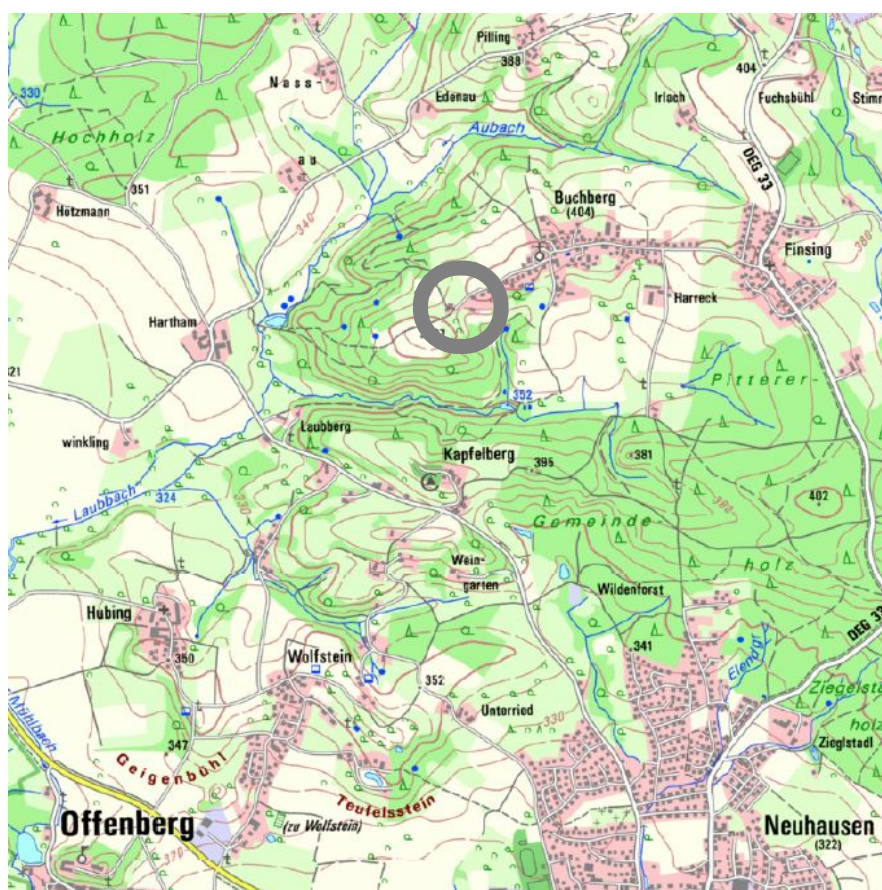


Einbeziehungssatzung Buchberg

Gemeinde Offenberg

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil - Begründung

LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_2604_EBS_Buchberg\berichte\2604_4_EBS_Buchberg_Bericht3.odt

fritz halser,
sarah augustin– 22.08.2019

PLANUNG:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ablauf und Ziele der Planung.....	3
2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.....	3
3	Raumordnung / Landesplanung.....	3
4	Städtebau, Ver- und Entsorgung.....	4
5	Immissionsschutz.....	4
6	Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung.....	4
6.1	Planungsvorgaben und -grundlagen.....	4
6.2	Natürliche Grundlagen.....	5
6.3	Örtliche Situation.....	5
6.4	Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung.....	6
7	Maßnahmenkonzept und Planungsziele.....	6
8	Eingriffsermittlung.....	7
9	Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung.....	8
10	Hinweise zu festgesetzten Gehölzpflanzungen.....	9
11	Sonstige Hinweise.....	10

Beigefügte Pläne

- Plan Bestand und Eingriff, Maßstab 1 : 1000
- Einbeziehungssatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Maßstab 1 : 1.000

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung

Die Gemeinde Offenberg plant am westlichen Ortsrand von Buchberg auf dem Flurstück 118 (Gemarkung Buchberg) die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Einbeziehungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Einbeziehungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ abgehandelt.

2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

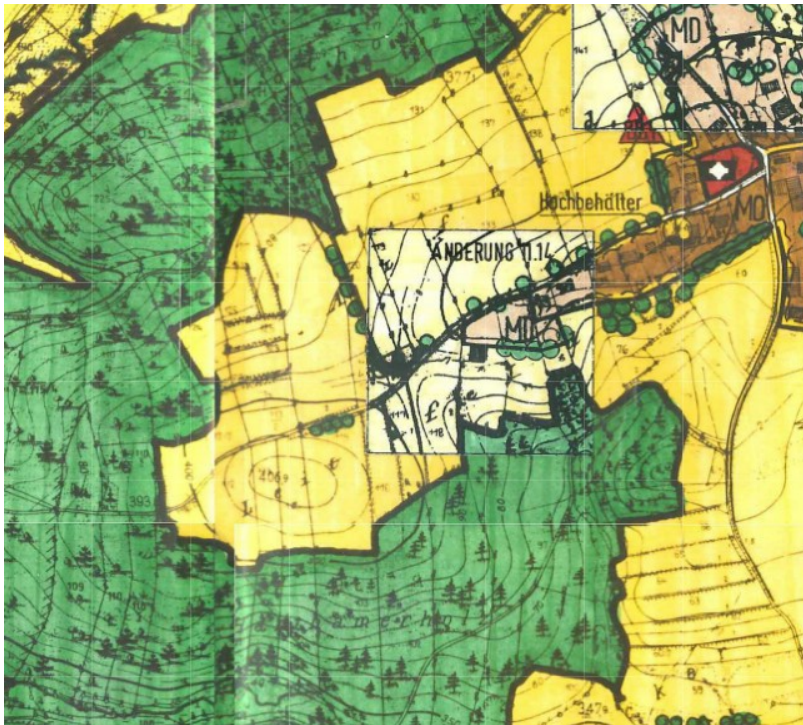


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Offenberg

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt ein Dorfgebiet an.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den Geltungsbereich einer bestehenden Satzung an.

3 Raumordnung / Landesplanung

Die Ortschaft Buchberg ist ein Ortsteil der Gemeinde Offenberg und liegt in ca. 2 Kilometer Entfernung zum Hauptort Neuhausen. Die Anbindung an den Hauptort erfolgt über die Kreisstraße DEG33.

Die Gemeinde Offenberg wird landesplanerisch dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Vorhabensbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

4 Städtebau, Ver- und Entsorgung

Die Bebauung von Buchberg erstreckt sich beidseitig entlang einer Ortsstraße. Das Zentrum des Ortes bildet die Fialkirche St. Leonhard.

Die Einbeziehungsfläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche so geprägt, dass sich eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen kann.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das anfallende Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Abwasserkanal eingeleitet (Trennsystem).

5 Immissionsschutz

Aufgrund der von Hauptverkehrsachsen abgerückten Lage sind verkehrsbedingte Immissionen nicht zu erwarten.

Immissionsprobleme aufgrund vorhandener Nutzungen sind nicht bekannt.

Auf dem östlich angrenzenden Flurstück 96 wird in extensiver Form landwirtschaftliche Tierhaltung betrieben. In dem südlich gelegenen Gebäude werden ca. 6-8 Rinder einer Extensivrasse gehalten. Die Dungstätte liegt an der Ostseite des Stallgebäudes, also abgewandt von der geplanten Bauparzelle. Der Mindestabstand zur nutzbaren Baugrundstücksfläche beträgt ca. 10m. Gemäß dem Bayerischen Arbeitskreis „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ Kap. 3.3.2 Abstandsregelungen für Rinderhaltungen (Bild 4) sind damit keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Baugrundstück zu vermuten.

6 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

6.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau Wald

Der Regionalplan enthält keine einschränkenden Aussagen für den Planungsbereich. Der Planungsbereich liegt nicht im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Vorhaben liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets ist etwa 50m in südlicher Richtung vom Vorhabensbereich entfernt.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Die amtliche Biotopkartierung enthält für den Planungsbereich keine erfassten Biotopflächen. Südwestlich in ca. 6m Entfernung befindet sich der biotopkartierte Lebensraum Nr. 7143-0343-005 Hecken und Ranken im Südwesten von Buchberg. Es handelt sich dabei um eine Hecke mit herausragenden Eichen.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung weist im näheren Umkreis des Vorhabensbereichs folgende Nachweise auf (Stand 1992 bzw. 2000):

- 350m Entfernung: Fledermäuse unbestimmt (2000): Buchberg, Einzelhof
- 250m Entfernung: Großes Mausohr (1992): Buchberg, Kapelle

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Deggendorf (1997)

Das Vorhaben befindet sich im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Strukturreiche Kulturlandschaft des Falkensteiner Vorwalds“.

Für den Vorhabensbereich bestehen folgende Ziele im ABSP:

- 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.

6.2 Natürliche Grundlagen

Buchberg liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwalds (FIN-Web 2019).

Den geologische Untergrund bildet mittel- bis grobkörniger, z.T. porphyrischer, Granit. Als Boden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering (UmweltAtlas Bayern 2019).

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

6.3 Örtliche Situation

Der Bearbeitungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 398m über NN (an der Straße) mit nach Süden hin abfallendem Gelände.

Es handelt es sich um eine seit mindestens 2010 bestehende Lagerfläche (Auswertung ältere Luftbilddaten).

6.4 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“. Es handelt sich beim Vorhabensbereich um eine mindestens seit 2010 bestehende Lagerfläche (Holzlagerfläche, mobiles Zelt, Erdmaterial etc.)

Bestandstyp	Wertstufen schutzgutbezogen					Wertstufe gesamt
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	
Lagerfläche	I+ (unbefestigte Lagerfläche)	I+ (teilweise überfüllte, verdichtete Böden, teilweise dauernde Vegetationsbedeckung)	I+ (Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand, teilweise verdichtet)	I+ (Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)	II- (Ortsrandbereich)	I
Extensivwiese	II+ (extensiv genutztes Grünland)	II- (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs)	II- (Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand)	I+ (Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen)	II- (Ortsrandbereich)	II

Erläuterung Wertstufen:

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

7 Maßnahmenkonzept und Planungsziele

Vorgesehen ist die Schaffung einer Bauparzelle. Aus städtebaulicher Sicht sind Vorgaben zu Gebäudehöhen und Geländeänderungen sowie zur maximal überbauten Fläche wichtig, um die Einbindung in das Ortsrandgefüge sicherzustellen. Aus grünplanerischer Sicht ist der Aufbau eines dorftypischen Ortsrandgefüges vorrangig. Als Ausgleichsfläche wird eine Streuobstwiese entwickelt. Als ergänzende Eingrünungsmaßnahmen werden Heckenpflanzungen festgelegt.

8 Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen im Bereich der geplanten Bebauung hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

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

Die Abgrenzung der für die Bilanzierung zugrunde gelegten Baufläche ist im Bestandsplan dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs). Im Maßnahmenplan ist der geplante Kompensationsbereich dargestellt.

Bestandstyp	Fläche in m ²	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schafts-bild	Bewertung gesamt	Bilanzierungs-faktor	Kompen-sations-bedarf in m ²
unbefestigter Lagerplatz	917	I+	I+	I+	I+	II-	I	0,35	321
Extensivwiese	232	II+	II-	II-	I+	II-	II	0,65	151
									472

Der Anteil der befestigten Fläche liegt bei der geplanten Bauparzelle unter 0,35, es liegt gemäß Leitfadenmatrix ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad vor. Damit ergibt sich für die betroffenen Flächen eine Zuordnung in Feld BI bzw. BII der Leitfadenmatrix (Faktor 0,2 – 0,5 bzw. 0,5-0,8).

Aufgrund der estgelegten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,35 bzw. 0,65 gewählt.

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 472 m².

9 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung

Der in Kapitel 8 ermittelte Gesamtkompensationsbedarf wird südlich im Anschluss an die Bauparzelle erbracht.

Vorgesehen ist die Entwicklung von extensiv genutzten Streuobstwiesen.

Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt.

Neben den oben dargelegten Ansätzen, tragen folgende Vorgaben zur Eingriffsvermeidung bei:

- das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35)
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen und im Bereich der Pflanzzone nicht zulässig
- Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis max. 1 m bzw. 1,5m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.
- am Parzellenrand wird zur Baugrundstückseingrünung eine Pflanzzone festgesetzt.

Mit der geplanten Kompensationsfläche (473 m²) wird der erforderliche Ausgleich (472 m²) vollständig erbracht.

10 Hinweise zu festgesetzten Gehölzpflanzungen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix aurita</i>	Öhrchenweide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
Sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

Pflanzung von Obsthochstämmen

Pflanzung von Obsthochstämmen gemäß Plandarstellung.

Es wird die Verwendung heimischer Sorten gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste empfohlen.

Apfel

Fromms Goldrenette
Danziger Kantapfel
Sommermaschanzker
Tiroler Maschanzker
Hauxapfel
Schöner von Boskoop
Wiltshire ("Weiße Wachsrenette")
Rheinischer Bohnapfel
Brettacher
Schmidtberger Winterrenette
Landsberger Renette
Kaiser Wilhelm
Kardinal Bea
Schöner aus Nordhausen
Winterrambur
Roter Astrachan ("Roter Jakobiapfel")
Welschisner ("Roter Zwiebelapfel")
Idared
Dülmener Herbstrosenapfel
Roter Boskop
Geflammter Kardinal
Roter Eiserapfel
Jakob Fischer

Purpurroter Consinot

Birnen

Köstliche von Charneu
Madame Verte
Gute Luise
Gute Graue
Neue Poiteau
Rotbichlbirne (Mostbirne)
Steyer Weinbirne (Mostbirne)
Clapps Liebling
Conference

Zwetschge

Erslinger Frühzwetschge
Hauszwetschge (niederbayerischer Typ)
Schönberger Zwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen

Hedelfinger
Van
Burlat
Frühe Maikirsche

11 Sonstige Hinweise

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

Mit Rechtskraft der Satzung ist die Ausgleichsfläche durch die Gemeinde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.