen – Boden und Wasserverhältnisse des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (roter Kreis), 2011	113
Abb. 36: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Luft und Klima des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	115
Abb. 37: Auszug aus der Potenzialkarte Schutzgut Arten und Lebensräume des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	116
Abb. 38: Auszug aus der Potenzialkarte Landschaftsbild und Landschaftserleben des Landschaftsrahmenplans Region Donau-Wald mit Fokus auf das Gemeindegebiet Auerbach (rote Linie), 2011	117
Abb. 39: Ausschnitt FNP+LP: Planung einer Wohnbaufläche in Auerbach, unmaßstäblich	123
Abb. 40: Ausschnitt FNP+LP: Planung der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Oberauerbach, unmaßstäblich	124
Abb. 41 Ausschnitt FNP-LP: Planung von Wohnbauflächen in Engolling, unmaßstäblich	126

Abb. 42 Ausschnitt FNP + LP: Planung Wohnbaufläche (blau) in Loh-Mitte, unmaßstäblich	127
Abb. 43: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Oberauerbach, unmaßstäblich	129
Abb. 44: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Kaltenbrunn, unmaßstäblich	130
Abb. 45: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von Wohnbauflächen (blau) in Loh, unmaßstäblich	131
Abb. 46: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme von gemischten Bauflächen (rosa) in Schweinbach, unmaßstäblich	131
Abb. 47: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahmen von gemischten Bauflächen (rosa) in Obersteinhausen, unmaßstäblich	132
Abb. 48: Ausschnitt FNP+LP: Rücknahme einer gemischten Baufläche (rosa) in Hinterherberg, unmaßstäblich	133
Abb. 49 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Auerbach und Oberauerbach	150
Abb. 50 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Engolling	152
Abb. 51 Standortalternativen für Wohnbauflächen in Loh	154
Abb. 52 Standort 12: Höhendifferenz zwischen der DEG 7 und den nördlichen davon liegenden Flächen (im Foto rechts)	154

---

#### **10.4 LISTE DER BAUDENKMALE**

---

(Stand 03.07.2018)

- D-2-71-113-3** Alperting 8. Vierseithof; Bauernhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauerter Blockbau mit Flachsatteldach, Trauf- und Giebelschrot, 2. Hälfte 18. Jh.; Stallstadel, massiver bzw. hölzerner Satteldachbau, im Kern Mitte 19. Jh.; Stadel, eintenniger hölzerner Satteldachbau mit nördlichem Halb- walm, Ende 18. Jh.; Remise, massiver Walmdachbau, 18./19. Jh. nachqualifiziert
- D-2-71-113-36** Bei Unternbach. Flurkreuz, hölzernes Kruzifix mit Wettermantel und Mater Dolorosa, um 1800, Gedenktafel 1941. nachqualifiziert
- D-2-71-113-4** Berging 1. Wohnstallhaus eines Dreiseithofes, Flachsatteldachbau mit Blockbau- Obergeschoss und Giebelschrot, im Kern Ende 18. Jh., teilweise erneuert. nachqualifiziert
- D-2-71-113-27** Frohnstettner Feld in der Flur Untersteinhausen. Kapelle, Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, wohl 19. Jh.; mit Ausstattung. nachqualifiziert
- D-2-71-113-7** Grubhof 1; Grubhof 2. Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Block- bau- Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, 2. Hälfte 18. Jh.; Stallstadel, zweitenniger hölzerner Steildachbau mit Traid- kasten und Blockbaustall, 17./18. Jh.; Hofbrunnen, Granittrog, bez. 1788.

nachqualifiziert

- D-2-71-113-1** Hauptstraße 6. Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit farbiger Putzgliederung, bez. 1698.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-2** Hauptstraße 10. Kath. Pfarrkirche St. Pankratius und Margareta, barocker Saalbau mit eingezogenem Chor und nördlichem Kuppeldachturn, Anfang 18. Jh., um 1760 verlängert; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-8** Hinterherberg 7. Ehem. Wohnstallhaus, Blockbau-Obergeschoss über Bruchsteinmauerwerk mit Flachsatteldach, Trauf- und Giebelschrot, 1. Drittel 19. Jh., teilweise erneuert.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-10** Hinterherberg 8. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau, teilweise mit Blockbau- Obergeschoss und Traufschrot, im Kern Ende 18. Jh.; Traidkasten, erdgeschossiger Blockbau mit Satteldach, 18./19. Jh.; Backhaus, erdgeschossiger Satteldachbau, 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-35** Hitting 4. Kruzifix, gefasstes Holzcorpus, wohl Anfang 19. Jh., Kreuz mit rautenförmiger Rahmung und Wettermantel später.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-38** Hitting 4. Ehem. Wohnstallhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, zweiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, 1. Viertel 19. Jh.; Zuhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und weitem Dachüberstand, 1. Viertel 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-34** In Berging. Pestsäule, Granitsäule mit Laternenaufsatz, bez. 1645  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-11** In Hinterreit. Weilerkapelle, kleiner Satteldachbau mit Dachreiter, wohl 1. Drittel 19. Jh.; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-28** Kirchfeld. Kapelle, kleiner Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-24** Lohwiese. Wegkapelle, kleiner offener Zeltdachbau, 2. Hälfte 18. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-31** Marterlist. Kapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-17** Nähe Obersteingrub. Hofkapelle, neubarocker Satteldachbau mit Dachreiter und Putzgliederung, um 1900; mit Ausstattung.  
nachqualifiziert

- D-2-71-113-20** Obersteinhausen 15. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau über verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach und zweiseitig umlaufendem Schrot, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-37** Prechhausen 9. Bauernhaus, Flachsatteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss und Traufschrot, 18./19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-23** Schattenberg 1. Kapelle, Flachsatteldachbau mit Dachreiter, 2. Hälfte 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-16** Urbachstraße 1. Waldlerhaus, erdgeschossiger Blockbau über hohem verputztem Steinsockel mit Flachsatteldach, 2. Hälfte 18. Jh.  
Nachqualifiziert
- D-2-71-113-15** Urbachstraße 9. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger, teilweise ausgemauertes Blockbau über steinernem Sockel mit Flachsatteldach und Traufschrot, Anfang 19. Jh.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-29** Utting 1. Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Flachsatteldach und zwei giebelseitigen Schroten, bez. 1826.  
nachqualifiziert
- D-2-71-113-33** Zolling 3. Ehem. Bauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit zweiseitig umlaufendem Schrot, Ende 18. Jh.  
nachqualifiziert

**Anzahl Baudenkmäler: 24**

---

## **10.5 LISTE DER BODENDENKMALE**

---

(Stand 03.07.2018)

- D-2-7144-0004** Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich des Kirchhofes und der Kath. Pfarrkirche St. Pankratz und Margareta in Auerbach.  
nachqualifiziert
- D-2-7244-0001** Burgstall hochmittelalterlicher Zeitstellung mit Vorburgareal  
nachqualifiziert

**Anzahl Bodendenkmäler: 2**

## 10.6 DATENBLÄTTER DER NATURA-2000-GEBIETE

### 10.6.1 FFH-Gebiet „Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen“

# NATURA 2000 Bayern

## Gebietsbezogene Konkretisierung der Erhaltungsziele



**Gebietstyp:** B **Stand:** 19.02.2016

**Gebietsnummer:** DE7144373

**Gebietsname:** Obere Hengersberger Ohe mit Hangwiesen

**Größe:** 347 ha

**Zuständige höhere Naturschutzbehörde:** Regierung von Niederbayern

Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	LRT-Name:
6430	Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510	Magere Flachlandmähwiesen ( <i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i> )
8150	Kieselhaltige Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas
91E0 <sup>*</sup>	Auen-Wälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> ( <i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i> ).

<sup>\*</sup> = prioritär

Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie lt. Natura 2000-Verordnung

EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1355	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter
1163	<i>Cottus gobio</i>	Groppe
1029	<i>Margaritifera margaritifera</i>	Flussperlmuschel
1059	<i>Maculinea teleius</i>	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1061	<i>Maculinea nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling

<sup>\*</sup> = prioritär

### Gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele:

<p>Erhalt ggf. Wiederherstellung eines in weiten Bereichen naturnahen Fließgewässer-Aue-Systems mit ungeschmälerter Dynamik, hohem Auwiesenanteil, extensiven Hangwiesen und langfristig überlebensfähigen, vitalen Populationen der Flussperlmuschel und Groppe sowie der an Extensivwiesen gebundenen Ameisenbläulinge. Erhalt der unverbauten natürlichen oder naturnahen Gewässerabschnitte mit ihrer ungeschmälerten Fließgewässer- und Auedynamik sowie mit ihren charakteristischen Strukturen wie Steinen, Geröll- und Schwemmbänken, Gumpen und Uferabbrüchen, Weiden- und Erlensäumen, insbesondere der unbeeinträchtigten Bereiche</p>
<p>1. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Feuchten Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe</b> in nicht von Neophyten dominierter Ausprägung und in der regionstypischen Artensammensetzung.</p>
<p>2. Erhalt ggf. Wiederherstellung der extensiven <b>Mageren Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i>, <i>Sanguisorba officinalis</i>)</b> in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungsformen unter Berücksichtigung der ökologischen Ansprüche wertbestimmender Arten. Erhalt ihrer Standortvoraussetzungen</p>
<p>3. Erhalt der <b>Kieselhaltigen Schutthalden der Berglagen Mitteleuropas</b> als weitgehend offene, gehölzarme Trockenstandorte.</p>
<p>4. Erhalt ggf. Wiederherstellung der <b>Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Aino-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>)</b> mit ihrer spezifischen Hydrologie. Erhalt ggf. Wiederherstellung eines ausreichend hohen Anteils an Alt- und Totholz sowie an Biotop- und Höhlenbäumen als Lebensraum für daran gebundene Arten und Lebensgemeinschaften.</p>
<p>5. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer dauerhaft überlebensfähigen <b>Fischotter</b>-Population. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Fließgewässer und Auen, besonders durch den Erhalt von Wanderkorridoren entlang von Gewässern und unter Brücken sowie ausreichend störungsfreie Fließgewässer- und Uferabschnitte.</p>
<p>6. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Population der <b>Groppe</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit der Gewässer.</p>
<p>7. Erhalt ggf. Wiederherstellung dauerhaft überlebensfähiger, reproduzierender Population der <b>Flussperlmuschel</b>. Erhalt ggf. Wiederherstellung einer ausreichend guten Gewässerqualität, einer geringen Schwebstoff-, Kalk-, Phosphat- und Stickstoffkonzentration, u. a. durch Vorklärung bzw. Rückhalt vorbelasteter Zulaufe (Absetzbecken, Karsteiche, Abfanggräben), einer für die Muschelbesiedlung geeigneten Struktur der Bachsohle und des Interstitials und strukturreicher und allenfalls extensiv genutzter Uferstreifen und Uferbestockungen zum Entzug von Nährstoffen aus dem Gewässer und zur Beschattung (kühlere Temperaturen, höherer Sauerstoffgehalt) autochthoner Bachforellenpopulationen als Wirtsfische.</p>
<p>8. Erhalt ggf. Wiederherstellung der Populationen des <b>Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b> und des <b>Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings</b>. Erhalt der Lebensräume der Ameisenbläulinge, insbesondere in ihren nutzungsgeprägten Ausbildungen. Erhalt der Vernetzungsstrukturen und der Wirtsameisenpopulationen</p>

## **11. Übersicht Anlagen**

- Anlage 1: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Obersteinhausen, Untersteinhausen
- Anlage 2: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Hinterherberg
- Anlage 3: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Oberauerbach, Auerbach, Kaltenbrunn
- Anlage 4: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Engolling
- Anlage 5: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Schweinbach, Loh
- Anlage 6: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Vorderreit
- Anlage 7: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Mapferding
- Anlage 8: Bauflächendarstellung + Baulandreserve + Rücknahme + Planung  
Ortsteil: Hötzelsberg