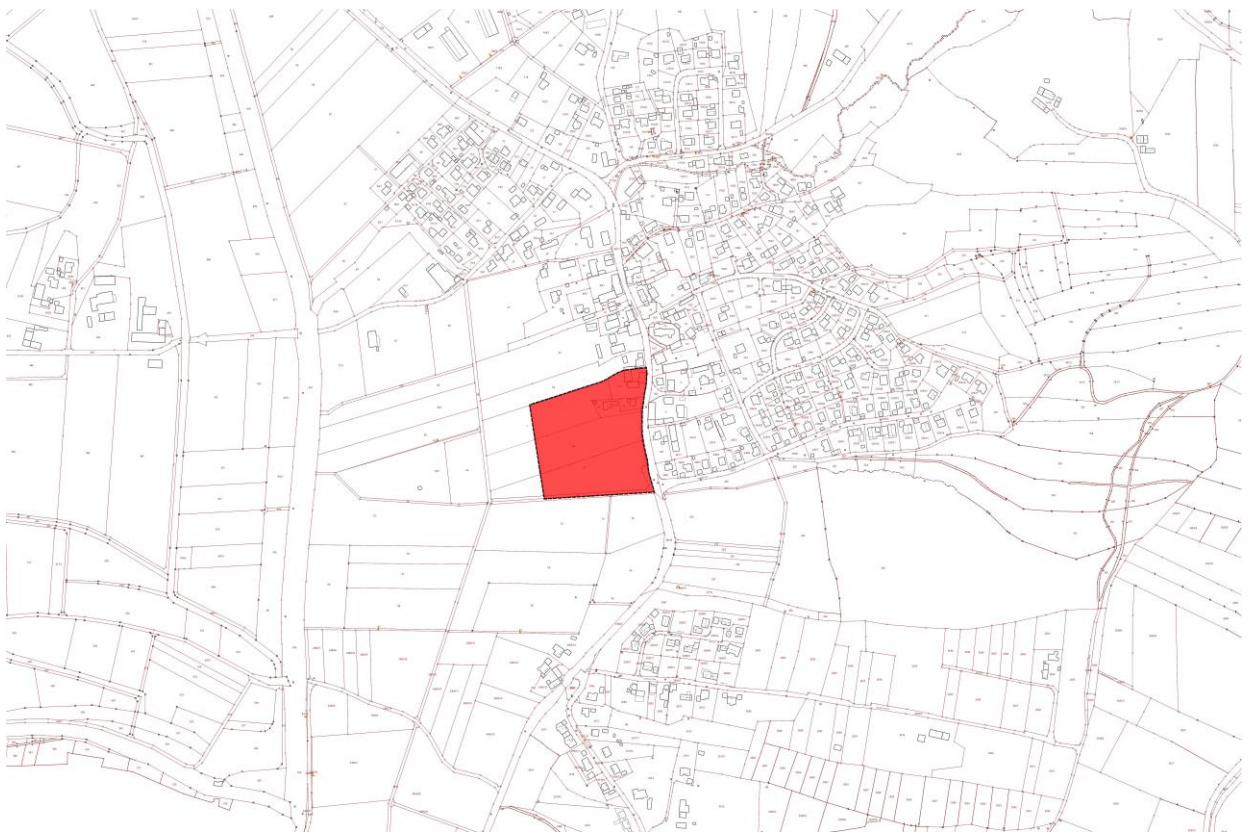




Markt Winzer

Bebauungsplan
„Kreuzwiese“

Begründung **ENTWURF**



Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)

Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2857_Begr

Index

a 23.03.2020 js

PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Ingenieurbüro Klein

Tel.: 0991/9959573

E-Mail: kleinfranzx@t-online.de

Donaustraße 23 a 94526 Metten

Team Umwelt Landschaft

Tel.: 0991/3830433

E-Mail: info@team-umwelt-landschaft.de

Am Stadtpark 8 94469 Deggendorf

G+2S Landschaftsarchitekten

Tel.: 0851/490797 66

E-Mail: info@gs-landschaftsarchitekten.de

Heuwinkel 1 94032 Passau

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	4
3	Städtebau	5
4	Erschließung	8
5	Umweltschutz	10
6	Natur und Landschaft	11
7	Artenliste für Gehölzpflanzungen	18

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Der Markt Winzer möchte im Ortsteil Neßlbach auf den Flurnummern 7/1, 7/2,45 und Teilbereichen aus 7,46,47 und 98/18 Gemarkung Neßlbach ein neues Wohnbaugebiet entwickeln und dazu einen Bebauungsplan aufstellen. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Neßlbach in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Ziel der Planung ist insbesondere die Schaffung von Wohnraum. Um die langfristige Entwicklung des Marktes als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können ist eine Neuausweisung eines Wohngebietes notwendig. Dabei soll besondere Rücksicht auf den Ortsrandbereich genommen werden, eine sparsame Erschließung und eine Einbindung in die Landschaft durch Bepflanzungen sind vorgesehen.

Im Sinne der Innenentwicklung soll nun eine bisher weitgehend unbebaute Fläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, für Wohnbauzwecke entwickelt werden. Aufgrund der Lage am unmittelbaren Siedlungsbereich wird ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Der Schwellenwert für die dafür zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² wird nicht erreicht (siehe Kapitel 2), die geplante Fläche fügt sich in den Siedlungsgrundriss ein. Von einer Belästigung oder Einschränkung der umgebenden Landwirtschaft kann nicht ausgegangen werden, außerdem ist keine Geruchsbelästigung aufgrund der Abwasserklärung mit Regenüberlauf zu erwarten. Es sind keine Gefahren und schweren Unfälle gemäß § 50 BImSchG zu erwarten, außerdem sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die geplante Bebauung nicht in Frage gestellt. Eine Umweltprüfung oder ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	2,59 ha
Verkehrsflächen (öffentliche inkl. Straßenbegleitgrün)	0,29 ha
Privatstraßen	0,04 ha
Öffentliches Grün	0,05 ha
Wohnbauland netto	2,21 ha

Innerhalb dieser Flächen sind festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksflächen	0,89 ha
Zulässige Grundfläche	0,60 ha
Flächen für Anpflanzungen	0,12 ha

Daraus ergibt sich:

Realisierbare Geschossfläche	1,33 ha
Prognostizierte Einwohnerzahl	90-100 EW
Wohndichte	36,7 EW/ha

3 Städtebau

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung am südlichen Ortsrand vor. Die Gemeinde Winzer möchte auf dem Areal circa 26 Bauparzellen unterschiedlicher Größe errichten. Derzeit ist die Verwirklichung in einem einzigen Bauabschnitt vorgesehen.

Das Gelände ist weitgehend unbebaut, lediglich im nördlichen Grundstücksteil befinden sich drei Anwesen. Das Anwesen Hausnummer 3 (Fl.Nr. 7/2) bestehend aus drei Gebäuden wurde von der Gemeinde erworben und wird abgerissen. Die Flurgrenzen werden begradigt. Auf den Fl.Nr. 45 und 7/1 bleiben die wohnbaulich genutzten Anwesen erhalten. Auf detaillierte Regelungen im Bestand wurde verzichtet.

Nord-östlich und östlich benachbart befinden sich jeweils wohnbaulich genutzte Anwesen. Im Osten verläuft die Staatsstraße St2125. Die Grundstücke im Plangebiet sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Areal liegt auf einem Westhang.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winzer stellt die Fläche zum großen Teil als Fläche für die Landwirtschaft dar, lediglich ein kleiner, schon bebauter Teil des Baugrundstücks im Norden ist als Dorfgebiet gewidmet. Der Flächennutzungsplan wird angepasst.

Im Bebauungsplan wird, entsprechend der Anforderungen der Gemeinde, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darin ausgeschlossen wurden die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Verwaltungen und sonstigen als nicht störenden Gewerbebetriebe bezeichneten Einrichtungen, da störende Wirkungen und Nutzungskonflikte mit der präferierten wohnbaulichen Nutzung zu erwarten wären.

Im Nordosten des Wohngebiets soll angrenzend an die Deggendorfer Straße ein Mehrparteien Wohngebäude entstehen, ansonsten sind vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser zu erwarten. Im Südwesten entlang der St2125 ist eine Ketten- oder Reihenhausrreihe möglich, um eine flächensparende Bauweise zu fördern. Diese Bebauung wird durch den Bebauungsplan ermöglicht, ist jedoch nicht vorgeschrieben.

Abgeleitet aus der baulichen Struktur des Ortes wurde ein Wohngebiet vertretbarer Dichte entwickelt, dass durch die festgesetzte Bauweise und der festgesetzten baulichen Gestaltung ein geordnetes und ruhiges Bebauungsbild ergibt. Durch die topographisch steile Geländeneigung, vor allem im Osten des Planungsgebiets sind hier auch Hanghäuser angedacht. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erscheint im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die zulässige Grundstücksfläche ist eindeutig durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 bzw. vereinzelt 0,4 und der Baugrenzen definiert. Die festgesetzte Grundflächenzahl dient einem sparsamen Verbrauch von Fläche und setzt dennoch eine für den Ort angemessene, vertretbare Dichte fest. Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude ist durch die zulässige Wandhöhe festgesetzt. Diese definiert sich durch den unteren Bezugspunkt, welcher die bestehende Geländehöhe ist als auch den

oberen Bezugspunkt, welcher der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand ist.

Stellplätze sind in Form von Garagen oder Einfahrten auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Speziell als Parkplätze ausgewiesene Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht angedacht, ein Parkverbot entlang der Planstraße A ist aufgrund der Längsneigung und Sammelfunktion zu empfehlen. Entlang der parallel zum Hang laufenden Straßen ist Parken grundsätzlich möglich.

Garagen, Carports und Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der extra dafür ausgewiesenen Flächen unterzubringen (Planzeichen 3.6) oder sofern keine ausgewiesene Fläche auf dem Grundstück vorhanden ist auch außerhalb der Baugrenze. Besagte Regelung dient der geordneten Bebauungsstruktur innerhalb empfindlicher Bereiche. Nebengebäude sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese die geordnete Bebauungsstruktur nicht wesentlich beeinflussen.

In WA1 ist die Unterbringung der Stellplätze im Kellergeschoss als Tiefgarage vorgesehen; im Osten des Grundstücks, direkt anschließend an die Deggen-dorferstraße sollen aus Gründen der Sicherheit maximal zwei Stellplätze mit direktem Anschluss an die Staatsstraße entstehen. Von einer festgesetzten Regelung hierfür wird jedoch im Bebauungsplan abgesehen, da dies nicht ohne mögliche Einschränkung der Baueignung des Grundstücks möglich ist. Es wird zu einer vertraglichen Regelung hierfür geraten.

Eine zielorientierte Höhenentwicklung mit zwei, beziehungsweise drei Stockwerken (durch Wandhöhe festgesetzte mögliche Geschosshöhen) nimmt Rücksicht auf die bestehende Nachbarbebauung, sowie das Landschaftsbild, vor allem in Richtung Westen. Ziel ist eine dem Umgriff angemessene bauliche Struktur, welche sich an die örtlichen Gegebenheiten anpasst. Die Tiefe der Abstandsflächen werden innerhalb des Baugebietes nach Art. 6 Abs. 5 (unbeschadet Abs.6 – 8) BayBO. Zu den nachbarrechtlich relevanten Außengrenzen des Bebauungsplanes wird ebenso auf die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung verwiesen (Art. 6 Abs. 5 BayBO). Auf Flurnummer 7 liegt eine Abstandsflächenübernahme von der Flurnummer 7/2 vor. Diese wird durch Lage der Baugrenze und der zulässigen Wandhöhe nicht beeinträchtigt. Von der nah an der Grenze liegenden Bebauung von Flurnummer 7/1 liegen keine Abstandsflächenübernahmen vor. Trotzdem wird durch Lage der Baugrenzen und der maximal zulässigen Wandhöhe ein angemessener Abstand zwischen den bestehenden Gebäuden und der zukünftigen Bebauung gewahrt.

Die geplante Bebauung berücksichtigt die Neigung des Geländes in Richtung Westen und kann durch unterschiedliche Höhenlagen der Erdgeschoße dem Gelände angepasst werden, entsprechende Hinweise zu einem möglichen Umgang mit den Höhenverhältnissen werden im Plan sowie in den erläuternden Schnitten vorgeschlagen.

Aufschüttungen innerhalb der Wohnbaufläche sind generell bis maximal 1,2m zulässig. Abgrabungen innerhalb derselben Flächen sind ebenso bis maximal 1,2 Meter ab bestehendem Gelände zulässig. Dies vermeidet übermäßige Geländebewegungen, als auch eine dem Umfeld unangemessene Geländeänderung hinsichtlich der Geländestufung. In WA1 gilt aufgrund der Tiefe des angedachten

Gebäudes eine Auf- bzw. Abtragslimitierung von 1,5 Meter. Lediglich für die Planstraße A sind größere Geländemodellierungen zum Anschluss an die Deggendorfer Straße möglich, um die Längsneigung verkehrsgerecht erstellen zu können.

4 Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt von Osten über die bestehende Deggendorfer Straße (St 2125), im Rahmen der Dorferneuerung wird entlang der Deggendorfer Straße ein ausgebauter Fußweg entstehen, welcher mit einem Fahrbahnteiler und einer Querungshilfe mit der benachbarten Bebauung im Osten verbunden ist. Dieser wird hinweisend im Bebauungsplan aufgezeigt, die genaue Ausführung hat jedoch nach den Vorgaben der Dorferneuerung zu erfolgen. Im Südosten der Planung im Bereich der Staatsstraße St 2125 liegt das Planungsgebiet in Teilen im Bereich der anbaufreien Zone. Diese wurde in Absprache mit dem staatlichen Bauamt von 20m auf 13m reduziert. In dem Bereich sind lediglich Einfriedungen zulässig, von anderen baulichen Anlagen ist sie freizuhalten.

Über die Planstraße A ist das gesamte Bebauungsgebiet an die Staatsstraße angebunden. Planstraße B im Nordwesten dient zur Erschließung der nördlichen Bebauung, und mündet in einen Wendehammer. Eine zweite Anbindung für den motorisierten Verkehr an die Deggendorfer Straße ist in diesem Bereich aufgrund der Höhenverhältnisse als auch wegen des Flächenverbrauchs in direktem Umfeld zu den Bestandsgebäuden nicht vorgesehen. Die Erschließung der vom Wendehammer östlich gelegen Grundstücke ist über eine private Erschließung angedacht, jedoch nicht bauleitplanerisch festgesetzt um eine Varianz in der späteren Bebauung zu ermöglichen. Die dafür nötigen Flächen wurden dennoch durch die Größe der Baugrenzen freigehalten. Eine fußläufige Verbindung des Wendehammers mit der Deggendorfer Straße ist in diesem Bereich allerdings denkbar. Nach Norden hin besteht hinsichtlich der möglichen Folgebebauung auf den Flurstücken 43 und 44 die Möglichkeit für eine Durchfahrt. Da derzeit jedoch keine Einigung mit dem Grundstücksbesitzer erzielt werden konnte ist hierfür im Falle einer Folgebebauung eine eigene Planung nötig. Planstraße A bildet eine direkte Verbindung von Osten nach Westen, und endet am Ende des Geltungsbereichs. Diese Konzeption ermöglicht eine Folgebebauung in Richtung Westen.

Planstraße D dient der Erschließung der im Südosten liegenden Anwesen und wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Straße mündet in einem Wendehammer und ist somit keine weiterführende Erschließungsstraße. Aufgrund der geringen Zahl an erschlossenen Anwesen und zur Schonung von Grund und Boden wurde hier von einer Ausführung der Wendeanlage von neun Metern Radius abgesehen. Die Belange der Müllentsorgung können durch kurzes Rückstoßen und Wenden des Müllfahrzeugs gewahrt werden. Die gewählte Dimensionierung der Wendeanlagen von mindestens 6m Radius dient, unter Berücksichtigung der vollen Funktionsfähigkeit, im Hinblick auf Ver- und Entsorgung, sowie der Belange der Feuerwehr (benötigte Mindestgrößen für Einsatzfahrzeuge) dem sparsamen Verbrauch von Fläche.

Die Belange des landwirtschaftlichen Verkehrs werden durch die Möglichkeit der Nutzung der Planstraße A bzw. Planstraße C geachtet und die Zufahrt zu den im Westen liegenden Ackerflächen ist durch die untergeordnete Verkehrsanbindung (Feld und Waldweg laut Planeinschrieb) im Süd-Westen somit gegeben.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser für den Grundschatz (Spende mindestens 48 m³/h über 2 Stunden) wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz des Marktes Winzer bereitgestellt.

Das Planungsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße gesammelt und über ein geplantes Regenrückhaltebecken gedrosselt in den Graben zum Neßlbach geleitet, welcher als Vorfluter dient. Eine Einleitung in den Graben zum Neßlbach ist nach Vorbesprechung mit dem Wasserwirtschaftsamt möglich.

Das über Schmutzwasserkanäle gesammelte Schmutzwasser darf in den zum Regenüberlaufbecken bzw. Abwasserpumpwerk führenden Kanal auf kürzestem Wege eingeleitet werden.

5 Umweltschutz

Die Lärmimmissionen des Verkehrs auf der Deggendorfer Straße wurden gemäß der DIN 18005 (Formeln 24, 25 sowie 26) anhand der Daten der letzten Verkehrszählung aus dem Jahr 2015 überschlägig ermittelt. Zugrunde gelegt werden dabei eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV 2015) von 3128 Kfz, davon 157 Kfz Schwerverkehr¹; da zum Schwerverkehr zur Nachtzeit keine gesonderten Daten vorlagen wurde der Schwerverkehrsanteil nachts in gleicher Höhe wie tags angesetzt. Als zulässige Höchstgeschwindigkeit sind 50 km/h anzusetzen. Aufgrund des geplanten Straßenausbaues wurde das Material der Fahrbahnoberfläche nicht berücksichtigt.

Die Berechnung ergab bei einer Entfernung der Immissionsorte (zulässige Bebauung) von 16 Metern eine Überschreitung der einschlägigen schalltechnischen Orientierungswerte² von tagsüber 5 dB(A) und nachts eine Überschreitung von 6 dB(A). Es ist jedoch anzumerken, dass der angesetzte Schwerverkehrsanteil nachts zu hoch liegen dürfte. Die Überschreitungen betreffen die vorderste Gebäudereihe entlang der Deggendorfer Straße. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Gebäude ist nicht von einer Beeinträchtigung der nachfolgenden Gebäude auszugehen.

Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf die zukünftigen Bewohner des geplanten Baugebietes werden geeignete Maßnahmen zum Schallschutz innerhalb des straßennahen Bebauung festgesetzt. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung der westseitig gelegenen Freiflächen durch Schallimmissionen ist nicht auszugehen, da diese durch die Gebäude abgeschirmt werden.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auch nach guter fachlicher Praxis Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen entstehen können.

¹ <https://www.baysis.bayern.de>.

² „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau: Einführung der DIN 18005 – Teil 1“. Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 3. August 1988 Nr. II b-4641.1-001/87.

6 Natur und Landschaft

6.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landes- und Regionalplanung

Der Markt Winzer ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum, Raum mit beschränktem Handlungsbedarf eingestuft. Der Regionalplan trifft für den Planungsbereich keine einschränkenden Aussagen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Markts Winzer stellt das Vorhabensgebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bereich mit bereits vorhandener Bebauung wird als Dorfgebiet dargestellt. Angegliedert sind einige orts- und landschaftsbildprägende Bäume vorhanden. Am im Süden des geplanten Baugebiets verlaufenden Graben sind weitere orts- und landschaftsbildprägende Bäume sowie ein gesetzlich geschützter Bestand (§30 BNatSchG) dargestellt.

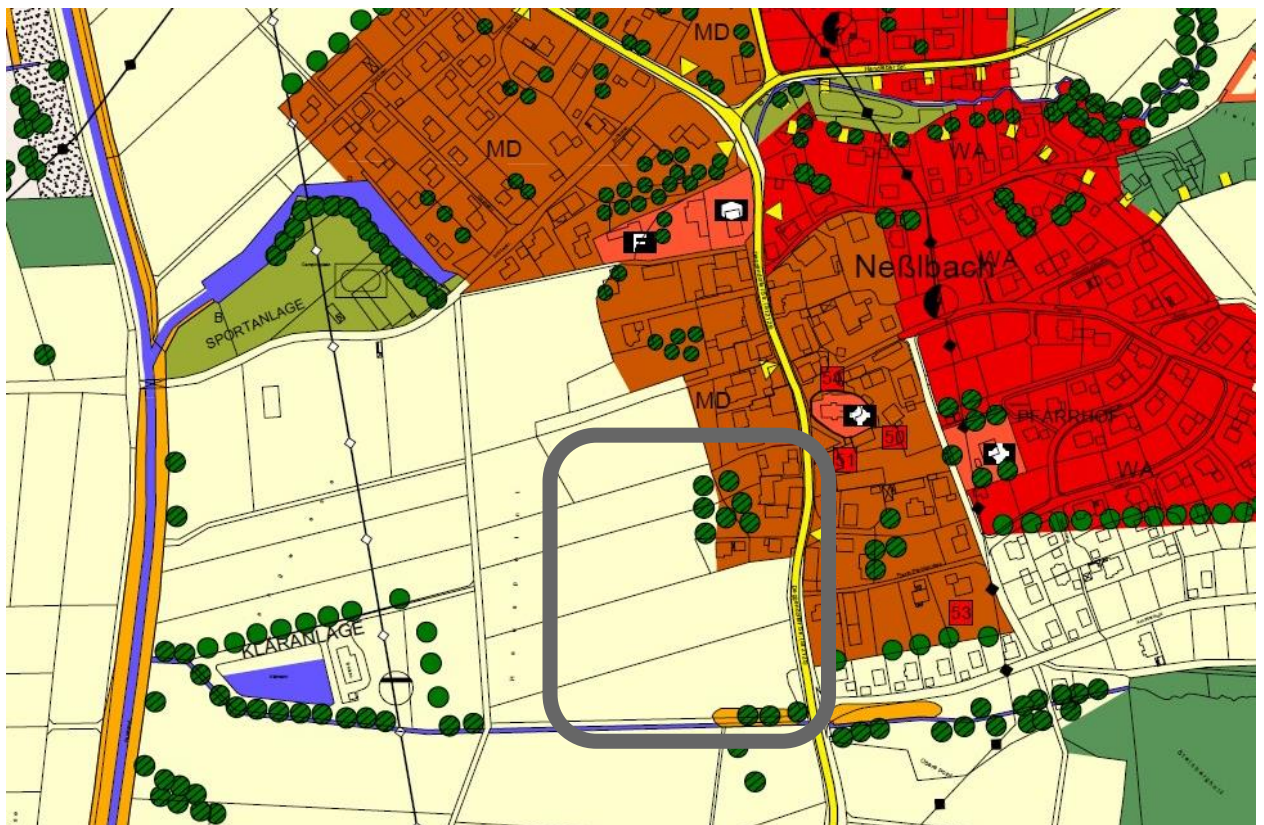


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Markt Winzer mit dem Vorhabensbereich (grau umrandet).

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Deggendorf (1997)

Das Vorhaben liegt am Rand des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Niederaltich-Osterhofener Donauniederung“. Am Südrand des Vorhabensbereichs befindet sich ein lokal bedeutsamer Gewässerlebensraum (Biotop 7344-1116-001, 7344-1116-007).

Zielvorgaben (Kartenteil) für den Vorhabensbereich:

- Erhalt und Optimierung von Auenlebensräumen, Förderung der typischen Artengemeinschaften
- Begründung standortheimischer Wälder in den (bis auf die Isarauen) weitgehend gerodeten Flussniederungen von Donau, Isar und Vils unter Erhalt naturschutzfachlich bedeutsamer Offenlandstandorte.

Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

Das Baugebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald, aber nicht im Landschaftsschutzgebiet oder anderen Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Die Grenze des Vogelschutzgebietes 7142-471 „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ liegt etwa 400 m südwestlich des Vorhabens, die Grenze des FFH-Gebietes 7142-301 „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“ in ca. 600 m Entfernung in gleicher Richtung.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern liegen am südlichen Rand teilweise im Geltungsbereich:

Biotop Nr. 7344-1116: Auwaldsaum und Fließgewässer südlich Neßlbach (Teilflächen 001 und 007).

Im Süden des Vorhabensbereichs entlang des Grabens liegen gesetzlich geschützte Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Naturräumliche Situation

Der Planungsbereich liegt am Rand der naturräumlichen Haupteinheit Dungau, Untereinheit Donauauen.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald;

Klima: kontinental getönt, mittlere Jahrestemperaturen 8,6°C, jährliche Niederschlagsmenge ca. 850 mm;

Geologischer Untergrund (Geologische Karte 1:500.000): Gneis, migmatisch, Diatexit, Anatexit (granitisch bis granodioritisch);

Böden (Quelle UmweltAtlas Boden): Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

6.2.2 Bestandsanalyse und Bewertung von Vorhabenswirkungen

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltgüter und vorhabensbedingte Umweltwirkungen beschrieben und bewertet.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

Der Planungsbereich liegt an einem flachen, westexponierten Hang am Rand des Donautals und wird überwiegend als Acker genutzt.

Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Der Bearbeitungsbereich wird überwiegend als Acker genutzt.

Südlich des Ackers verläuft ein Grünweg mit angrenzendem Graben. Der Graben ist überwiegend mit gemäß §30 BNatSchG gesetzlich geschütztem Röhricht bewachsen. Südöstlich wird der Graben durch ein Erlengehölz begleitet.

Im Osten verläuft die Deggendorfer Straße, der eine westexponierten Straßenböschung vorgelagert ist. Die Böschung wird von einem Grünweg gequert.

Im Nordosten liegt bereits eine Bebauung vor. An der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs waren ein größeres Gebäude mit Scheune und ein Obstgarten vorhanden. Die Gebäude sind zwischenzeitlich abgebrochen, die Gehölze entfernt.

Auswirkungen:

Die gesetzlich geschützten Röhrichtbestände und nassen Hochstaudenfluren

entlang des Grabens im Süden werden nicht berührt.

Die bauliche Inanspruchnahme umfasst überwiegend Ackerflächen.

Durch einen Verzicht auf Baugebietserschließungen entlang dem vorhandenen Graben im Süden wird eine Erhöhung des Kollisionsrisikos für Amphibien vermieden (erreichte Vermeidungsmaßnahme im Zuge des Planungsprozesses).

Nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Boden weist überwiegend mittlere Ertragsfähigkeit auf.

Es handelt sich überwiegend um Ackerflächen und damit um Flächen von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Auswirkungen:

Im Bereich des geplanten Baugebiets ist infolge von Bebauung und Versiegelung mit einem teilweisen Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

Zusätzliche betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Vom geplanten Baugebiet werden keine Überschwemmungsgebiete, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete berührt. Jedoch liegt das Gebiet in einem wassersensiblen Bereich (siehe folgende Abbildung).

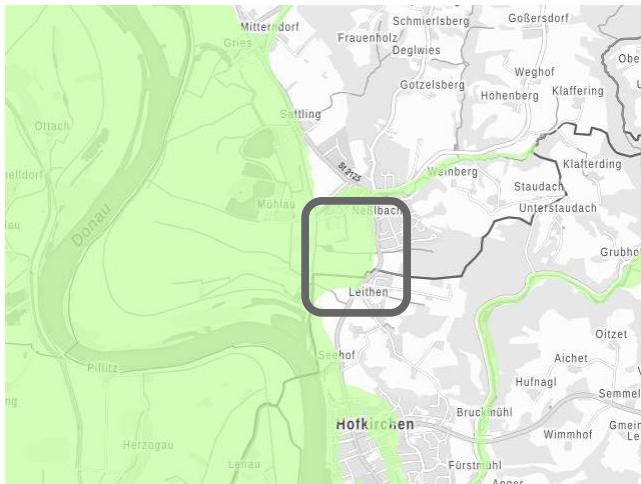


Abbildung 2: wassersensible Gebiete und Baugebiet

Am Südrand des geplanten Geltungsbereiches verläuft ein dauerhaft wasserführender Graben als Zubringer zum Neßlbach. Abschnitte des Grabens weisen gesetzlich geschützte Vegetation (§ 30 BNatSchG) auf.

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen (= Flächen mittlerer Bedeutung) verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Westlich des Geltungsbereichs ist eine Regenrückhalteeinrichtung zur Stabilisierung des Wasserhaushalts vorgesehen.

Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Der Fachbeitrag zum Landschaftsrahmenplan Region 12 (LRP 12) stuft die Kaltluftproduktion im Vorhabensbereich aufgrund des überwiegenden Offenlandcharakters (Acker, Grünland, Mischnutzung) als hoch ein.

Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind im Geltungsbereich aufgrund der leichten Hanglage und dem anschließenden breiten Donautal nicht gegeben.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Dimension der neu hinzukommenden Baugebietsfläche in direkter Angrenzung an vorhandene Bebauung und des zu erwartenden Grünanteils ergeben sich keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima.

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das geplante Baugebiet liegt an einem flachen westexponierten Hang im Südwesten von Neßlbach an der Deggendorfer Straße auf ca. 314-324 m über NN.

Der am Südostrand vorhandene Gehölzbestand (Erlenbestand) bildet eine raumwirksame Eingrünung.

Auswirkungen:

Übergeordnete Blickachsen / -bezüge werden nicht berührt. Durch die im Hangbereich geplante Bebauung wird das Landschaftsbild im Mittel- und Nahbereich verändert. Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen am westlichen Baugebietsrand sowie der Gehölzerhalt am südöstlichen Baugebietsrand tragen zu einer landschaftsgerechten Einbindung bei.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter oder deren Wert- und Funktionselemente sind im anzunehmenden Wirkraum nicht bekannt (BayernAtlas 2019).

6.3 Grünordnerische Ziele:

Aus grünordnerischer Sicht ist ein Erhalt der im Süden angrenzenden Biotopstrukturen von besonderer Bedeutung. Dies gilt insbesondere für die vorhandenen Röhrichflächen sowie den Erlenbestand entlang des Grabens im Süden. Die Ein- und Durchgrünung des Baugebiets soll durch Pflanzmaßnahmen im privatem Grün erreicht werden. Um entlang der Erschließungsstraße ein Grundgerüst an Bäumen sicherzustellen, wird auf den Privatgrundstücken die Pflanzung von Bäumen in einem straßenbegleitenden Korridor festgesetzt.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt der vorhandenen Röhrichflächen, Hochstaudenfluren und bachbegleitenden Gehölzen im Süden entlang des Grabens
- keine Baugebietserschließung im Bereich des im Süden vorhandenen Grabens
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung für das Baugebiet durch Pflanzfestsetzungen (ein standortheimischer Laubbaum ist je Parzelle zu pflanzen).

7	Artenliste für Gehölzpflanzungen
----------	---

Botanischer Name	Deutscher Name
Sträucher	
<i>Berberis vulgaris</i>	Sauerdorn, Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Kriech-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose
<i>Rosa gallica</i>	Essig-Rose
<i>Rosa majalis</i>	Zimt-Rose
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser - 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>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
Sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

Metten, den 23.03.2020

.....

Franz Klein (Planverfasser)

Markt Winzer, den

.....

Jürgen Roith (Bürgermeister)