



## Markt Winzer

Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nummer 17  
mit integriertem Landschaftsplan

### Begründung mit Umweltbericht – **VORENTWURF**

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:  
Bericht Nr. 3142.Begr\_FNP  
Index  
a 19.07.2021

P:\Projekte\3142\_BP\_Kreuzwiese  
Erw\berichte\3142\_Begr\_FNP.docx

# 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:

<b>1</b>	<b>Erfordernis</b>	<b>3</b>
1.1	Ziele der Planung	3
1.2	Bedarf, Vorrang Innenentwicklung	4
1.3	Alternativen und sich wesentlich unterscheidende Lösungen	4
1.4	Städtebauliche Eingriffsregelung, Umweltbericht	4
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)</b>	<b>8</b>
5.1	Einleitung	8
5.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
5.3	Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung	11
5.4	Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung	17
5.5	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
5.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	18
5.8	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18
5.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	18
5.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20

**Abbildungsverzeichnis:**

Abbildung 1: Darstellung des wassersensiblen Bereichs bei Neßbach (bayernatlas, Abfrage April 2021).....	13
Abbildung 2: Lage bekannter Baudenkmäler, geplantes Baugebiet (rote Fläche) und Lage der Schnittlinie (rote Linie) .....	15
Abbildung 3: Darstellung der Höhenverhältnisse Baudenkmal Kirche und geplantes Baugebiet.....	15

# 1 Erfordernis

## 1.1 Ziele der Planung

Der Markt Winzer möchte im Ortsteil Neßlbach auf Teilbereichen der Flurnummern 7, 7/3, 46 und 47 Gemarkung Neßlbach ein bestehendes Wohnbaugebiet erweitern und dazu einen Bebauungsplan aufstellen. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Neßlbach und durch direkten Anschluss an den Bebauungsplan „Kreuzwiese“ in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Es wird in seiner Struktur dem neu geplanten Baugebiet Kreuzwiese angepasst.

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 die Lage des Baugebiets am Ortsrand genommen werden, eine sparsame Erschließung innerhalb des Wohngebietes und eine Einbindung in die Landschaft durch Bepflanzungen sind vorgesehen.

Es soll nun eine bisher unbebaute Fläche, die sich an einen im Zusammenhang bereits beplanten Ortsteil anschließt, für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

## **1.2 Bedarf, Vorrang Innenentwicklung**

Die Notwendigkeit der Planung wird im Zuge des Entwurfs detaillierter ergänzt. Es lässt sich aufgrund der schwer zu mobilisierenden Innentwicklungspotentiale sowie dem schnellen Abverkauf der Baugrundstücke des innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bebauungsplans „Kreuzwiese“ ein erheblicher Bedarf an Wohnraum ableiten.

## **1.3 Alternativen und sich wesentlich unterscheidende Lösungen**

Die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale des Marktes Winzer, vor allem jedoch innerhalb des Ortsteils Neßlbach stellte sich in der Vergangenheit als besonders schwierig heraus. Eine Motivation der Grundstückseigentümer zur Nachverdichtung war nur in den wenigsten Fällen zu erreichen.

Andere mögliche Siedlungserweiterungen sind aufgrund der vorherrschenden Topographie und dem bestehenden Siedlungsstrukturen nicht möglich. Die zur Siedlungserweiterung ausgewählte Fläche formt durch seine, dem bestehendem Siedlungsgebiet gegenüberliegende Lage an der Deggendorferstraße (St 2125), einen klaren Ortseingang aus.

Langfristig ist davon auszugehen, dass auch die noch als landwirtschaftlichen Flächen dargestellten Freiflächen nördlich des Änderungsbereiches dem Siedlungsgebiet zugeordnet werden.

## **1.4 Städtebauliche Eingriffsregelung, Umweltbericht**

Kapitel 5 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar. Darin ist zur Vermeidung von Wiederholungen auch die städtebauliche Eingriffsregelung dargelegt.

## 2 Plangebiet

Das Planungsgebiet mit einer **Gesamtfläche von 1,72 Hektar** befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Neßlbach im Gemeindegebiet des Marktes Winzer, aufgrund der unmittelbaren Nähe zum historischen Ortskern und der Kirche ist die Fläche gut geeignet, das Siedlungsgebiet in diesem Bereich zu erweitern.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist durchschnittlich ca. 4-5 % in Richtung Westen geneigt. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Graben, welcher weiter südwestlich des Plangebiets in den Neßlbach mündet. Im Westen befindet sich das für das Baugebiet „Kreuzwiese“ geplantes Regenrückhaltebecken. Auf seiner Nordseite grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wobei diese bis auf die westliche Seite bereits komplett von Wohnbebauung eingefasst sind.

### **3 Städtebau, Denkmalpflege, Grünordnung**

Durch Lage des Wohngebietes in direktem Umfeld zum Ortskern ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sinnvoll. Es grenzt im Norden in Teilen an ein Dorfgebiet und an landwirtschaftliche Flächen an. Die südliche Begrenzung des neu entstehenden Wohngebiets ist eine Verlängerung der bereits geplanten Bebauung im Osten des Plangebiets, sowie den bestehenden Einfamilienhäusern oberhalb der Deggendorferstraße.

Aufgrund der Lage nahe am Baudenkmal D-2-71-153-50 (Neißbacher Kirche, St. Peter und Paul) ist innerhalb des Deckblattbereichs mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen.

Das Plangebiet wird zur freien Landschaft nach Süden hin entlang des bestehenden Grabens durch Begleitgrün eingegrünt. Nach Westen wird das WA ebenso durch eine großflächige Grünfläche mit Einzelbäumen der umgebenden Kulturlandschaft entsprechend eingegrünt.

Zur Entsorgung des innerhalb des Deckblattbereichs anfallenden Niederschlagswasser wird innerhalb der westlichen Grünfläche eine Fläche für die Wasserwirtschaft dargestellt. Die Planung des Regenrückhaltebeckens erfolgt parallel zur Flächennutzungsplanänderung.

## 4 Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt von Osten her, von der Deggendorfer Straße (Staatsstraße 2125). Durch die mittig des Plangebiets verlaufende einzelne Erschließungsstraße ist eine möglichst effiziente Erschließung gegeben.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser für den Grundschutz (Spende mindestens 48 m<sup>3</sup>/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 kann in den zum Regenüberlaufbecken bzw. Abwasserpumpwerk führenden Kanal auf kürzestem Wege eingeleitet werden.

## 5 Umwelt und Landschaft (Umweltbericht)

### 5.1 Einleitung

#### 5.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Markt Winzer plant die Erweiterung des Wohngebiets „WA Kreuzwiese“ am Südwestrand von Neßlbach. Hierfür wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde durch Deckblatt Nummer 7 geändert.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- Darstellung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO
- Darstellung einer Fläche zur Wasserrückhaltung.

Die Baufläche schließt unmittelbar an die Wohnbebauung des WA Kreuzwiese I an.

#### Landschaftsplanerische Ziele:

Aus landschaftsplanerischer Sicht steht die Einbindung des neu entstehenden Ortsrands im Westen und Norden sowie der Erhalt der im Süden vorhandenen Biotopstrukturen im Vordergrund.

#### 5.1.2 Wirkfaktoren der Planung

Nachfolgend aufgeführte Merkmale der Planung können durch Einwirkungen geeignet sein, Beeinträchtigungen der schützenswerten Umweltgüter (Umweltauswirkungen) hervorzubringen.

- Entwicklung eines Wohngebiets gemäß den oben genannten Eckpunkten mit entsprechender Versiegelung / Überbauung
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Bebauung
- mögliche Belastungen von umgebender Bebauung durch Baubetrieb und Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

#### 5.1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Entsprechende Anregungen können im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung eingebracht werden.

Der Bearbeitungsbereich umfasst den Auswirkungsbereich der Maßnahme. Aufgrund der umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Bebauung / Straße kann der Untersuchungsbereich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Lebensräume im Wesentlichen auf den Bereich des geplanten Baugebiets beschränkt werden. Hinsichtlich des Landschaftsbilds erfolgte eine Analyse der Landschaftsstruktur im näheren Umfeld.

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im



April 2021 durchgeführt.

Bestandsanalyse und Wirkungsabschätzung für die Umweltgüter Boden, Grundwasser, Tierwelt, Kleinklima und Luft erfolgen aufgrund der Auswertung vorhandener Unterlagen und Potentialabschätzungen.

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

##### **Landes- und Regionalplanung, Landschaftsrahmenplan**

Der Markt Winzer mit dem Ortsteil Neßlbach ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum, Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets und von naturschutzfachrechtlich hinreichend gesicherten Flächen in der Region Donau-Wald.

Laut Landschaftsrahmenplan für die Region Donau-Wald ist das Gebiet als wassersensibel dargestellt, da die Böden durch das Grundwasser beeinflusst sind. Das Entwicklungspotential für seltene und gefährdete Lebensräume ist hier überwiegend hoch, das Ziel ist die Entwicklung von ökologisch wertvollem Offenland. Aufgrund der Offenlandcharakteristik hat das Gebiet Bedeutung für die Kaltluftproduktion.

##### **Vorbereitende Bauleitplanung (bisherige Darstellungen)**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Winzer stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Süden verläuft ein Graben. Dort sind orts- und landschaftsbildprägende Bäume sowie ein gemäß §30 BNatSchG gesetzlich geschützter Bestand dargestellt.

##### **Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Deggendorf (ABSP)**

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

- 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 geplante Baugebiet liegt im Naturpark Bayerischer Wald. Es liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet oder anderen Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts.

Das Vogelschutzgebiet 7142-471 „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“ liegt ca. 360m südwestlich des Vorhabens. Die Grenze des FFH-Gebiets 7142-301 „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“ liegt ca. 570m südwestlich des Vorhabens.

Folgende Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns liegen außerhalb des Geltungsbereichs:

7344-1116-001	Auwaldsaum und Fließgewässer südlich Neßlbach
7344-1116-007	Auwaldsaum und Fließgewässer südlich Neßlbach

Südlich bzw. südöstlich des Geltungsbereichs verläuft ein kleiner Bachoberlauf. Entlang dieses Gewässers liegen gesetzlich geschützte Flächen gemäß §30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG vor. Die Entwicklungsmaßnahmen in diesem wurden im Rahmen eines separaten Wasserrechtsverfahrens dargelegt.

## 5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 5.2.1 Naturräumliche Situation

#### Naturraum, Geologie, Relief

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (nach Ssymank) Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten sowie in der Naturraum-Einheit (nach Meynen/Schmithüsen et al.) Dungau und grenzt an die Haupteinheit Oberpfälzer und Bayerischer Wald an. Die Naturraum- Untereinheit (ABSP) bildet die Donauauen mit der angrenzenden Untereinheit Nördliche Donaurandhöhen. Der Dungau ist durch seichte Rinnen- und Muldentälchensysteme schwach gegliedert. Vorhandene mit Löß bedeckte Terrassen werden hier zumeist ackerbaulich genutzt. In den umliegenden Niederungen dominiert Grünland. Der Vorhabensbereich liegt in den geologischen Einheiten „Hochflutlehm, altholozän (Ältere Postglazialterrasse)“ bestehend aus Schluff, sandig, über Sand und Kies und „Flussschotter, rißzeitlich (Hochterrasse)“ bestehenden aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig.

Der Planungsbereich liegt in nach Westen abfallendem Gelände auf einer Höhe von ca. 310-320 m ü. NN.

#### Potenziell-natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation wird von Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald; Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald gebildet (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz). Unmittelbar westlich wird die potenziell natürliche Vegetation von Feldulmen-Eschen- im Komplex mit Silberweiden-Auenwald; örtlich Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald gebildet.

#### Klima

Der Dungau ist klimatisch mit relativ hohen und tiefen Extremwerten der Temperatur ziemlich kontinental getönt. Die langjährigen Mittelwerte für den Monat Januar liegen bei -2,5°C, die des Julis bei 18°C. Die Niederschläge im Dungau betragen zwischen 600-850 mm pro Jahr (ABSP 1997).

## 5.3 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und -bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfadens in drei Stufen.

### 5.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

#### Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt an einem flachen, westexponierten Hang, der als Acker genutzt wird. Zwischen den Ackerschlägen erstreckt sich ein schmaler nährstoffreicher Rain.

Am Südrand außerhalb des Geltungsbereichs verläuft ein Graben mit gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Flächen.

Im Osten schließt Bebauung unmittelbar an (Bauabschnitt 1). Im Südwesten wurde ein Regenrückhaltebecken errichtet (mit separatem Wasserrechtsverfahren und landschaftspflegerischem Begleitplan).

Insgesamt handelt es sich damit um ein Gebiet von geringer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Übergeordnete Funktionen im Sinne des Biotopverbunds sind im Geltungsbereich nicht gegeben. Die Verbundfunktion konzentriert sich auf den Graben außerhalb des Geltungsbereichs.

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

#### Auswirkungen:

Die bauliche Inanspruchnahme beschränkt sich auf Bereiche mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Gesetzlich geschützte Flächen entlang des Grabens werden nicht berührt.

Nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### 5.3.2 Schutzgut Boden

#### Beschreibung:

Laut Darstellung im Umweltatlas Bayern liegt im Vorhabensbereich ein Bodenkomplex aus Gleyen und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) vor.

Im Umweltatlas liegt keine Darstellung für die natürliche Ertragsfähigkeit vor. Die im Osten angrenzenden Flächen sind als Bereiche mit mittlerer Ertragsfähigkeit eingestuft. Sie werden als Ackerflächen genutzt.

Im Sinne der Eingriffsregelung handelt es sich um Standorte mit geringer Bedeutung.

#### Auswirkungen:

Vorhabensbedingt ist im Gebäude- und Erschließungsbereich mit Überbauung / Versiegelung und damit mit einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen zu rechnen.

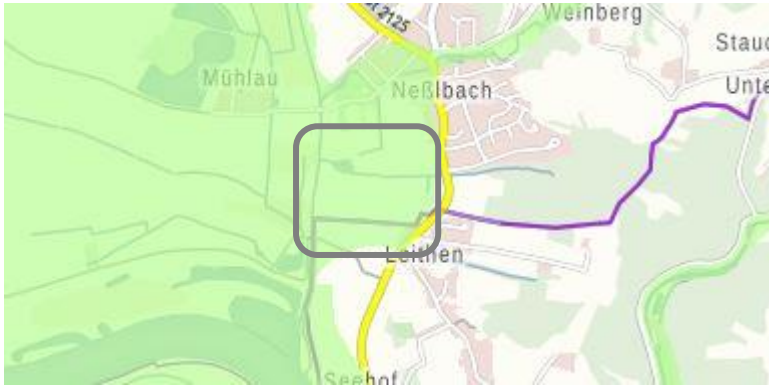
Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 5.3.3 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 1: Darstellung des wassersensiblen Bereichs bei Neßlbach (bayernatlas, Abfrage April 2021)**

Um bei Starkregenereignissen Überflutungen im geplanten Baugebiet (Bauabschnitt 1 und 2) zu vermeiden, wird südlich des Baugebiets parallel zum hier verlaufenden Graben eine Abflussmulde mit naturnaher Gestaltung angelegt (separates Wasserrechtsverfahren mit landschaftspflegerischem Begleitplan).

Auswirkungen:

Durch Überbauung / Versiegelung geht die Versickerungsfunktion der betroffenen Flächen verloren. Die Versickerungsrate sinkt bei gleichzeitig erhöhtem Oberflächenabfluss. Zur Minimierung von Abflussbeschleunigungen ist eine Regenrückhalteeinrichtung vorhanden (das Regenrückhaltebecken zu Bauabschnitt 1 wurde entsprechend dimensioniert).

Es verbleiben Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### 5.3.4 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:

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Randeingrünung sind keine signifikanten Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

### 5.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Der geplante Vorhabensbereich liegt an einem flachen, westexponierten Hang im Südwesten von Neßlbach. Im Süden verläuft ein mit Schilf, Hochstaudenflur und Auwaldstreifen begleiteter Gra-

ben mit angrenzendem Grünweg. Für diesen Bereich sind Entwicklungsmaßnahmen mit naturnaher Gewässergestaltung und abschnittweiser Bepflanzung vorgesehen (separates Wasserrechtsverfahren mit landschaftspflegerischem Begleitplan).

Im Sinne von Anlage 2.2 zur Bayerischen Kompensationsverordnung wird der Vorhabensbereich als Fläche von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild eingestuft.

Das Baugebiet ist von Westen, Norden und Süden einsehbar. Durch geplante, abschnittweise Bepflanzung im Bereich des südlich verlaufenden Bachoberlaufs (separates Wasserrechtsverfahren), wird die Einsehbarkeit in diesem Bereich reduziert.

Für die Gestaltung des westlichen und nördlichen Ortsrands sind Eingrünungsmaßnahmen erforderlich.

#### Auswirkungen:

Durch die dargestellten Maßnahmen der Eingrünung sowie die in einem separaten Wasserrechtsverfahren vorgesehenen Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen entlang dem südlichen Graben wird eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung erreicht.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 5.3.6 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung:

Im Vorhabensgebiet sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt (BayernAtlas Abfrage April 2021). Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für den Bauabschnitt 1 wurden bereits Sondierungsmaßnahmen im Hinblick auf Bodendenkmäler durchgeführt.

In der Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

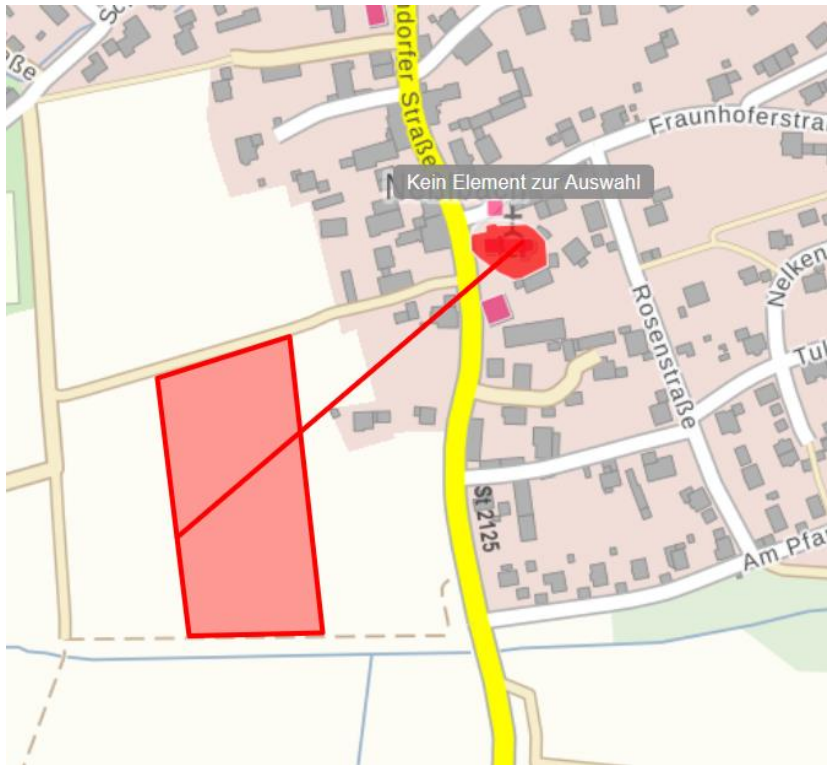
- D-2-71-153-52; Ehem. Pfarrhof, barocker zweigeschossiger Halbwalmdachbau mit farbiger Putzgliederung, 2. Hälfte 18. Jh.
- D-2-71-153-50; Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, barocker Saalraum mit südseitigem Kuppelhelmturm, 1721-25, verlängert 1890; mit Ausstattung; Friedhofsmauer, aus Naturstein, 18./19. Jh.

#### Auswirkungen:

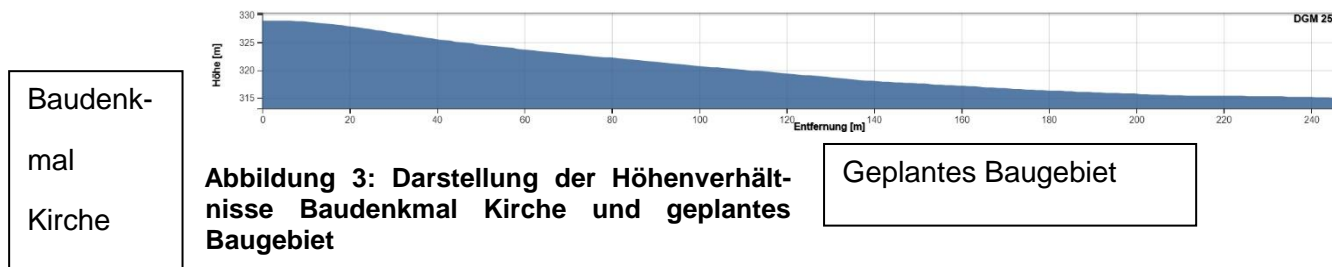
Grundsätzlich ist das Vorhandensein eines Bodendenkmals im Vorhabensbereich nicht ausschließbar. Entsprechende Sondierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt.

Es sind die einschlägigen Gesetze zu beachten. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Für die vorhandenen Baudenkmäler ergeben sich keine signifikanten Veränderungen bestehender Blickbeziehungen. Dies wird in den nachfolgenden Darstellungen verdeutlicht. Das geplante Baugebiet liegt deutlich unterhalb der bekannten Baudenkmäler. Unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen Wandhöhe von 6,8 m ist nicht mit einer Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zu rechnen.



**Abbildung 2: Lage bekannter Baudenkmäler, geplantes Baugebiet (rote Fläche) und Lage der Schnittlinie (rote Linie)**



**Abbildung 3: Darstellung der Höhenverhältnisse Baudenkmäl Kirche und geplantes Baugebiet**

### 5.3.7 Mensch

#### Beschreibung:

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über das im Osten anschließende WA Kreuzwiese 1. Hier wird derzeit die Erschließung erstellt, Wohnbebauung ist derzeit noch nicht vorhanden.

#### Auswirkungen:

Infolge der zeitnahen Umsetzung des WA Kreuzwiese 2 ergeben sich keine erheblichen Störwirkungen auf bestehende Wohngebiete. Die ergänzende Schaffung von ca. 18 Parzellen führt nicht zu erheblichen Störwirkungen. Die Erschließungseinrichtungen in Bauabschnitt 1 sind auf diese Erweiterung ausgelegt.

### 5.3.8 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen sind nicht bekannt / werden nicht berührt.



### 5.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen 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.

Bestandstyp	Fläche in ha ca.	Arten und Lebensräume	Böden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Bewertungsgesamt	Faktor	Kompensationsbedarf in ha ca.
Acker und nährstoffreiche Krautflur	1	I+	I+	II-	I+	I+	I	0,35	0,35

Der Vorhabensbereich wird überwiegend als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ ≤ 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI der Leitfadensmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2 – 0,5). Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird zur Abschätzung des Kompensationsbedarfs der mittlere Wert der Leitfadenspanne gewählt (0,35).

### 5.5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Baugebiets am geplanten Standort ist von einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

## **5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Konkretisierung der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden die erforderlichen Ziele der Baugebietseingrünung dargestellt.

Der Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe soll unmittelbar anschließend an das geplante Baugebiet erfolgen. Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese. Neben der Funktion als naturnaher Lebensraum wird damit auch die Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft gestärkt. Durch die Situierung der Ausgleichsfläche in diesem Bereich wird ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen den Ausgleichsflächen für die Baugebietsentwicklung und den Entwicklungsmaßnahmen entlang dem im Süden verlaufenden Bachlauf (Geländeabtrag, Aufwertung Gewässerstruktur, Entwicklung von Nassflächen etc.) hergestellt.

## **5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale des Marktes Winzer, vor allem jedoch innerhalb des Ortsteils Neßbach stellte sich in der Vergangenheit als besonders schwierig heraus. Eine Motivation der Grundstückseigentümer zur Nachverdichtung war nur in den wenigsten Fällen zu erreichen.

Andere mögliche Siedlungserweiterungen sind aufgrund der vorherrschenden Topographie und den bestehenden Siedlungsstrukturen nur bedingt möglich. Die zur Siedlungserweiterung ausgewählte Fläche formt durch seine, dem bestehendem Siedlungsgebiet gegenüberliegende Lage an der Deggendorferstraße (St 2125), einen klaren Ortseingang aus.

Aufgrund der direkten Lage des Plangebiets zum historischen Ortskern stellt der Deckblattbereich die günstigste Möglichkeit zur Siedlungsausdehnung dar.

Langfristig ist davon auszugehen, dass auch die noch als landwirtschaftlichen Flächen dargestellten Freiflächen nördlich des Änderungsbereiches dem Siedlungsgebiet zugeordnet werden.

## **5.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Erfassung der Biotopstrukturen und Nutzungen wurden im April 2021 Geländeerhebungen in der Maßstabsgenauigkeit des Bauleitplans durchgeführt. Sie bildeten auch die wesentliche Grundlage für die Bestandsbewertung. Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

## **5.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Formulierung von Monitoringvorgaben erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.



## 5.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird die Neuschaffung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von ca. 1 ha in Ergänzung zum WA Kreuzwiese 1 angestrebt.

Naturnahe Bereiche werden nicht berührt.

Der Kompensationsbedarf von ca. 0,35 ha soll im westlichen Anschluss an die geplante Bebauung auf gemeindeeigenen Flächen erbracht werden.

Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen wird eine landschaftsgerechte Neugestaltung erreicht.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Bewertung der bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen</b>
Arten und Lebensräume	gering
Boden, Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima, Luft	keine
Landschaftsbild	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering
Mensch	gering

Planverfasser

....., den .....

.....

Franz Klein

Markt Winzer

Winzer, den .....

.....

Jürgen Roith (1. Bürgermeister)