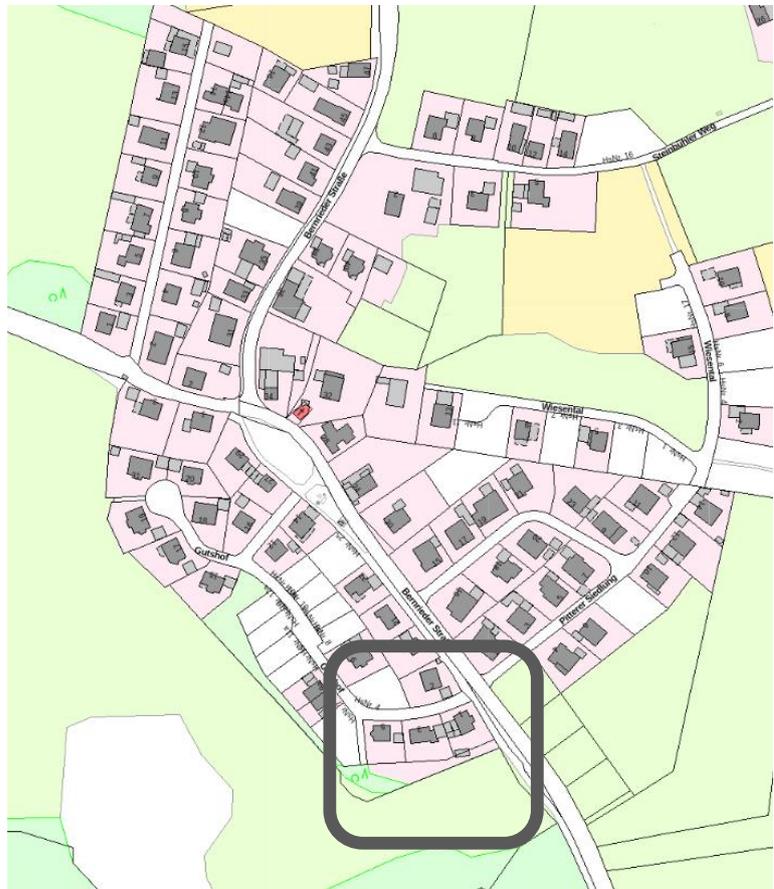


Bebauungsplan / Grünordnungsplan  
WA Finsing – Gutshof II  
Deckblatt Nummer 3  
Gemeinde Offenbergrain

Satzungsfassung - Begründung

LANDKREIS DEGGENDORF  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Projektnummer:  
5223

Bearbeitungsvermerke:

P:\\_5067\_WA  
Finsing\berichte\5067\_DB\_WA\_GutshofII\_satzungsfassung2.docx

fritz halser–  
31.01.2024

PLANUNG:

Team  
Umwelt  
Landschaft

Susanne Ecker  
Fritz Halser  
Katharina Halser  
Christine Pronold  
Simone Weber

Landschaftsplanung + Biologie GbR

Am Stadtpark 8  
94469 Deggendorf

0991 3830433  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

## Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziele, Zweck und Auswirkung der Planung .....	3
1.1 Ausgangssituation .....	3
1.2 Bedarf der Änderung und Wahl des Verfahrens .....	3
2 Änderungen und Ergänzungen .....	3
3 Umweltauswirkungen.....	4
4 Begründung Grünordnung .....	4
4.1 Planungsvorgaben und -grundlagen .....	4
4.2 Natürliche Grundlagen.....	4
5 Bestandsbewertung und Eingriffsermittlung .....	5
6 Ausgleichsflächenplanung .....	5
7 Maßnahmen der Eingriffsvermeidung .....	8

### Beigefügte Pläne

- Karte Bestand und Eingriffsermittlung, Deckblatt Nr. 3, Maßstab 1 : 1.000
- Karte Bebauungs- und Grünordnungsplan, Deckblatt Nr. 3, Maßstab 1 : 1.000
- Abbuchungsplan Ökokonto Hupf, Maßstab 1 : 1.000 vom 03.08.2023

# 1 Anlass, Ziele, Zweck und Auswirkung der Planung

## 1.1 Ausgangssituation

Die Gemeinde Offenberg hat 1998 das Allgemeine Wohngebiet "Finsing-Gutshof II" ausgewiesen. Ziel der Bauleitplanung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan wurde durch zwei Deckblätter in Teilbereichen geändert.

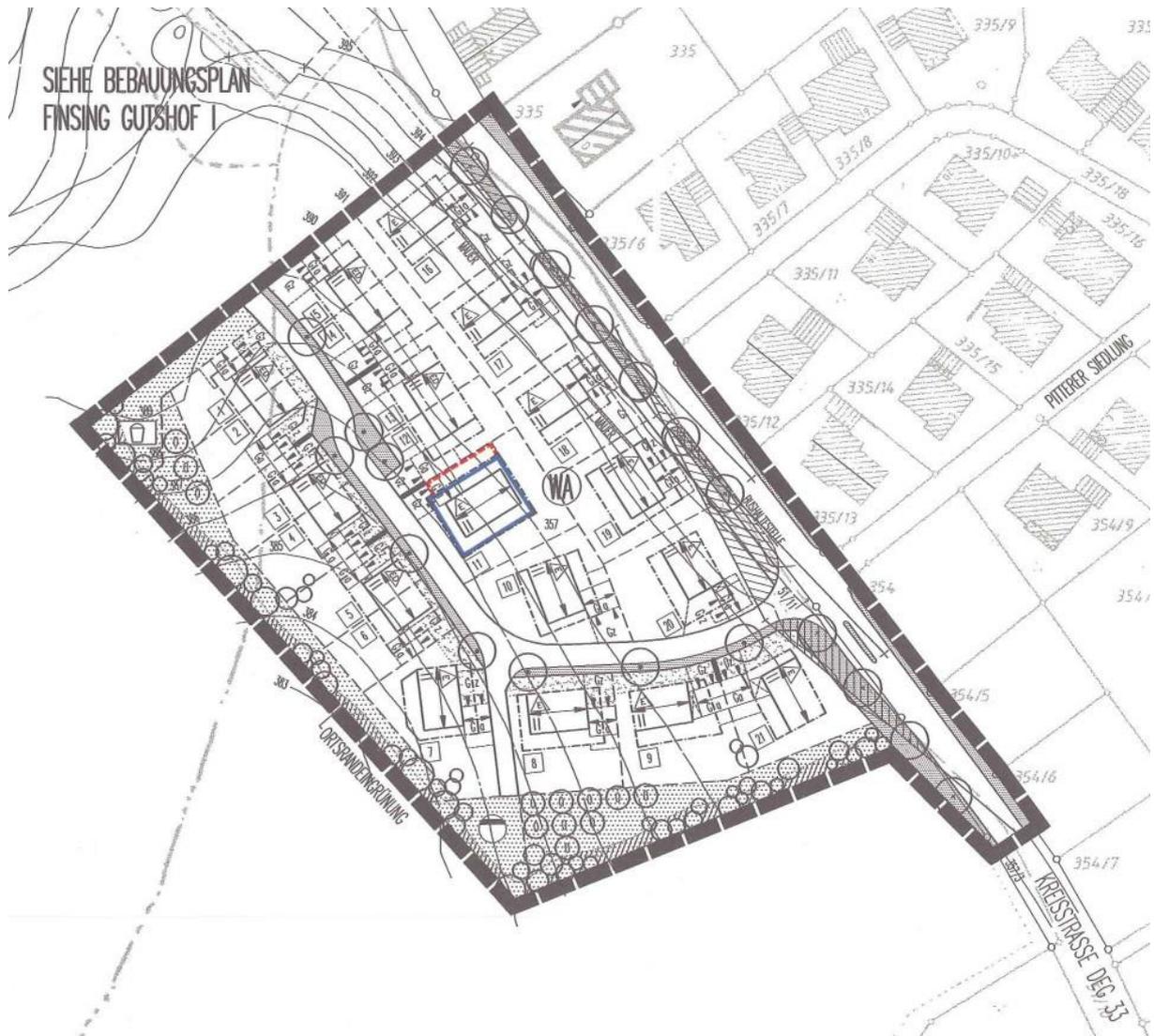


Abbildung 1: Bebauungsplan mit eingearbeitetem Deckblatt 2)

## 1.2 Bedarf der Änderung und Wahl des Verfahrens

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Finsing – Gutshof II" soll nun, ausgelöst durch die auf Parzelle 21 eingetretene Bauentwicklung im vereinfachten Verfahren geändert werden. Diese geringfügige Änderung berührt die Belange des Landesentwicklungsprogrammes und der Regionalplanung nicht. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert.

Südlich der Parzelle 21 ist im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche dargestellt. Sie soll nun der Bauparzelle zugeschlagen werden. Das errichtete Nebengebäude soll damit gesichert werden.

## 2 Änderungen und Ergänzungen

Die Deckblattänderung berührt die Flurstücke 357/7 und 357/21 (Gemarkung Buchberg).

### 3 Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Finsing-Gutshof II" mittels Deckblatt Nr. 3 wird der Nordrand der festgesetzten Grünfläche in ein Baugrundstück umgewandelt. Durch ergänzende Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Eingrünung angestrebt.

Die Parzellenerweiterung von P21 befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes, ist aber als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Erweiterung des Eingriffes. Der Grünflächenverlust / erhöhte Eingriffsumfang wird über ein externes Ökokonto kompensiert.

### 4 Begründung Grünordnung

#### 4.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Der **Regionalplan** trifft keine einschränkenden Aussagen zum Vorhabensbereich.

Der **rechtskräftige Flächennutzungsplan** der Gemeinde stellt den Geltungsbereich des Deckblatts als Wohngebiet dar.

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald und außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebiets.

Im Geltungsbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Im Vorhabensbereich der geplanten Wohnparzellenerweiterung sowie im näheren Umfeld liegen keine Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Deggendorf:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan - Deckblattes liegt im Schwerpunktgebiet „Strukturreiche Kulturlandschaft des Falkensteiner Vorwalds“. Folgende Ziele und Maßnahmen werden formuliert (im Folgenden auf relevante Ziele und Maßnahmen gekürzt):

- Sicherung bzw. Wiederherstellung der mosaikartig verzahnten Nutzungsformen der Kulturlandschaft im nördlichen Landkreis
- Erhalt und Entwicklung der strukturreichen Kulturlandschaft des Vorwalds, der Donaurandhöhen und der Rodungsinseln im Vorderen Bayerischen Wald mit ihrem hohen Anteil naturschutzfachlich bedeutsamer Offenlandstandorte;

#### **Waldfunktionskarte**

Die Waldfunktionsplanung enthält für den Vorhabensbereich keine Zielaussagen.

#### **Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich außerhalb von wassersensiblen Bereichen und von Hochwassergefahrenflächen.

#### 4.2 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssyman) Oberpfälzer und Bayerischer Wald, in der Naturraum-Einheit (Meynen, Schmithüsen et al.) Falkensteiner Vorwald und in der Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern.

Potentiell natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900mm.

Der Untergrund wird aus metablastischem Biotit-Plagioklas-Gneis des Moldanubikum im engeren Sinne gebildet.

Als Böden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor.

## 5 Bestandsbewertung und Eingriffsermittlung

Der aktuelle Zustand ist im beigefügten Plan „Bestand und Eingriffsermittlung“ dargestellt.

Artenschutzrechtliche Belange sind durch die Deckblattänderung nicht berührt.

Der Bebauungsplan stellt im Änderungsbereich eine Grünfläche dar, in der eine lockere Gehölzpflanzung vorgesehen ist. Für die Eingriffsbewertung wird dieser festgesetzte Zustand zugrunde gelegt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird hierfür ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt zuzüglich einer Verzinsung für die mehrjährige Nicht-Umsetzung der grünordnerischen Vorgaben.

Ausgangszustand für Bilanzierung = Zielzustand gemäß Bebauungsplan:

„Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)“

Kompensationsfaktor: 1,0

Fläche: 143 m<sup>2</sup>; zuzüglich Verzinsung 30 % (= 43 m<sup>2</sup>) --> 186 m<sup>2</sup>

Kompensationsbedarf: 186 m<sup>2</sup>.

## 6 Ausgleichsflächenplanung

Der Ausgleich erfolgt über ein gemeldetes Ökokonto (Ökokonto auf Flurstück 955/16 Gemarkung Engolling in der Gemeinde Auerbach). Nachfolgender Lageplan zeigt die zugeordnete Ausgleichsfläche / Abbuchungsfläche.

Die Ökokontofläche liegt in der gleichen naturräumlichen Haupteinheit wie der Vorhabensbereich (Oberpfälzer und Bayerischer Wald).

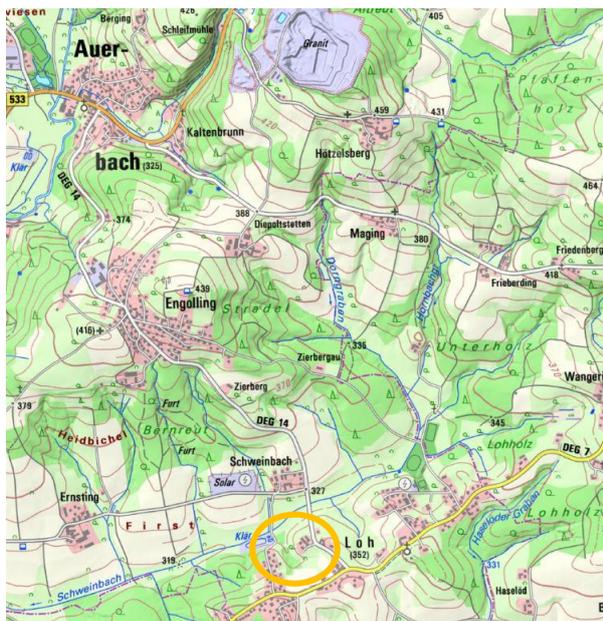


Abbildung 2 Übersichtslageplan Ausgleichsfläche (Ökokonto)



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Abbuchungsplan der Ausgleichsfläche vom Ökokonto

Bilanzierungstabelle der noch verfügbaren Ökokontofläche vor der Abbuchung:

Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				BAULEITPLANUNG (m <sup>2</sup> )	
Kürzel	Bezeichnung	Wertpunkte gemäß BayKompV	Kürzel	Bezeichnung	Wertpunkte gemäß BayKompV	Berücksichtigung Prognosewert	Anrechnungsfaktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
N721	Fichtenforst, strukturreich, junge Ausprägung	5	W12-WX00BK	Waldmantel	10	0	0,8	184,8
N722	Fichtenforst, strukturreich, mittlere Ausprägung	7	W12-WX00BK	Waldmantel	10	0	0,8	563,2
N712	Fichtenforst, strukturarm, mittlere Ausprägung	4	L63	Laubmischwald	12	2	0,9	518,4
N712	Fichtenforst, strukturarm, mittlere Ausprägung	4	W12-WX00BK	Waldmantel	10	0	1,5	1249,5
L61	Laubmischwald, junge Ausprägung	6	W12-WX00BK	Waldmantel	10	0	0,5	158
L62	Laubmischwald, mittlere Ausprägung	10	L63	Laubmischwald	12	4	0	0
V331	Weg, unbefestigt, unbewachsen	2	V331	Weg, unbefestigt, unbewachsen	2	0	0	0
V332	Grünweg	3	V332	Grünweg	3	0	0	0
						<b>gesamt</b>		<b>2.674</b>

Da das Ökokonto seit 2021 besteht kann für die vorhandene Fläche eine Verzinsung von 3 % angesetzt werden.

Die Verzinsung beträgt demnach 5 m<sup>2</sup> (3% von 186m<sup>2</sup>).

Ausgleichsbedarf: 186 m<sup>2</sup>

Berechnung der Verzinsung: 186m<sup>2</sup> – 3% = 5m<sup>2</sup>

Berücksichtigung Anrechnungsfaktor: 181m<sup>2</sup>/1,5 Anrechnungsfaktor = 121 m<sup>2</sup>:

Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste				BAULEITPLANUNG (m <sup>2</sup> )		
Kürzel	Bezeichnung	Wertpunkte gemäß BayKompV	Kürzel	Bezeichnung	Wertpunkte gemäß BayKompV	Berücksichtigung Prognosewert	Fläche in m <sup>2</sup>	Anrechnungsfaktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
N712	Fichtenforst, strukturarm, mittlere Ausprägung	4	W12-WX00BK	Waldmantel	10	0	121	1,5	181,5
						<b>gesamt</b>	<b>121</b>		<b>182</b>

Mit der Abbuchung von 121 m<sup>2</sup> wird ein vollständiger Ausgleich für den vorhabensbedingten Eingriff erreicht.

## 7 Maßnahmen der Eingriffsvermeidung

Um trotz der Umwidmung der öffentlichen Grünfläche ein Mindestmaß an Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, wird eine lockere Gehölzpflanzung mit heimischen Sträuchern festgesetzt.

Als Gestaltungsplan für die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen wurde der nachfolgende Pflanzplan mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.



Abbildung 4 Pflanzplan für den Bereich der geplanten Deckblattänderung