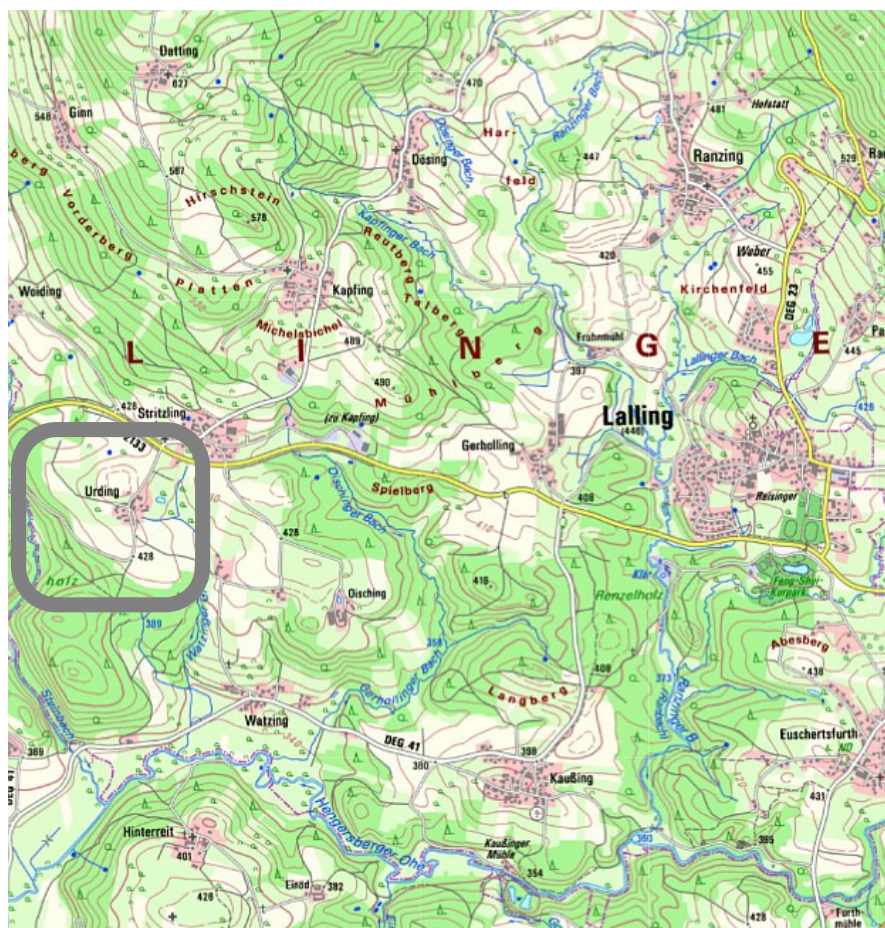


Einbeziehungssatzung Urding

Gemeinde Lalling

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

LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_2563_EBS_Urding\berichte\2563_EBS_Urding_Bericht4.odt

fritz halser – 04.07.2018

PLANUNG:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

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

am stadtpark 8
94469 deggenedorf

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..... | 4 |
| 4 | Städtebau, Ver- und Entsorgung..... | 4 |
| 5 | Immissionsschutz..... | 5 |
| 6 | Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung..... | 5 |
| 6.1 | Planungsvorgaben und -grundlagen..... | 5 |
| 6.2 | Natürliche Grundlagen..... | 6 |
| 6.3 | Örtliche Situation..... | 6 |
| 6.4 | Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung..... | 7 |
| 7 | Maßnahmenkonzept und Planungsziele..... | 7 |
| 8 | Eingriffsermittlung..... | 8 |
| 9 | Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung..... | 9 |
| 10 | Hinweise zu festgesetzten Gehölzpflanzungen..... | 10 |
| 11 | Sonstige Hinweise..... | 11 |
| 12 | Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald..... | 11 |

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 Lalling plant am südlichen Ortsrand von Urding auf dem Flurstück 2037/0 (Gemarkung Lalling) die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Des Weiteren soll am westlichen Ortsrand auf Flurstück 2029/3 (Gemarkung Lalling) eine Baumöglichkeit in Zusammenhang mit dem vorhandenen KFZ-Betrieb geschaffen werden. 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

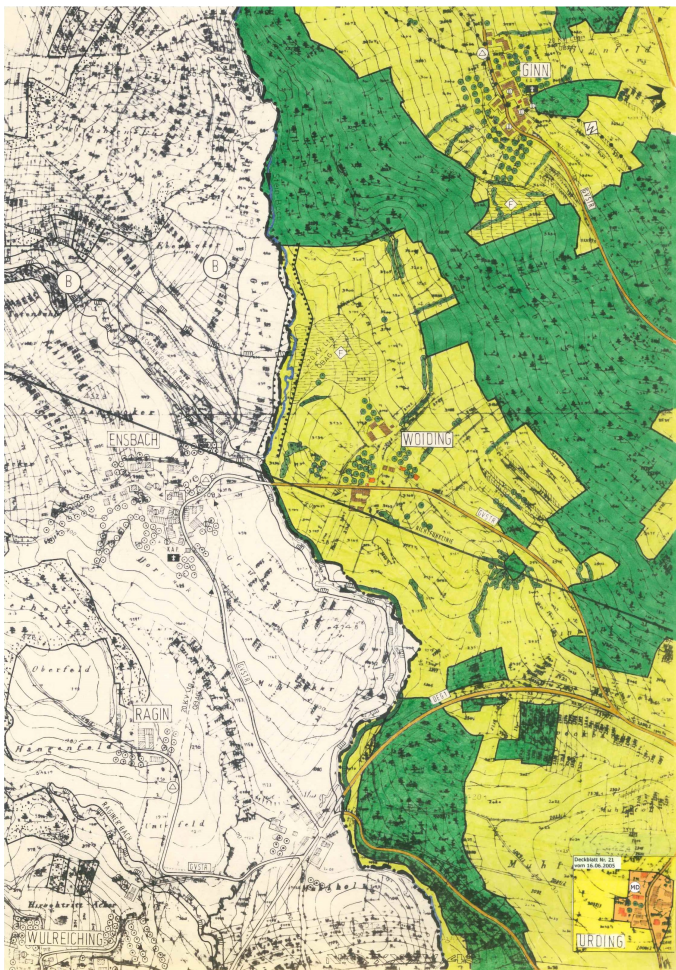


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Gemeinde Lalling, Lageübersicht

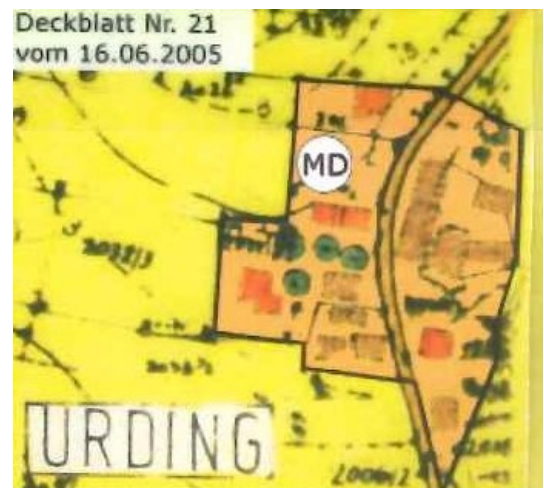


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Gemeinde Lalling, Ortsbereich Urding, Deckblatt Nummer 21

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (Deckblatt Nummer 21). Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt ein Dorfgebiet an.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an den Geltungsbereich einer bestehenden Festlegungssatzung an. Die Festlegungssatzung Urding wurde 2005 rechtskräftig.

3 Raumordnung / Landesplanung

Die Ortschaft Urding ist ein Ortsteil der Gemeinde Lalling und liegt in ca. 3 Kilometer Entfernung zum Hauptort Lalling. Die Anbindung an den Hauptort erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße und die Staatsstraße St 2133.

Die Gemeinde Lalling wird landesplanerisch dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Vorhabensbereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

4 Städtebau, Ver- und Entsorgung

Die Bebauung von Urding erstreckt sich beidseitig entlang einer Ortsstraße und der nach Westen abzweigenden Erschließungsstraße. Ein ausgeprägtes Ortszentrum ist nicht vorhanden.

Die Einbeziehungsflächen sind 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.

Parzelle 1 (Fl.st. 2037):

Die Abgrenzung der baulichen Entwicklung nach Süden hin orientiert sich an der vorhandenen Grenze der Klarstellungssatzung östlich der Dorfstraße. Damit wird am südlichen Ortseingang eine Abrundung erreicht ohne Entstehen einer bandartigen Struktur. Die neu entstehenden Ortsrandbereiche werden durch Eingrünungsmaßnahmen (Obstwiese, Heckenpflanzung aufgewertet).

Parzelle 2 (Fl.st. 2029/3):

Hier ist eine Ergänzung der baulichen Anlagen des Betriebs von Fl.st. 2032/2 geplant. Da derzeit für den Bauherrn keine Zugriffsmöglichkeit auf die östlich anschließende Parzelle 3 gegeben ist, wurde nach einer Lösung gesucht, die die Realisierung eines Gebäudes mit Zufahrtsmöglichkeit auf dem Flurstück 2029/3 ermöglicht.

Die gewählte Lösung erweitert im Bereich von Parzelle 2 die Baugrundstücksgrenze um ca. 12m gegenüber der südlich anschließenden Satzungsrenze. Für die Errichtung von Gebäuden wird ein Mindestabstand von 3m zur Pflanzzone festgelegt. Der bebaubare Bereich wird damit gegenüber der südlich aufstoßenden Satzungsrenze um max. 9m nach Westen erweitert. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen, die ein dorftypisches Ortsrandgefüge entwickeln (Hecke, Obstwiese), wird diese Erweiterung als vertretbar eingestuft.

Parzelle 3 (Fl.st. 2029/7):

Die Fläche bildet den Lückenschluss zwischen der geplanten Bebauung auf Fl.st. 2029/3 und der Grenze der Festlegungssatzung. Zum neuen Ortsrand nach Norden hin erfolgt eine Eingrünung durch eine Obstwiese.

Parzelle 4 (Fl.st. 2036):

Die Fläche bildet den Lückenschluss zwischen der geplanten Bebauung von Parzelle 1 und der Grenze der Festlegungssatzung.

5 Immissionsschutz

Auf Fl.st. 2030 ist ein KfZ-Betrieb vorhanden. Für diesen Betrieb soll auf Fl.st. 2037 eine Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.

Auf Fl.st 2033/2 befindet sich ein Installationsbetrieb. Auf dem Betriebsgelände erfolgt keine Produktion oder Fertigung. Südlich des Installationsbetriebs liegt eine aufgelassene Sommerstockbahn.

Genehmigungsunterlagen hierzu sind nicht bekannt. Die Anlage ist seit längerem nicht mehr genutzt / nicht mehr nutzbar (brüchiger Belang, durchwachsendes Gras etc.).

Auf Flst. 1930/0 ist ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit Mutterkuhhaltung vorhanden. Gemäß Angaben der Gemeinde handelt es sich um einen auslaufenden Betrieb (ca. 10-15 Tiere). Die Entfernung des Betriebs zum geplanten Einbeziehungsbereich beträgt ca. 50m. Erhebliche Geruchsbelastungen sind damit nicht zu erwarten

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

Immissionsprobleme aufgrund vorhandener Nutzungen sind nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation mit fehlendem Belastungspotenzial sind Beeinträchtigungen immissionsschutzrechtlicher Belange für die Parzelle 1 nicht zu erwarten. Für die Parzellen 2 und 3 soll die Prüfung immissionsrechtlicher Belange auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert werden, da dann ausreichende Angaben zur geplanten Nutzung und Gebäudeplanung vorliegen.

6 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

6.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau Wald

Der Planungsbereich liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Vorhaben liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets ist im Bestandsplan und im Satzungsplan dargestellt.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Die amtliche Biotopkartierung enthält für den Planungsbereich keine erfassten Biotopflächen.

Artenschutzkartierung

Die Artenschutzkartierung weist im näheren Umkreis des Vorhabensbereichs keine Nachweise auf (Stand 2015).

Der Gewässerlebensraum im Nordosten von Urding wird vom Vorhaben nicht berührt.

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Deggendorf (1997)

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

Urding liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Deggendorfer Vorwald, Untereinheit Hausstein Sonnenwald Bergfuß (ABSP, 1997).

Laut Umweltatlas Bayern (Stand 2017) bilden den geologische Untergrund fast ausschließlich Braunerdeböden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis).

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

6.3 Örtliche Situation

Der Bearbeitungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 430m über NN.

Bei Parzelle 1 handelt es sich um eine bestehende Ackerfläche.

Parzelle 4 ist bereits im Ausgangszustand baulich geprägt (aufgelassene Stockbahn, vorhandenes Gebäude, Nutzung als Lagerfläche).

Die nördlichen Bauparzellen 2 und 3 werden auf einer bestehenden artenarmen Wirtschaftswiese bzw. Pferdeweide sowie befestigten PKW-Stellplätzen geplant.

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“.

Die Bewertung bleibt auf die Einbeziehungsgrundstücke 1, 2 und 3 beschränkt. Für Parzelle 4 wird auf eine Einstufung gemäß dem Leitfaden verzichtet. Die Fläche ist bereits im Ausgangszustand zu großen Teilen bebaut oder versiegelt. Bei Realisierung einer Bebauung im Rahmen der festgelegten Grundflächenzahl von 0,35 ist nicht mit erheblichen Eingriffen oder einer signifikanten Erhöhung des Versiegelungsgrads zu rechnen. Damit wird für Parzelle 4 auf eine Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet.

| Bestandstyp | Wertstufen schutzgutbezogen | | | | | Wertstufe gesamt |
|------------------------|---|---|---|--|--|---------------------|
| | Arten und Lebensräume | Boden | Wasser | Klima und Luft | Landschaftsbild | |
| Acker | I+ (Ackerflächen) | I+ (Boden ohne dauernde Vegetationsbedeckung) | II- (Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand) | I+ (Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) | III (Lage angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald) | II |
| Intensivgrünland | I+ (intensiv genutztes Grünland) | II- (anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs) | II- (Gebiet mit hohem intakten Grundwasserflurabstand) | I+ (Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen) | III (Lage angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald) | II |
| befestigte Stellplätze | Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die Stellplätze nicht genehmigt. Für die Eingriffsermittlung ist deshalb der Ausgangszustand vor ihrer Errichtung anzusetzen (= Intensivgrünland) | | | | | 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 von vier Bauparzellen. Städtebauliche Aspekte sind in Kapitel 4 dargelegt. Aus grünplanerischer Sicht ist der Aufbau eines dorftypischen Ortsrandgefüges vorrangig. Als Ausgleichsflächen werden Streuobstwiesen entwickelt. Im Bereich der Parzellen 2 und 3 werden sie räumlich aneinandergrenzend angeordnet. Durch die Bündelung wird eine optimierte gestalterische Wirkung und eine Optimierung der Lebensraumfunktion erreicht. 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 Bauflächen ist im Bestandsplan dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs: Bebauung + Gartenbereich). Im Maßnahmenplan sind die geplanten Kompensationsbereiche 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 |
|-------------------|--------------------------|-----------------------|-------|--------|----------------|-------------------|------------------|----------------------|---|
| Parzelle 1 | | | | | | | | | |
| Acker | 1.060 | I+ | I+ | II- | I+ | III | II | 0,6 | 636 |
| Parzelle 2 | | | | | | | | | |
| Intensivgrünland | 899 | I+ | II- | II- | I+ | III | II | 0,7 | 629 |
| Parzelle 3 | | | | | | | | | |
| Intensivgrünland | 356 | I+ | II- | II- | I+ | III | II | 0,7 | 249 |
| | | | | | | | | | 1.515 |

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

Aufgrund der oben genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,6 bzw. 0,7 (BII) gewählt.

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 636 m² für Parzelle 1, von 629m² für Parzelle 2 und von 249 m² für Parzelle 3.

9 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung

Der in Kapitel 8 ermittelte Gesamtkompensationsbedarf wird für Bauparzelle 1 am Westrand, in Bauparzelle 2 am Nord- und Westrand sowie in Bauparzelle 3 am Nordrand des Geltungsbereichs 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 nicht zulässig (außer Naturstein-Trockenmauern)
- Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis max. 1 m 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 werden zur Baugrundstückseingrünung Pflanzzonen festgesetzt.

Gegenüberstellung Eingriff - Ausgleich

| Parzellennummer | Kompensationsbedarf | Geplante Kompensationsfläche |
|-----------------|---------------------|------------------------------|
| 1 | 636 | 637 |
| 2 | 629 | 630 |
| 3 | 249 | 281 |

Hinweis:

der im Bereich der Ausgleichsfläche von Parzelle 2 vorhandene Obstbaubestand wurde in die Abgrenzung der Ausgleichsfläche integriert, aber nicht als anrechenbare Ausgleichsfläche berücksichtigt (Bestandserhalt).

10 Hinweise zu festgesetzten Gehölzpflanzungen

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

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|---|---------------------------|
| Sträucher | |
| Crataegus laevigata | Zweiggriffliger Weißdorn |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gewöhnliche Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hunds-Rose |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Bäume | |
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Betula pendula | Hänge-Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus tremula | Zitter-Pappel |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| Tilia cordata | Winter-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
 Sommermaschankker
 Tiroler Maschankker
 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
 Geflammtter 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.

Mögliche vorhabensbedingte Immissionswirkungen (Parzelle 2) sind bei Bedarf auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

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

12 Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Aufgrund der Rاندlage am Landschaftsschutzgebiet, der nur geringfügigen Inanspruchnahme von Flächen des Landschaftsschutzgebiets sowie unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wird eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung nicht als erforderlich eingestuft.