



Gemeinde Auerbach
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Buchenhain“ Deckblatt Nr. 2

Begründung mit Umweltbericht – **VORENTWURF**

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Garnhartner Schober Spörl G+2S
Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.º
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766
Email: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Bearbeitungsvermerke:
Bericht Nr. 3533_Begr_BP
Index

a 30.07.2026 js/ks

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Plangebiet	3
3	Kennzahlen der Planung	3
4	Städtebau, Denkmalpflege	4
5	Erschließung	4
6	Grünordnung	4
7	Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	5
7.1	Planungsziele und Planinhalt	5
7.2	Ziele des Umweltschutzes	5
7.3	Prüfungsmethoden und Probleme	7
7.4	Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	8
7.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	15
7.6	Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	15
7.7	Umweltprognose bei Nichtdurchführung	18
7.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
7.9	Monitoring	18
7.10	Zusammenfassung Umweltbericht	19
7.11	Referenzen zum Umweltbericht	19

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Lageplan (ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert)	3
Abbildung 2: Bestandsbewertung mit aktuellem Luftbild	10
Abbildung 3: Vergleich von Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2000, 2004 und 2013	10
Abbildung 4: Eingriffsbewertung	17

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Zu verwendende Laubbäume mesophile Heckenpflanzung	5
Tabelle 2: Zu verwendende Sträucher mesophile Heckenpflanzung.....	5
Tabelle 3: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation	7
Tabelle 4: Eingriffsbilanz	16
Tabelle 5: Ausgleichsbilanz	18

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Auerbach beabsichtigt den rechtskräftigen Bebauungsplan durch eine zweite Deckblattänderung zu überarbeiten. Die Änderung soll die Errichtung von Nebenanlagen auf den Flurnummern 18/24, 18/29 bzw. 1843/2 und 18/28 für zulässig erklären und die Errichtung eines Unterstands für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf der Flurnummer 18/28.

Darüber hinaus wird die Baugrenze auf Flurnummer 18/23 leicht versetzt, um die geringe Überschreitung des Wohnhauses über die bestehende Baugrenze anzupassen.

Kapitel 7 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

2 Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 18/29, 1843/2, 18/28, 18/26 (TF), 18/23 und 18/24 Gemarkung Auerbach. Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches beträgt circa 0,41 ha.

Abbildung 1: Lageplan (ohne Maßstab, Plangebiet rot markiert)



3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan (Änderung)	0,411 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,411 ha
überbaubare Grundstücksfläche	0,144 ha
Straßenverkehrsfläche	0,017 ha

4 Städtebau, Denkmalpflege

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut, die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO bleibt entsprechend erhalten.

Die Art der baulichen Nutzung des bestehenden Bebauungsplanes bleibt erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich des 2. Deckblattes des Bebauungsplanes WA Buchenhain angepasst.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes werden Nebenanlagen für zulässig erklärt um auch eine bauliche Nutzung der Gartenflächen zu ermöglichen. Aufgrund der Geländesituation wurde insbesondere die Möglichkeit zur Errichtung von Stützwänden detailliert geregelt.

Die gestalterischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben bestehen.

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im näheren Umfeld des Plangebietes bekannt.

5 Erschließung

Die bestehende Verkehrserschließung wird unverändert beibehalten.

Die bestehende leitungsgebundene Infrastruktur bleibt unverändert bestehen.

Die Löschwasserversorgung wird als gesichert angesehen.

Einfriedungen und Gelände:

Abweichend Ur-Bebauungsplan: Zaunsockel sind nicht zulässig. Es ist ein Abstand von mindestens 10 cm zur Oberkante des Geländes zu belassen.

Abweichend Ur-Bebauungsplan: Stützmauern sind als Natursteinmauerwerk (z.B. Trockenmauer, Zyklopen-, Bruchsteinmauerwerk, ...) sowie als Gabionen zulässig.

6 Grünordnung

Grundsätzlich gilt, dass die bestehenden Festsetzungen ihre Gültigkeit behalten. Im Südosten des Geltungsbereiches ist eine mesophile Hecke, welche als zu erhaltend festgesetzt war, gerodet worden. Diese ist gemäß Planzeichnung in Form einer mindestens 3-reihigen Ersatzpflanzung auszugleichen. Geeignete Gehölze können der Tabelle 1 und 2 entnommen werden. Es sind Gehölze des Herkunftsgebiet 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland zu verwenden.

Tabelle 1: Zu verwendende Laubbäume mesophile Heckenpflanzung

Liste standortheimischer Laubgehölze, H 3xv 16/18

<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Tabelle 2: Zu verwendende Sträucher mesophile Heckenpflanzung

Liste standortheimische Sträucher, 2xv mind. 60 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Gemeine Hundsrose
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

7 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)**7.1 Planungsziele und Planinhalt****7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Auerbach beabsichtigt die Errichtung von Nebenanlagen auf den Flurnummern 18/24, 18/28, 18/29 und 1843/2 sowie die Errichtung eines Unterstandes für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf der Flurnummer 18/28 für zulässig zu erklären. Darüber hinaus wird die Baugrenze auf Flurnummer 18/23 leicht versetzt, um die geringe Überschreitung des Wohnhauses über die bestehende Baugrenze anzupassen. Dazu soll der rechtskräftige Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

7.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Flächenbedarf

Das Plangebiet umfasst die Flurnummern 18/29, 1843/2, 18/28, 18/26(TF), 18/23 und 18/24 Gemarkung Auerbach. Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches beträgt circa 0,41 ha und befindet sich im Nordosten von Auerbach. Die Bauflächen werden als Wohnbauflächen festgesetzt. Die GRZ liegt bei 0,35.

7.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	Gesetzes- grundlage	Ziel	Betroffen- heit
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	-
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	-
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	-
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	-
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	X
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	X
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	X
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	-
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	-
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	X
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	X
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	X
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	X
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	X
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X

25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X
----	-----------------	------------------------------	---

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

7.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 3, Spalte 1).

Tabelle 3: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

Schutzgüter nach BauGB	
↓	↓
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume)	Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie zusätzlich Mensch und Kultur- und Sachgüter
↓	↓
Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering (1-5 Wertpunkte), mittel (6-10 Wertpunkte), hoch (11-15 Wertpunkte)	Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering, mittel, hoch
↓	↓
Berechnung eines flächenbezogenen Ausgleichsbedarfs sowie verbal-argumentative Beurteilung	verbal-argumentative Beurteilung

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

7.4 Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 7.6) bewertet.

7.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Südwesten schließt das restliche Wohngebiet an. Im Norden und Osten befindet sich ein Waldbestand. In etwa 200 m südlicher Entfernung verläuft die „Hauptstraße“, welche die Bundesstraße B533 ist. An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches verläuft ein Feldweg.

Informationen über Altlasten liegen nicht vor.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Es ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Mensch.

7.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 festgelegt.

Das Plangebiet ist derzeit eine private Gartenanlage, welche dem Biotopnutzungstypen (BNT) P21 – strukturarme Privatgärten und Kleingartenanlagen entspricht. Aufgrund der Tatsache, dass über den bestehenden Geltungsbereich hinaus bauliche Anlagen errichtet wurden, wird als Ausgangszustand die zu erwartende bzw. rechtlich maßgebende und hypothetische Vegetation einer Laubmischwaldsukzession angesetzt. Das entspricht dem BNT L61 – sonstiger standortgerechter Laubmischwald junger Ausprägung. Die Bewertung erfolgt entsprechend dem rechtlich maßgebenden Ausgangszustand nach BayKompV und nicht anhand der tatsächlich vorgefundenen, bereits rechtswidrig veränderten Nutzung.

Auf der Abbildung 2 ist ersichtlich, in welchem Ausmaß bauliche Anlagen über den bisher genehmigten Geltungsbereich hinaus errichtet wurden. Anhand der vergleichenden Abbildung 3 wurde der BNT L61 festgelegt. Dort ist ersichtlich, dass das Plangebiet im Jahr 2000 ein Waldstandort war. Im Jahr 2004 wurde der Bestand gerodet. Nun befindet sich dort eine maximal 22 Jahre alte Sukzession. Ohne die Errichtung der baulichen Anlagen außerhalb des Geltungsbereiches wäre davon auszugehen, dass flächig eine Waldsukzession vorliegen würde.

Auf der Flurnummer 18/24 war gemäß Urbebauungsplan eine mesophile Hecke BNT B112 festgesetzt. Derzeit liegt an dieser Stelle ein steiler, naturferner Hang aus Lockergesteinen, Lehm oder Sand vor, welcher dem BNT O631 entspricht. Eine vollständige Wiederherstellung der mesophilen Hecke ist nicht möglich.

Bewertung des Zustandes:

Mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Die Rodung der Gehölze erfolgte bereits; der genaue Zeitpunkt ist unbekannt.
Anlagebe- dingt	Verlust von Lebensraum
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

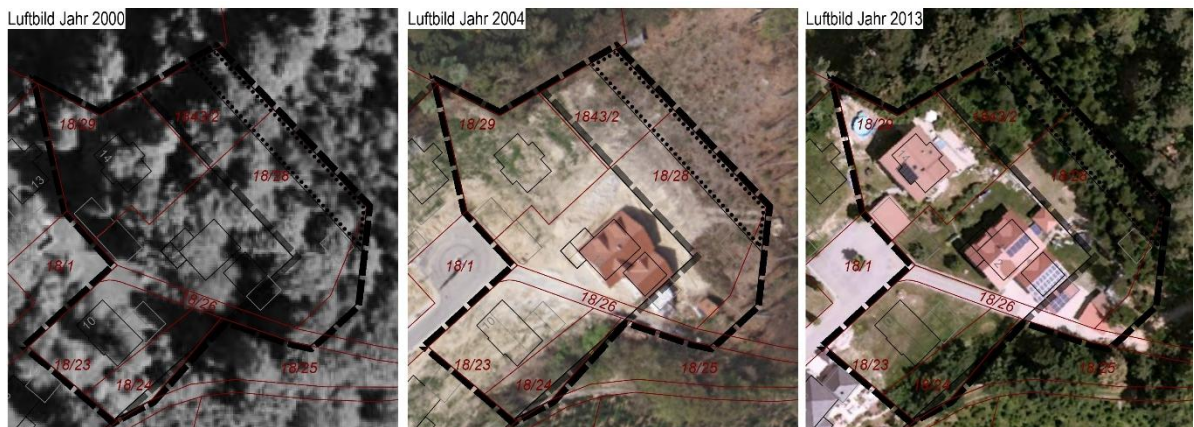
Abbildung 2: Bestandsbewertung mit aktuellem Luftbild



-  L61: sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder - junge Ausprägung
-  Eingriffsbereich: GRZ 0,3
-  18/23 DFK
-  bestehende Vegetation zu erhalten
-  Geltungsbereich Ur-Bebauungsplan
-  Geltungsbereich DB. 1

Abbildung 3: Vergleich von Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 2000, 2004 und 2013

(Luftbilder: Bayernatlas 2026)



7.4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Zustand

Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes.

Bewertung des Zustands

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplans hat das Schutzgut eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Planung wird geringfügig bisher unversiegelte Fläche genutzt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Gering erhebliche Beeinträchtigungen.

7.4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,35 festgelegt. Der anstehende Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Lehm (Lösslehm, Granit oder Gneis) (744) (*Umweltatlas 2026*). Das Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe ist mittel bis hoch (*ebd.*). Angaben über die natürliche Ertragsfähigkeit des Standortes sind nicht möglich, da es sich um einen ehemaligen Waldstandort handelt und diese nicht in der Reichsbodenschätzung betrachtet wurden (*ebd.*). Das Gelände ist stark exponiert.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist im Ausgangszustand eine hohe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebe- dingt	Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt bereits eine Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen zu. Diese Zulässigkeit wird durch die vorliegende Planung geringfügig erweitert. Die baulichen Anlagen sind bereits errichtet. Allerdings waren erhebliche Geländebewegungen erforderlich, um eine nutzbare Fläche zu generieren.
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Aufgrund der bereits vorgenommenen Geländebewegungen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nachträglich planungsrechtlich bewertet werden.

7.4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Grundwasser: Der Abstand zum Grundwasser beträgt über 2 m (*Umweltatlas 2026*). Das Puffer- und Speichervermögen für anfallende Niederschläge ist hoch (*ebd.*).

Oberflächengewässer: Der Mapferdinger Bach, ein Gewässer der Kennzahl 5, verläuft unter 100 m östlich des Plangebietes (*ebd.*). Keine Betroffenheit von Starkregenabfluss *ebd.*

Bewertung des Zustandes:

Geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	-
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

7.4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Es handelt sich weder um ein Kaltluftentstehungsgebiet noch ist die Frischluftproduktion von Relevanz.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.4.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Beim Planungsgebiet liegt im Naturraum D63 – Oberpfälzer und bayerischer Wald, in der Untereinheit 407 – Lallinger Winkel (*FinWeb 2026*). Die Lage ist sehr exponiert an einem steilen Süd-West-Hang. Es ist die uneingeschränkte Sicht ins Donautal möglich.

Zustandsbewertung:

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung weist das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	-
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung.

7.4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet befinden sich keine Bodendenkmale, es sind keine Baudenkmäler in relevanter Nähe.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	-
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine Beeinträchtigungen.

7.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

7.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen, welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen, dass Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

7.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

7.5.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen, sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

7.5.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

7.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB über die in diesem Kapitel beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

7.5.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

7.6 Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

7.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

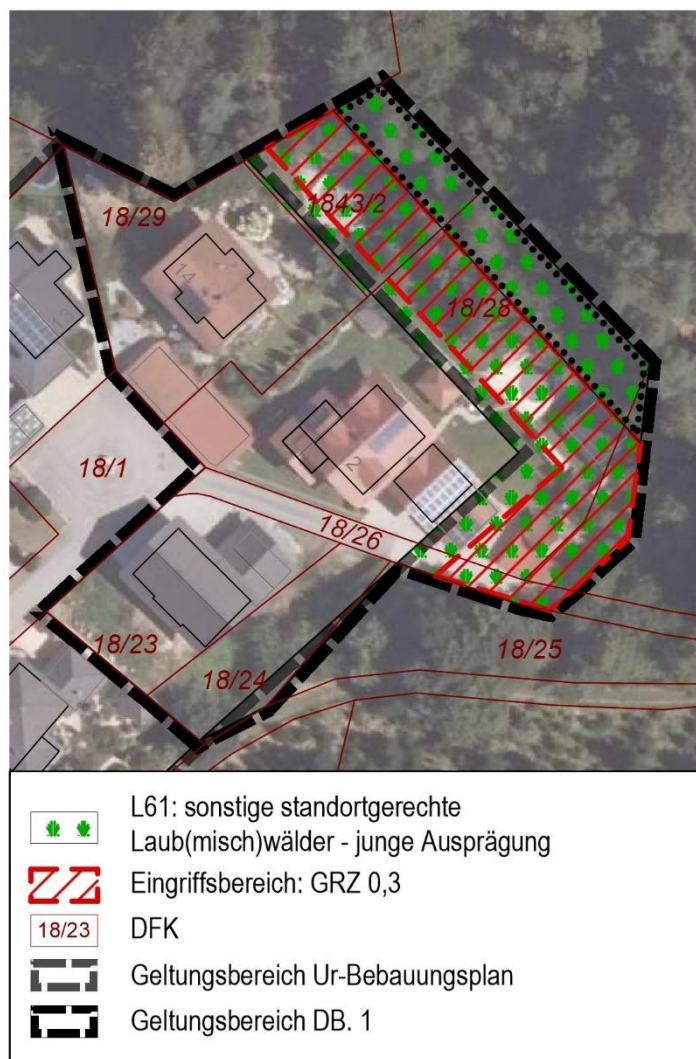
1. Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
2. Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin.

7.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt. Es ist ein zusätzlicher Ausgleich erforderlich. Die Gemeinde Auerbach verfügt über keine freien Ökokonten. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen nicht ausreichend naturschutzfachlich geeignete Aufwertungsmöglichkeiten. Auch außerhalb des Geltungsbereiches stehen auf dem Grundstück keine geeigneten Ausgleichsflächen zur Verfügung. Der Ausgleichsbedarf von 4820 Wertpunkten ist durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen oder ein Ökokonto auszugleichen.

Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffs-faktor	Kompensations-bedarf in Wert-punkten
L61 – sonstiger standortgerechter Laub(misch)wald junger Ausprägung	1.093,2	6	0,35	2.296
B112 – mesophile Hecke, Gebüsch	277,8	10	1,0	2.778
Summe	1.093			5.074
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von höchstens 3000K zulässig. Die Leuchten müssen in gekapselter Bauweise ausgeführt sein und sind so anzubringen, dass die Lichtabstrahlung nicht horizontal oder nach oben gerichtet erfolgt. Ihre Anzahl ist auf die erforderliche Anzahl zu begrenzen. Die Außenbeleuchtung ist mit einer Zeitschaltmöglichkeit und Dimmmöglichkeit oder einem Bewegungsmelder zu versehen.		Beeinträchtigung der Tiergruppen Vögel oder Insekten werden teilweise vermieden.		Festsetzung im Bebauungsplan.
Summe				5 %
Ausgleichsbedarf				4.820

Abbildung 4: Eingriffsbewertung

Ein Teil des Ausgleichs erfolgt über eine partielle Wiederanpflanzung der mesophilen Hecke auf der Flurnummer 18/24. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 3416 Wertpunkten ist über eine externe Ausgleichsmaßnahme abzuhandeln. Für die neue Anlage der mesophilen Hecke wird folgendes festgelegt:

- Ausführung als ingenieurbologische Maßnahme, z. B. Hangfaschinen oder lebender Hangrost
- Verwendung der Gehölze in den Tabellen 1 und 2
- Verwendung von Gehölzmaterial des Herkunftsgebietes 3 – Südostdeutsches Hügel- und Bergland
- Mindestens 3-reihige Anpflanzung
- Nachpflanzung bei Ausfall von Gehölzen

Tabelle 5: Ausgleichsbilanz

Ausgangszustand nach der BNT-Liste				Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Maßnahmen Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	O631	Steilhang aus Locker-Gesteinen. Lehm oder Sand – naturfern	1	B112	Mesophile Hecke	10	156	9	1.404
Summe							156		1.404
benötigter Ausgleich									4.820

Die Abhandlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs erfolgt in der Entwurfsfassung. Es ist damit zu rechnen, dass eine dingliche Sicherung der erbrachten Ausgleichsleistungen erforderlich ist. Der Bebauungsplan tritt erst nach Erbringung der Ausgleichsleistungen in Kraft.

7.7 Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Die baulichen Anlagen wurden bereits errichtet. Der Bebauungsplan wird im Nachgang durch das Deckblatt 2 geändert. Im Falle der Nichtdurchführung der Änderung des Bebauungsplanes kann eine Rückbauanordnung erfolgen. Die Umgebung würde wieder in ein Sukzession-Stadium eines Waldes überführt werden.

7.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es liegen keine alternativen Planungsmöglichkeiten vor, da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt und die baulichen Anlagen bereits errichtet wurden bzw. Eingriffe in den Naturhaushalt bereits erfolgten.

7.9 Monitoring

Derzeit werden keine konkreten Monitoringmaßnahmen für erforderlich gehalten. Soweit sich im Beteiligungsverfahren Hinweise der Fachbehörden ergeben, werden entsprechende Maßnahmen ergänzt.

7.10 Zusammenfassung Umweltbericht

Die Gemeinde Auerbach beabsichtigt die Errichtung von Nebenanlagen auf den Flurnummern 18/24, 18/28, 18/29 und 1843/2 sowie die Errichtung eines Unterstandes für landwirtschaftliche Fahrzeuge auf der Flurnummer 18/28 für zulässig zu erklären. Darüber hinaus wird die Baugrenze auf Flurnummer 18/23 leicht versetzt, um die geringe Überschreitung des Wohnhauses über die bestehende Baugrenze anzupassen.

Es verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Boden. Der naturschutzrechtliche Eingriff bemisst sich nach BayKompV auf 5.074 Wertpunkte. Abzüglich eines Planungsfaktors von 5 % verbleiben 4.820 Wertpunkte, welche es durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen oder ein Ökokonto auszugleichen gilt. Durch Wiederanpflanzung einer mesophilen Hecke auf 156 m² können 1.404 Wertpunkte im Geltungsbereich abgegolten werden. Damit verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 3.416 Wertpunkten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Zuge der Entwurfsfassung erarbeitet.

7.11 Referenzen zum Umweltbericht

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege o. J.: Denkmal-Atlas; online verfügbar unter: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/> (abgerufen am 27.05.2026)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) o. J.: FIN-Web – FIS-Natur-online; online verfügbar unter: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm (abgerufen am 27.05.2026)

Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) o. J.: Umweltatlas; online verfügbar unter: <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de> (abgerufen am 27.05.2026)

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr; Bayerische Vermessungsverwaltung; Bundesamt für Kartographie und Geodäsie o. J.: Bayernatlas; online verfügbar unter: <https://atlas.bayern.de/> (abgerufen am 27.05.2026)

Planverfasser

Passau, den

.....

Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

Gemeinde Auerbach

Auerbach, den

.....

Gerhard Weber (Erster Bürgermeister)