

**B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M**

**B E B A U U N G S P L A N
M I T I N T E G R I E R T E R
G R Ü N O R D N U N G
"Tannenweg"**

**Gemarkung Winzer
Markt Winzer**



**Landkreis:
Regierungsbezirk:**

**Deggendorf
Niederbayern**

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	5
1.1	Lage	5
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	5
1.3	Derzeitige Nutzung	5
1.4	Topographie	8
1.5	Kultur- und Sachgüter	8
1.6	Altlasten	8
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	10
2.2	Flächennutzungsplan	14
3.	PLANUNGSANLASS	16
3.1	Aufstellungsbeschluss	16
3.2	Ziel und Zweck der Planung	16
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG	17
4.1	Städtebauliches Ziel	17
4.2	Art der baulichen Nutzung	21
4.3	Maß der baulichen Nutzung	21
4.4	Sonstige gestalterische Festsetzungen	24
4.5	Grünordnung	25
5.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	25
5.1	Straßen- und Wegeverbindungen	25
5.2	Spielplatz	27
5.3	Wasserversorgung	27
5.4	Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung	27
5.5	Abwasserentsorgung	27
5.5.1	Schmutzwasser	27
5.5.2	Oberflächenwasser	27
5.6	Stromversorgung	28
5.7	Telekommunikation	28
5.8	Abfallentsorgung	28
5.9	Altlasten	29
6.	IMMISSIONSSCHUTZ	29
6.1	Lärm	29
6.2	Staub / Geruch	30
6.3	Lichtemissionen	30
6.4	Elektromagnetische Felder	31
7.	KLIMASCHUTZ	31
8.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	31
9.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	32
10.	UMWELTBERICHT	33
10.1	Einleitung	33
10.1.1	Grundlagen	33
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen	33
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen	33
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung	34
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	35
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	37
10.1.3.2	Potentielle Natürliche Vegetation	38
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes	39

10.1.3.4	Schutzgebiete.....	40
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete	44
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich.....	46
10.1.3.7	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.....	47
10.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)	48
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario).....	49
10.2.1	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	49
10.2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	49
10.2.1.2	Schutzgut Boden	54
10.2.1.3	Schutzgut Wasser	54
10.2.1.4	Schutzgut Klima / Luft	55
10.2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	55
10.2.1.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	55
10.2.1.7	Schutzgut Fläche.....	55
10.2.1.8	Kultur- und Sachgüter.....	56
10.2.1.9	Natura 2000-Gebiete	56
10.2.1.10	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	56
10.2.1.11	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen..	56
10.2.1.12	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	57
10.2.1.13	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	58
10.2.1.14	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	58
10.2.1.15	Zusammenfassende Betrachtung	59
10.2.2	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	60
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung.....	60
10.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	60
10.3.2	Schutzgut Boden	60
10.3.3	Schutzgut Wasser	61
10.3.4	Schutzgut Klima / Luft.....	61
10.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	61
10.3.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	62
10.3.7	Schutzgut Fläche	62
10.3.8	Kultur- und Sachgüter	62
10.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	63
10.4	Ausgleichsbedarf nach Leitfaden.....	63
10.4.1	Methodik	63
10.4.2	Berechnung nach Leitfaden	64
10.5	Ausgleichsbedarf	66
10.6	Nachweis der Ausgleichsflächen	67
10.7	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall.....	68
10.8	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	73
10.9	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen	73
10.10	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	74
10.11	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	74
10.12	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	74
10.13	Zusammenfassung.....	75

Übersichtslageplan ohne Maßstab



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Winzer und wird im Norden durch die Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“ begrenzt. Im Westen befindet sich die Straße „Pledlberg“ und im Süden der „Fichtenweg“ und „Tannenweg“. Nach Westen und Süden setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Die geplante Wohnbaufläche schließt im Osten unmittelbar an ein Wohnbaugebiet an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 15.526 m².

Folgende Flächen der Flur-Nummern der Gemarkung Winzer im Hauptort Winzer werden dabei überplant:

258 (TF Fichtenweg), 259 (TF Pledlberg), 259/1 (Tannenweg), 323 (TF Wiesenstraße), 328, 328/3, 328/4, 328/5, 328/6, 328/7, 328/8, 328/10 und 410 (TF Schwanenkirchner Straße).

1.3 Derzeitige Nutzung

Bei der Planungsfläche, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Diese ist an 3 Seiten von Straßen bzw. Wirtschaftswegen umgeben. Entlang des „Fichtenwegs“ und des „Tannenwegs“, eines wasserdurchlässig befestigten Wega, befindet sich Straßenbegleitgrün. Entlang der „Schwanenkirchner Straße“ (DEG 6) im Norden und der Straße „Pledlberg“ im Westen führt ein temporär wasserführender Straßengraben.



Abb. 2: Ansicht von Westen – Schwanenkirchner Straße mit Gehweg und Entwässerungsgraben, Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2022)



Abb. 3: Ansicht von Westen – Planungsfläche vom Pledlberg aus, Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2022)



Abb. 4: Ansicht von Norden – Entwässerungsgraben entlang Pledlberg, Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2022)



Abb. 5: Ansicht von Südwesten – Abzweig Tannenweg - Fichtenweg, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2022)



Abb. 6: Ansicht von Südwesten – Planungsfläche vom Pledlberg aus, Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022)

Umgebende Bebauung

Zur Erarbeitung der Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ wurde auch die Bebauung in der Nachbarschaft betrachtet. Im Bereich der angrenzenden Siedlungsgebiete östlich des Planungsgebietes befinden sich bis zu zweigeschossige Bestandsgebäude mit Sattel- und Zeltdächern.



Abb. 7: Ansicht von Westen – Tannenweg, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2022)

1.4 Topographie

Das Planungsgebiet fällt von Süden mit ca. 350 m ü. NN. nach Norden auf ca. 341 m ü.NN. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.¹

Gegenstände, die bei Erdarbeiten zu Tage treten, wie z.B. Knochen-, Metall-, Keramik- oder Versteinerungsfunde, hat der Bauherr bzw. die bauausführenden Firmen dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt zu melden.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.7 zu entnehmen.

1.6 Altlasten

Lt. Einsichtnahme der Marktgemeinde in das Altlastenkataster sind keine Altlastenverdachtsflächen kartiert. Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

¹ (BayernAtlas, 2022)

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Der Markt Winzer ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als allgemein ländlicher Raum eingeordnet. Winzer befindet sich ca. 20 km südöstlich vom Oberzentrum Deggendorf.²

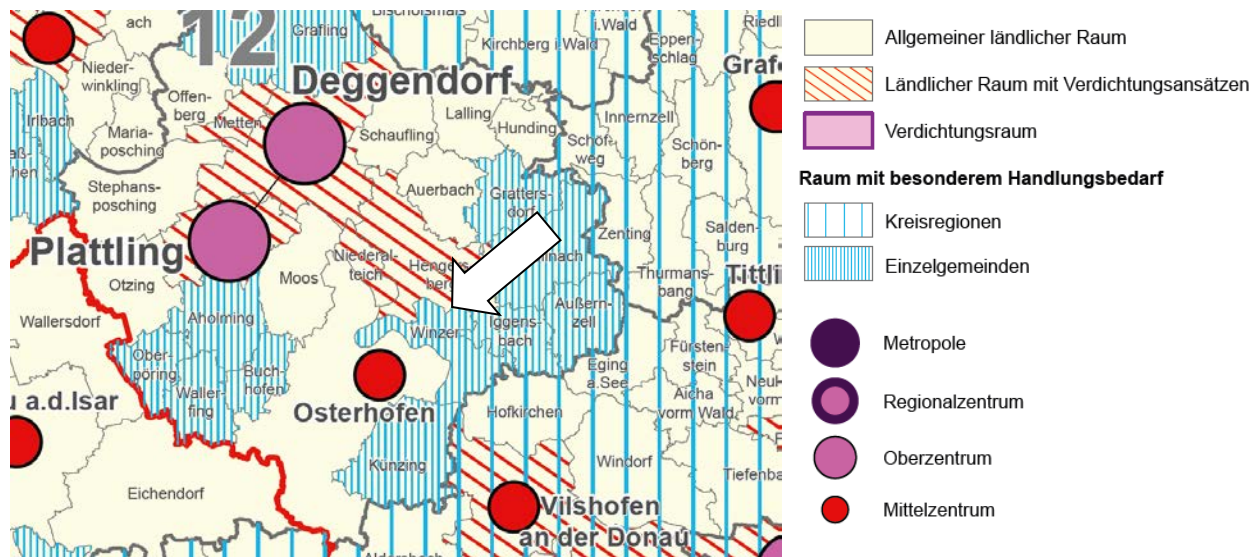


Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. 1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

1.1.1(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

1.1.2(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

1. 2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2020)

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

- (G) *Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- (G) *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

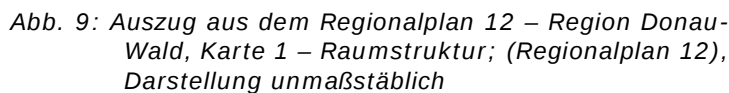
Eine Übereinstimmung mit dem Grundsatz 3.1 LEP ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur orientiert. Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche soll der dringend kurzfristig erforderliche und zukünftige Bedarf gesichert werden. Hierzu wurde im parallelen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Winzer durch Deckblatt Nr. 19 eine Bedarfsanalyse und Alternativenprüfung durchgeführt. Hieraus geht hervor, dass Winzer lediglich die Möglichkeit hat, sich städtebaulich Richtung Norden zu entwickeln.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zur Siedlungsentwicklung bezüglich flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen ist in diesem Fall durch den Anschluss an das bestehende Wohnbaugebiet gegeben.

Darüber hinaus sind nach Nr. 3.2 LEP (Z) die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. **Im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung Donauschleife wurden für den Markt Winzer die Innenentwicklungspotentiale für 2018 und vorläufig für 2023 erfasst. Daraus geht hervor, dass die Anzahl der Baulücken und Leerstände von 304 auf 253 zurückgegangen sind (Differenz 51), was in ha-Angaben einen Rückgang von 58,3 ha auf 31,5 ha betrifft (Differenz 26,8 ha). Die Marktgemeinde Winzer hat in den letzten Jahren hohe Anstrengungen unternommen, das Innenentwicklungspotential zu nutzen, was sich in den o.a. Zahlen widerspiegelt. Daraus ist abzuleiten, dass sich neben dem zusätzlichen Bedarf aus der Veränderung der Belegungsdichte und die steigende Nutzung des Innenentwicklungspotentials trotzdem ein Bedarf an Entwicklungsflächen besteht, der moderat entwickelt werden soll.**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Winzer und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche stellt eine Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung dar und ist deshalb mit Ziel 3.3 LEP vereinbar.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Winzer in der Region 12–Donau-Wald. Der Verfahrensbereich ist als allgemein ländlicher Raum ausgewiesen.³



Teil A / Leitbild

- ## Teil A II Raumstruktur

- ## 1 Ökonomische Erfordernisse

- 1.2 (G) *Es ist anzustreben, die Stadt- und Umlandbereiche Deggendorf / Plattling, Passau und Straubing als regionale Wirtschafts- Und Versorgungsschwerpunkte der ländlichen Region zu entwickeln. Dabei ist eine ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung zwischen Kernstädte und den Umlandgemeinden und die Berücksichtig und der jeweiligen Beziehungen von besonderer Bedeutung.*

Teil B II Siedlungswesen

- ## 1 Siedlungsentwicklung

- 1.0 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über

³ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen. In allen Teilräumen sollen die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergebenden Herausforderungen durch gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen bewältigt werden. Potentiale sollen erhalten und die Stärken der Teilräume weiterentwickelt werden. **Die freien Wohnbauflächen in Winzer** befinden sich in Privateigentum und stehen Bauwerbern somit nicht zur Verfügung. Die hohe Nachfrage begründet jedoch die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

In der Zielkarte „Landschaft-Erholung“ des Regionalplanes Nr. 12 sind im Bereich des Planungsgebietes keine Schutzgebiete, Vorranggebiete oder sonstigen regionalen Planungen ausgewiesen.

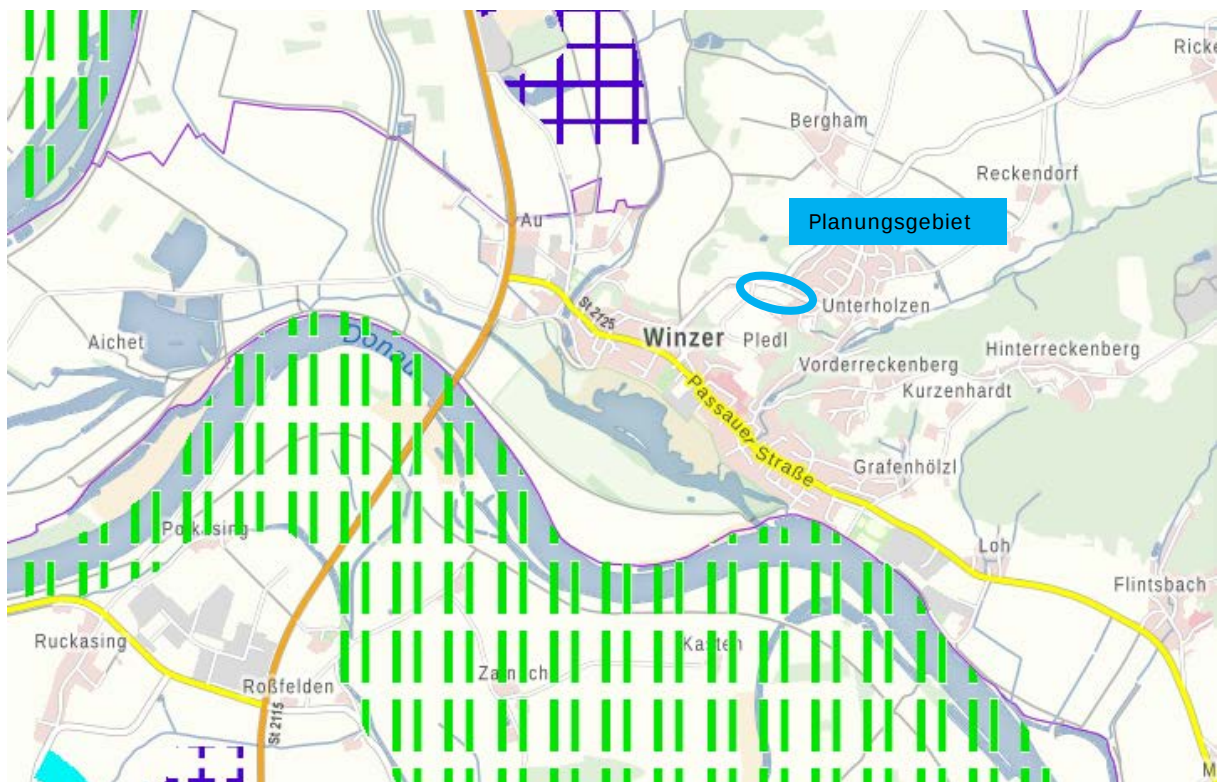


Abb. 10: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Grün: regionaler Grünzug
 Blau: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Winzer stellt das Planungsgebiet als eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Auf der Planungsfläche ist derzeit neben der landwirtschaftlichen Fläche im Osten auch ein bereits als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich dargestellt. Die darauf dargestellte Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern soll jedoch nach Westen verlagert werden.

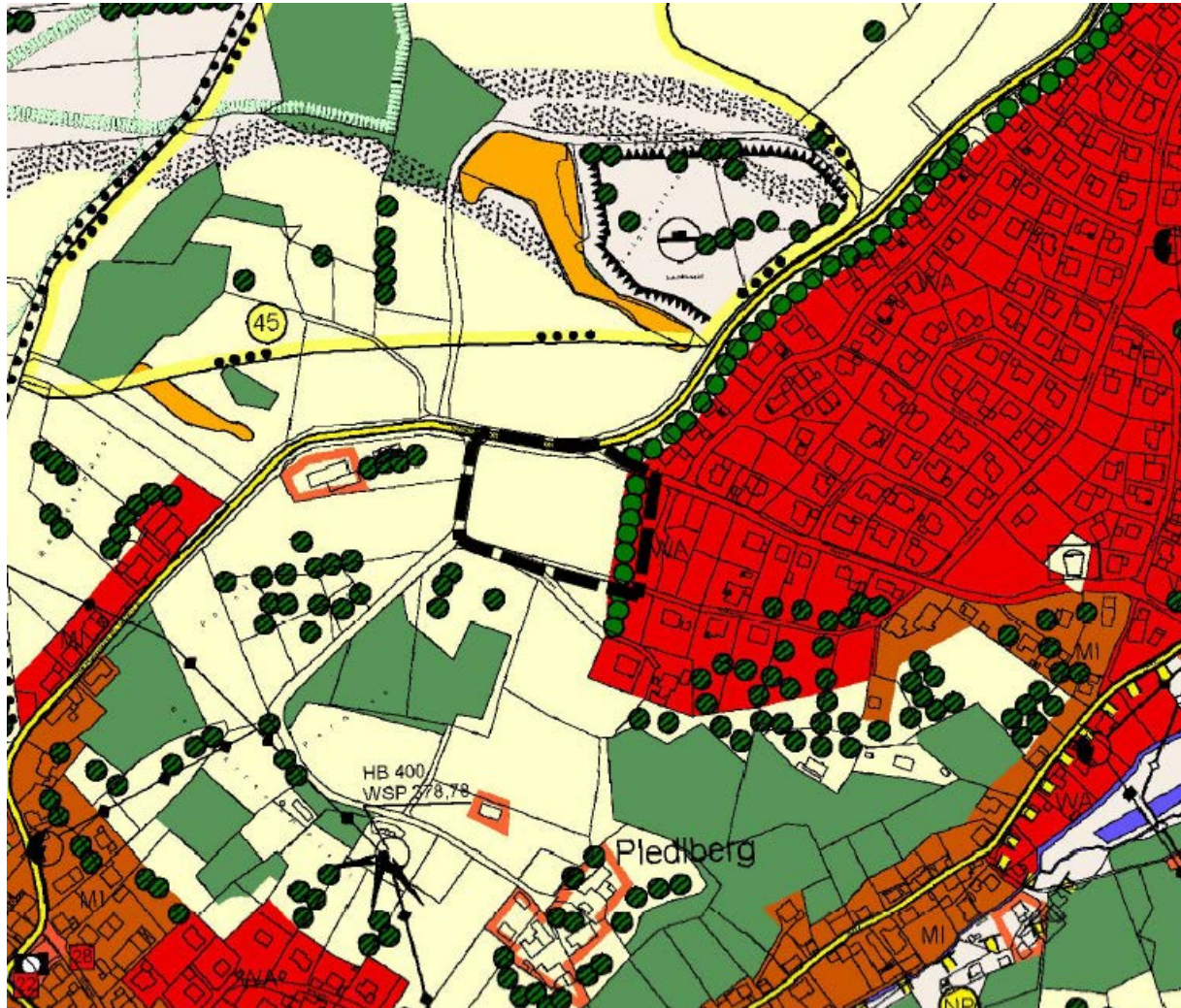


Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Winzer (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 19 durchgeführt. Darin soll ein ca. 1,1 ha großer Bereich am nördlichen Ortsrand von Winzer als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden.

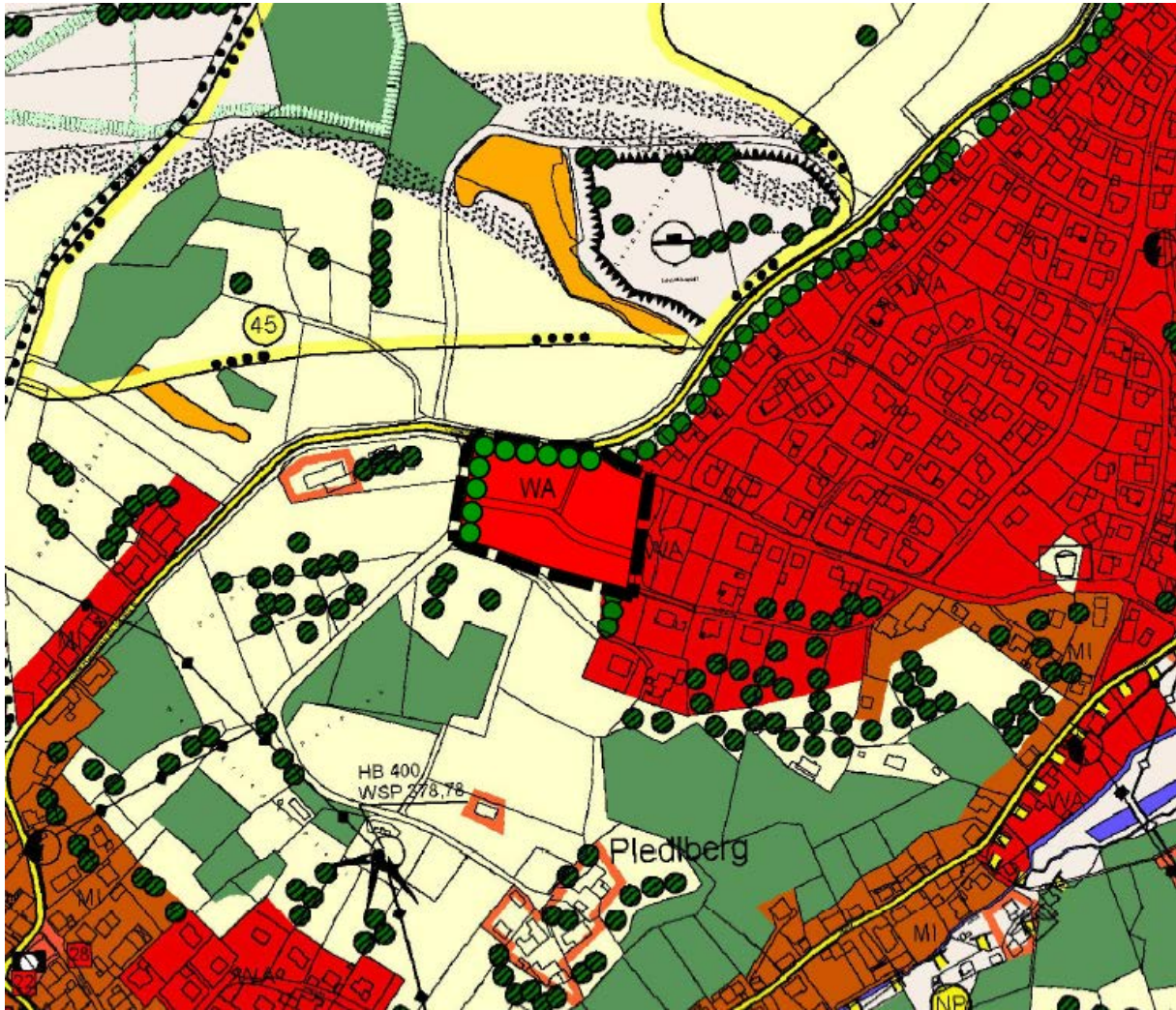


Abb. 12: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 19 (Parallelverfahren) des Marktes Winzer; (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Winzer hat am _____._____._____ die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) beschlossen.

Die dem Vorhaben entgegenstehende Darstellung im Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren geändert.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets am nördlichen Ortsrand von Winzer, im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche des Hauptorts.

Um die langfristige Entwicklung der Ortschaft Winzer als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Ortes dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Hauptort Winzer. Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zu den Autobahnabfahrten der A3 bei Hengersberg und Iggersbach sowie in der attraktiven Lage im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ zu begründen.

In der Ortschaft sind derzeit nur vereinzelte freie Wohnbauflächen vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen Bauwerbern somit nicht zur Verfügung. Die hohe Nachfrage begründet jedoch die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur sowie eine verdichtete Bauweise mit Parzellen zwischen 590 m² und 885 m² ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Ein Teilbereich der Schwanenkirchner Straße (Kreisstraße DEG 6) mit dem straßenbegleitenden Gehweg wurde in den Geltungsbereich mit einbezogen, da südlich davon eine straßenbegleitende Baumallee vorgesehen wird.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Konzeption für das neu geplante Wohngebiet sieht eine Änderung von einer bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein allgemeines Wohngebiet vor. Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Winzer und ist bereits durch die bestehende Bebauung im Osten als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar.

Daher stellt diese Änderung eine sinnvolle Fortsetzung des bestehenden Wohngebietes am Ortsrand von Winzer dar. Dabei soll eine funktionale, der Topographie entsprechende Ortserweiterung entwickelt werden.

Bei der Erarbeitung des Entwurfes wurde großer Wert auf eine sparsame Erschließung sowie eine optimale Aufteilung der vorhandenen Flächen geachtet. Die Zielvorstellung wurde folgendermaßen umgesetzt:

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt über die Straße „Pledlberg“, welche verbreitert wird. Da der angrenzende Abschnitt der Kreisstraße DEG 6 außerorts liegt und die Sicht eingeschränkt ist, wurde am 28.07.2022 eine Verkehrsschau mit dem Landratsamt Deggendorf, dem Markt Winzer, der Polizei und den Planern durchgeführt. Die Anbindung über die Straße „Pledlberg“ wurde wegen der eingeschränkten Sichtverhältnisse nach links Richtung Markt Winzer wegen der Kuppe und der Kurve als problematisch erachtet. Damit das Sichtdreieck gewahrt werden kann, soll die Geschwindigkeit auf der Kreisstraße DEG 6 vom Ortsende Winzer aus bis zur Abzweigung in die „Wiesenstraße“ auf 50 km/h beschränkt werden. Die geplante Baumreihe wird im Abstand von 7,5 m zur Kreisstraße errichtet. Die Anbauverbotsgrenze von 15 m wird eingehalten. (Art. 23 BayStrWG). Die geplante Erschließungsstraße bindet im Osten an den „Tannenweg“ an.

Entlang der ca. 4,50 m breiten Erschließungsstraße wird ein 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen angeordnet. Dieser wird mit Straßenbäumen überstellt. Neben den Zufahrten zu den Grundstücken werden hier zusätzliche Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund angeboten.

Auf Grund des starken Süd-Nord-Gefälles innerhalb der Bauflächen werden für die Bemessung der Wandhöhe je Bauparzelle Höhenbezugspunkte, die auf die jeweilige neue Straßenhöhe angepasst sind, festgesetzt. Als Grundlage für den Bebauungsplan dient die Vorplanung der Verkehrserschließung.

Die Erschließung und die Parzellierung sowie die Höhenentwicklung wurden im Vorfeld in einem städtebaulichen Konzept vom 03.12.2021 untersucht und mit der Gemeinde Winzer abgestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan hat sich aus dieser Vorplanung entwickelt. Jedoch sind im westlichen Bereich der Vorplanung durch die Anbauverbotszone von 15 m keine 3 Parzellen mehr möglich.



Abb. 13: Städtebauliches Konzept, Büro Jocham + Kellhuber GmbH, Iggenbach (09.11.2021); Darstellung unmaßstäblich

Deshalb werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Baufläche nur noch 18 Parzellen für Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten pro Haus, und somit eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Parzellengrößen liegen zwischen ca. 590 m² und 885 m². Es soll über die festgesetzte Grundflächenzahl von max. 0,35 sichergestellt werden, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und trotzdem noch genügend Fläche für Haus, Garage, eventuell Nebengebäude und Gartenfläche verbleibt und eine dörflich geprägte Struktur in den Randbereichen und im Übergang zur bestehenden benachbarten Einfamilienhausbebauung entsteht. Die Geschossflächenzahl wird auf max. 0,7 begrenzt.

Die bestehende Topographie (Höhenunterschied von Süden nach Norden mit ca. 9 m von ca. 350 m ü. NN. auf ca. 341 m ü. NN.) würde voraussichtlich für die einzelnen Bauparzellen zu massiven Aufschüttungen oder Abgrabungen durch die Bauherren führen. Der Wunsch von ebenen Baugrundstücken steht in der Regel beim Bauherren im Vordergrund. Um diesen teils massiven Geländemodellierungen (ggf. auch mit Stützmauern) in Höhen von weit über 2 Metern entgegenzuwirken, wurde seitens der Gemeinde Winzer beschlossen, für die einzelnen Parzellen konkrete Festsetzungen zur Wandhöhe und den zulässigen Auffüllungen bzw. Abgrabungen zu treffen. Ebenso wurden die Baufenster in der Tiefe begrenzt, um dieses Ziel zu erreichen.

Gemäß beiliegendem Beiplan für die Geländemodellierung und die Festsetzung

der Höhenbezugspunkte zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tannenweg" (M 1:1.000 / 1:500) wurden mehrere Schnitte durch den Geltungsbe-
reich erarbeitet, aus welchen die zulässigen Aufschüttungen und
Abgrabungen sowie die zulässigen Wandhöhen für die Bereiche A und B in Ab-
hängigkeit des jeweiligen Höhenbezugspunktes je Baufenster abgeleitet wurden.
Damit wird versucht, die erforderlichen Aufschüttungen und Abgrabungen auf
ein vernünftiges Maß von max. 1,5 m zu beschränken.

Das Wohngebiet lässt sich in die Bereiche A und B unterteilen:

Höhenbezugspunkte Wandhöhe

Die Bemessung für die Wandhöhe ist jeweils das Maß vom Höhenbezugspunkt
bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss
der Wand. Die unterschiedlichen Bezugshöhen sind der jeweiligen Geländeent-
wicklung und der jeweiligen Lage des Baukörpers zur Straße, von welcher aus
erschlossen wird, geschuldet.

Bereich A

Der Bereich A betrifft Parzellen, die ausschließlich der Errichtung von Einzelhäu-
sern mit traufseitigen Wandhöhen von max. 6,5 m erlaubt sind. Im Bereich A
sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken auf maximal
1,5 m ausgehend vom Bestandsgelände begrenzt.

Bereich B

Der Bereich B betrifft Parzellen, die mit traufseitigen Wandhöhen von max. 4,5
m erlaubt sind. Durch die Grundstückszufahrt im Süden (Hochpunkt) können
hier bei zwei Geschossen überwiegend, insbesondere für die Parzellen 7 bis 9,
nur „Hanghäuser“ errichtet werden. Im Bereich B sind ebenfalls Aufschüttungen
und Abgrabungen auf den Baugrundstücken auf maximal 1,5 m ausgehend vom
Bestandsgelände begrenzt.

Ebenso wurden die Firsthöhen für die Bereiche A und B bezogen auf den jeweili-
gen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Dadurch wird eine einheitliche Gebäudestruktur erreicht, ohne dass die Nachbar-
grundstücke durch starke Verschattung sowie Auffüllungen oder Abgrabungen
wesentlich beeinträchtigt werden. Die geplante Geländeentwicklung und die Situ-
ierung der Baukörper in den einzelnen Parzellen werden durch die beiliegenden
Systemschnitte bildlich dargestellt. Durch diese Planung wird auch besonders
Rücksicht auf das Landschaftsbild genommen.

Mit den Bauvorlagen sind durch das gesamte Grundstück verlaufende Gelände-
schnitte entlang der vier Außenwände eines jeden Gebäudes mit Darstellung der
jeweiligen Gebäudeansicht, des bestehenden und künftigen Geländes (ein-
schließlich eventueller Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie der Höhenlage
des jeweiligen fertigen Erdgeschoss-Fußbodens, der Erschließungsstraße und des
Anschnittes der Nachbargrundstücke vorzulegen (Eintragung der Höhenkoten er-
forderlich).

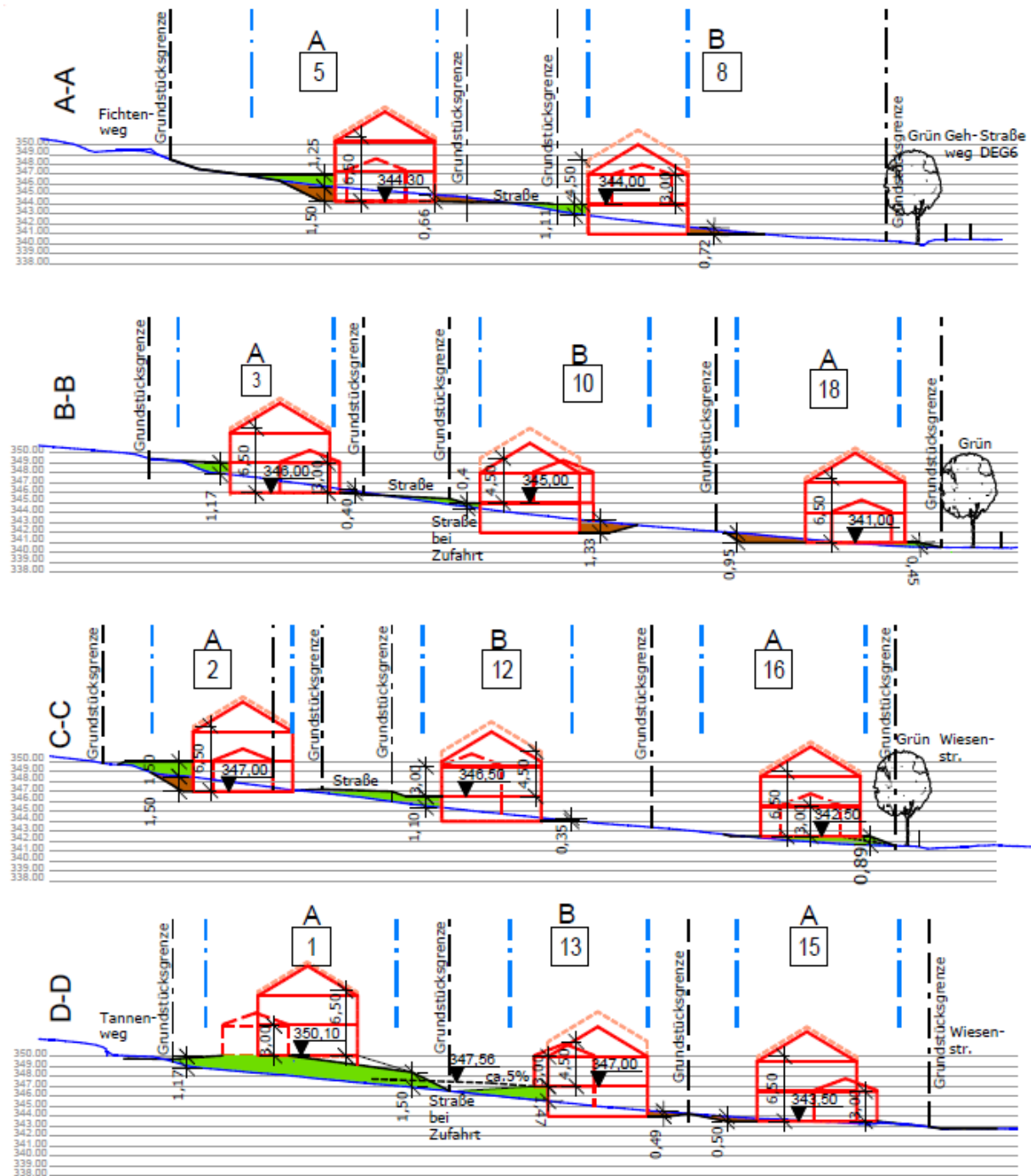


Abb. 14: Auszug aus Beiplan zum Bebauungsplan - Systemschnitte, Büro Jocham + Kellhuber GmbH, Iggensbach; Darstellung unmaßstäblich

In den Bauflächen der bestehenden angrenzenden Siedlungsgebiete finden sich als Dachform überwiegend Satteldächer mit Dachgauben oder Zwerchgiebeln. Da die Gemeinde ein Baugebiet entwickeln will, das auch modernes Bauen ermöglichen soll, werden hier Satteldächer, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 12° - 30° für die Hauptgebäude zugelassen. Für die zulässigen Dachgauben werden die Abmessungen konkretisiert.

Ebenso werden die Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen.

Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die traufseitige Wandhöhe, die Firsthöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Um das Baugebiet ausreichend einzugrünen, wird als Ortsrandeingrünung entlang der „Schwanenkirchner Straße“ eine Allee aus Bäumen I. Ordnung festgesetzt. Auch der „Pledlberg“ und die geplante Erschließungsstraße durch das Planungsgebiet im Bereich des Mehrzweckstreifens erhalten straßenbegleitende Baumreihen. Dadurch wird der Straßenraum gestaltet. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ ist die Schaffung des Baurechtes für ein allgemeines Wohngebiet um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern realisieren zu können.

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte sowie Auffüllungen und Abgrabungen
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO werden ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser Lage stark verringern könnten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt.

Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ)

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Beachtung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Ausweisung einer Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind. Dabei beschränkt sich die Ermittlung der Geschossfläche auf Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen unberücksichtigt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO die Geschossflächenzahl im Baugebiet auf 0,7 fest.

Zulässige Haustypen

Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Aus städtebaulichen Gründen sind bei einem Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig. Somit wird ausschließlich eine „Einfamilienhausbebauung“ ermöglicht.

maximale traufseitige Wandhöhe (WH)

Aufgrund der Hanglage wird die Wandhöhe von den jeweils für die einzelnen Baukörpern (Baufenster) festgesetzten Bezugshöhen festgesetzt. Diese ermittelt sich von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Wand. Durch diese Festsetzung wird die Bauhöhe konkret festgelegt.

Hauptgebäude

Bereich A:	WH 6,50 m	max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt
Bereich B:	WH 4,50 m	max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

Nebenanlagen / Garagen

Bereich A+B:	WH 3,00 m	max. zulässige traufseitige Wandhöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt
--------------	-----------	---

Firsthöhe (FH)**Hauptgebäude**

Bereich A:	FH 9,50 m	max. zulässige Firsthöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt
Bereich B:	FH 7,50 m	max. zulässige Firsthöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt

Nebenanlagen / Garagen

Bereich A+B:	FH 4,00 m	max. zulässige Firsthöhe in Metern vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt
--------------	-----------	---

Die Firsthöhe ist das Maß vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum First.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, innerhalb derer die Gebäude zu errichten sind.

Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, dh. maximale Gebäudelängen bis 50 m sind erlaubt mit einem seitlichen Grenzabstand von mind. 3 m.

Abstandsflächen - Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen

Das Abstandsflächenrecht sichert Freiflächen zwischen den Gebäuden, die grundsätzlich nicht überbaut werden dürfen. Abstandsflächen entsprechen den neuzeitlichen Forderungen an

- ein gesundes Wohnen und Arbeiten in gut belichteten, besonnten und belüfteten Gebäuden und sichern so im öffentlichen, wie im privaten Interesse gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- ein sozial verträgliches Wohnen mit einem ausreichenden Abstand zu den Nachbarn
- den notwendigen Brandschutz.

Es gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO. Für die Bemessung der Abstandsfläche ist die Wandhöhe maßgebend. Die abstandsrelevante Wandhöhe ist das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Da im Bereich B auch „Hanghäuser“ entstehen können, deren Garagen auf Höhe des oberen Niveaus liegen, wird für die im Plan festgesetzten Carports und Garagen mit Nebenräumen im Bereich B eine abweichende Abstandsregelung festgesetzt. Hier sind Unterschreitungen der nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen zulässig, soweit sie sich aus der maximalen Ausnutzung der Bauräume des Planzeichens im Bereich B und der maximal festgesetzten Wand- und Firsthöhen ergeben.

Damit ist die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung der Baugrundstücke, die Sicherstellung von Flächen für Nebenanlagen, die Herstellung des Wohnfriedens und Sicherstellung des Brandschutzes gegeben.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen wird auf die Bedürfnisse innerhalb der Wohnbaufläche abgestimmt und wie folgt geregelt:

Außerhalb der Baugrenzen sind nur folgende Anlagen zulässig:

- Fußwege,
- Zufahrten zum Gebäude und zu den Stellplätzen,
- einmalig in Form von Gartengerätehäuschen, Gewächshäusern, Bienenhaus oder Holzlege, in der Summe mit einem maximalen Brutto-Rauminhalt bis 50 m³,
- Terrassen, auch mit Überdachungen, mit einer Fläche von max. 30 m² in Summe pro Baufenster und mit einer maximalen Tiefe von bis zu 3,0 m,
- Schwimmbecken mit einem Beckeninhalt bis zu 75 m³,
- Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,

- Einfriedungen und Stützmauern gemäß den Festsetzungen dieser Satzung,
- Stellplätze.

Ebenso dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Somit sind Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Baugrenzen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.4 Sonstige gestalterische Festsetzungen

Dachform und Dachneigung

Gestalterische Festsetzungen werden für die Dächer getroffen. Damit soll sichergestellt werden, dass der neuen Bauform in ihrem Erscheinungsbild durch die Dachform und Dachneigung Grenzen gesetzt werden und sich in das dörfliche Umfeld einpassen.

Daher ist für das Hauptgebäude ausschließlich ein Sattel-, Walm- oder Zeltdach mit **12°** bis 30° zulässig.

Die Nutzung der Dachflächen zur solaren Energiegewinnung ist unabhängig von diesen Festsetzungen grundsätzlich zulässig. Aufgeständerte Solaranlagen auf den Dachflächen sind jedoch nicht zulässig. Die Solaranlagen sind in Dachneigung möglichst eng an das Dach anliegend zu montieren.

Die Deckung kann aus Ziegel in Rot-, Braun- und Grautönen und ausschließlich beschichteten Blechdeckungen in Rot-, Braun- u. Grautönen bestehen. Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink oder Titanzink sind nicht erlaubt.

Um eine unruhige Dachlandschaft zu vermeiden, werden Regelungen zu den Dachgauben getroffen. Dachgauben sowie aus der Gebäudewand entwickelte Gauben sind bei erlaubtem Dachausbau und einer Dachneigung von mind. 25° zulässig. Abstand von der Giebelwand und untereinander mindestens 1,30 m, max. Breite einer Gaube von 2,2 m. Zulässig sind auch maximal ein Quergiebel pro Traufseite mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge im mittleren Gebäudebereich. Der First muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst sein.

Für die Garagen und Nebengebäude gelten die o.a. Festsetzungen für Dachformen und Dachneigung analog. Zusätzlich ist ein Flachdach mit einer mindestens extensiven Begrünung erlaubt.

Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig). Vor den Garagen ist in ihrer Einfahrtsbreite ein Stauraum von min. 5,00 m Länge zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zum öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze im Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Auf den Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Höhe von max. 1,5 m ab natürlicher Geländeoberfläche zulässig. Die randlichen

Geländemodellierungen dürfen nur in Form von zu bepflanzenden Böschungen (nicht steiler als 1 : 2) erfolgen.

Stützmauern

Stützmauern zur freien Landschaft hin sind nicht zulässig. Die Ausbildung von Stützmauern **innerhalb des Baugebietes** ist nur bis zu einer Höhe von 0,5 m ausgehend vom natürlichen Gelände zulässig. Abweichend davon sind im Bereich der Garagenzufahrten Stützmauern in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Stützmauern sind in Form von Natursteinmauern zu errichten. Gabionen sind unzulässig. In Verbindung mit der Festsetzung zu den Auffüllungen und Abgrabungen werden somit Stützmauern entlang der Grundstücksgrenzen verhindert.

4.5 Grünordnung

Um das Baugebiet ausreichend einzugrünen, wird als Ortsrandeingrünung entlang der „Schwanenkirchner Straße“ eine Allee aus Bäumen I. Ordnung festgesetzt. Auch der „Pledlberg“ und die geplante Erschließungsstraße durch das Planungsgebiet im Bereich des Mehrzweckstreifens erhalten straßenbegleitende Baumreihen. Dadurch wird der Straßenraum gestaltet. Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf dem privaten Baugrundstück wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Durch die Festsetzung zur Verwendung ausschließlich heimischen Pflanzenarten sowie im Umkehrschluss durch das Verbot bestimmter Pflanzenarten wird besonders auf die Entwicklung von Natur und Landschaft Rücksicht genommen. **Für Ansaaten und Pflanzungen im Planungsgebiet wird die Verwendung von autochthonem Saat- und Pflanzgut festgesetzt.** Als Maßnahme zum Schutz von Boden wird der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt.

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Straßen- und Wegeverbindungen

Verkehr

Die Planungsfläche wird über die Straße „Pledlberg“ mit Anschluss an die Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“, die „Wiesenstraße“ sowie eine neu zu errichtende Erschließungsstraße, die „Pledlberg“ mit dem „Tannenweg“ verbindet, erschlossen. Die Straße „Pledlberg“ wird dazu verbreitert.

Stellplätze

Pro Wohneinheit sind mind. 2 PKW-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Garagenstellplätze können angerechnet werden. Der Stauraum vor der Garage darf nicht als Stellplatz angerechnet werden.

Entlang der ca. 4,50 m breiten Erschließungsstraße wird ein 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen angeordnet. Dieser wird mit Straßenbäumen überstellt. Neben den Zufahrten zu den Grundstücken werden hier zusätzliche Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund angeboten.

Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“

Da der angrenzende Abschnitt der Kreisstraße DEG 6 außerorts liegt und die Sicht eingeschränkt ist, wurde am 28.07.2022 eine Verkehrsschau mit dem

Landratsamt Deggendorf, dem Markt Winzer, der Polizei und den Planern durchgeführt. Die Anbindung über die Straße „Pledlberg“ wurde wegen der eingeschränkten Sichtverhältnisse nach links Richtung Markt Winzer wegen der Kuppe und der Kurve als problematisch erachtet. Damit das Sichtdreieck gewahrt werden kann, soll die Geschwindigkeit auf der Kreisstraße DEG 6 vom Ortsende Winzer aus bis zur Abzweigung in die „Wiesenstraße“ auf 50 km/h beschränkt werden. Die geplante Baumreihe wird im Abstand von 7,5 m zur Kreisstraße errichtet. Die Anbauverbotsgrenze von 15 m wird eingehalten (Art. 23 BayStrWG).

Ein Standort für eine Trafostation mit einer Grundstücksgröße von ca. 30 m² zur Versorgung des Baugebietes wird im Abstand von mind. 10 m zur Straßenkante der Kreisstraße vorgesehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. **Zum Schutz der Anlieger vor Straßenverkehrslärm werden gem. Lärmschutzgutachten für die betroffenen Parzellen entsprechende Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen.**

Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Gemeindeverbindungsstraße ragen. Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Geländeaufschüttungen sind hier nicht zugelassen. An den Einmündungen in die Kreisstraße sind beiderseits Sichtfelder von **70 m** freizuhalten.

Fußwege

Entlang der bestehenden Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“ besteht ein baulich getrennter Gehweg. Die weiteren umgebenden Straßen weisen keinen Gehweg auf. Für das allgemeine Wohngebiet sind keine Gehwege geplant, da es sich hier um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße handelt. Eine fußläufige Verbindung mit ca. 2,5 m Breite zwischen der „Schwanenkirchner Straße“ und der Erschließungsstraße innerhalb des Baugebietes ist vorgesehen.

Wirtschaftswege

Die Wirtschaftswege im näheren Umfeld werden nicht verändert, so dass die Bewirtschaftung der umliegenden Felder unverändert möglich ist.

ÖPNV

Die Ortschaft Winzer ist an den ÖPNV angeschlossen.

5.2 Spielplatz

In der Ortsmitte von Winzer befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Dieser befindet sich ca. 570 m entfernt. Diese Distanz wird als zumutbar erachtet, so dass kein eigener öffentlicher Spielplatz im Baugebiet ausgewiesen wird.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen. Sie erfolgt durch Anbindung an das bestehende Trinkwassernetz des Marktes Winzer.

Bei der Zulassung von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

5.4 Vorbeugender Brandschutz / Löschwasserversorgung

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 31 BayBO sowie dem Art. 5 BayBO und DIN 14090 entsprechen.

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Winzer bereitgestellte Maß von 48 m³/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m³ in 2 Stunden) gemäß DVGW-Merkblatt W 405 hinausgehen und in einem Umkreis von 300 m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, auf seinem Baugrundstück bereitstellen (Zisternen, Löschwasserteich).

5.5 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem. Bereits im Vorfeld wurde im Rahmen der Erschließungsplanung die Entwässerung geplant.

5.5.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal, der unter der neuen Erschließungsstraße vorgesehen ist, zuzuführen. Dieses wird in den gemeindlichen Kanal im Freispiegel, der sich unter der „Wiesenstraße“ befindet, abgeleitet.

5.5.2 Oberflächenwasser

Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen. Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen. Dieser geplante Regenwasserkanal wird im Norden des Planungsbereiches in den bestehenden Re-

genwasserkanal eingeleitet. Von dort wird es dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Im bestehenden Wasserrecht (Ablauf 31.12.2026) wurden die Fläche des neuen Baugebietes bereits berücksichtigt.

Generell sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Bayerischen Wassergesetzes (BayWG) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“) zu beachten.

Für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) sind die einschlägigen Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes - WHG - und des Bayerischen Wassergesetzes - BayWG - mit der dazugehörigen ergangenen Anlagenverordnung - AwSV - maßgebend.

5.6 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Der zukünftige Bedarf ist mit dem Stromversorger während der Planungsphase abzustimmen.

Ein Standort für die benötigte Trafostation wird im Bebauungsplan vorgesehen.

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

5.7 Telekommunikation

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen. Der Ausbau ist mit dem Versorger abzustimmen.

5.8 Abfallentsorgung

Der in Winzer anfallende Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald entsorgt.

Besondere über den allgemein zu erwartenden Rahmen hinausgehende Anforderungen an die Abfallwirtschaft zeichnen sich durch das Plangebiet nicht ab.

Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

Die Einmündungsradien der Erschließungsstraße in den „Pledlberg“ wurden mit mind. 7 m geplant. Auch die weiteren Kurvenradien der Erschließungsstraße wurden durch das Ingenieurbüro, das die Erschließungsplanung bearbeitet, überprüft und mit Hilfe eines Programmes nachgewiesen, so dass hier eine Befahrbarkeit der Müllfahrzeuge gegeben ist. Die Planung wurde mit der ZAW Donauwald in Außernzell am 17.04.2023 abgestimmt.

Der Ausbau des weiterführenden Tannenweges ist im Zuge der Erschließung der Baugebietsstraße vorgesehen. Von den (Alt-) Anliegern wurde die Bereitschaft

hierzu signalisiert. Damit tritt eine Verbesserung der jetzigen Situation (außerhalb des Geltungsbereiches) ein.

5.9 Altlasten

Lt. Einsichtnahme der Marktgemeinde in das Altlastenkataster sind keine Altlastenverdachtsflächen kartiert. In der Planungsfläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

6.1 Lärm

Zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Tannenweg“ Markt Winzer vom 24.04.2023 durch GEO.VER.S.UM – Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham (siehe Anlage 2) durchgeführt.

Die Planungsflächen im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Kreisstraße DEG 6 (Schwanenkirchener Straße) und der Wiesenstraße ausgesetzt.

Im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für betroffene Fassadenseiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Auf Parzelle 18 wird darüber hinaus nachts der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV an der Nordfassade überschritten. Hier werden gegebenenfalls zusätzliche Auflagen zur Grundrissgestaltung erforderlich.

Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten der Parzellen 7 bis 9 sowie 15 bis 18 sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen 2 und 3 zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'_{w,ges} gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

IO und Fassade	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. R _{w,ges} in dB		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
Parzellen 8 und 9 West Parzelle 16 Nord Parzelle 17 West	II	35	30	30
Parzellen 7 bis 9 Nord Parzellen 17 und 18 Nord Parzelle 18 West	III	40	35	30

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume auf oben bezeichneten Parzellen ausschließlich über Fenster zu schutzbedürftigen Fassadenseiten belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Im Wohngebäude der Parzelle 18 sind nach Norden orientierte Schlaf- und Ruheräume nur zulässig, sofern sie zusätzlich nach Westen, Süden oder Osten belüftet werden können.

6.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ausgehend von der Wohngebietsausweisung ist nicht auszugehen.

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen **und landwirtschaftlichen Betriebsstätten** im Westen und Süden können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

Auch landwirtschaftliche Anwesen mit Tierhaltung befinden sich in ausreichender Entfernung, insbesondere der Mastschweinebetrieb in 870 m Entfernung, so dass hier von keinen Beeinträchtigungen für das Baugebiet auszugehen ist.

6.3 Lichtemissionen

Die Beleuchtung des geplanten Gebietes ist möglichst „insektenfreundlich“ und umweltschonend in Bezug auf Art und Intensität der verwendeten Beleuchtung mit einer möglichst geringen Abstrahlung in die Umgebung zu gestalten sowie auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken. Es werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Das Lampengehäuse soll zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein. Dadurch sollen die Störwirkungen auf die angrenzende freie Landschaft minimiert werden.

6.4 Elektromagnetische Felder

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden.⁴ Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 240 m südlich der Planungsfläche bei Pledl. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

7. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. 2020 lag das globale Mittel der bodennahen Lufttemperatur nach Berechnungen der WMO rund 1,2 °C über dem Mittelwert von 1850 bis 1900. Damit war 2020 das zweitwärmste jemals gemessene Jahr, mit einem sehr geringen Abstand zu dem bisher wärmsten Jahr 2016. Die letzten sechs Jahre waren die weltweit wärmsten Jahre seit 1850. Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen.

Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ende Februar wurde von der Europäischen Kommission eine neue Strategie zur Anpassung an den Klimawandel vorgelegt. Unter anderem sieht diese vor, die Umsetzung lokaler Anpassungsstrategien stärker zu fördern.⁵

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz beim Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ angewandt:

- Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes durch CO₂-absorbierende Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern etc. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern bzw. erlauben (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung einer Maximalversiegelung
- Festsetzung von versickerungsfähiger Befestigung der Stellplätze
- Beleuchtung mit LED-Lampen

Insgesamt wird zudem empfohlen, bei den Einzelbauvorhaben Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu errichten, bzw. die baulichen Voraussetzungen für eine Anschlussmöglichkeit von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen.

Durch diese vielfältigen Maßnahmen werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden, ebenso den Vorgaben der Energieeinsparung.

8. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung

⁴ (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

⁵ (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,35 und die Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

9. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU- FLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 15.526 m²

abzüglich:

öffentliche Straßenverkehrsfläche ca. 1.867 m²

öffentlicher Gehweg entlang Kreisstraße ca. 215 m²

öffentliche fußläufige Verbindung ca. 129 m²

öffentliche Grünfläche ca. 741 m²

Fläche für Versorgung – Trafostation ca. 30 m²

Nettobaufläche WA ca. 12.544 m²

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

10.1.1 Grundlagen

10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG⁶.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.⁷ In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 50 Abs. 1 UVPG wird bei Bebauungsplänen, die im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung, nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Dieser Umweltbericht gemäß BauGB ersetzt eine eventuell nach dem UVPG vorgeschriebene Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der, seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

10.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“⁸ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit, Stand 2021) bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan „Tannenweg“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

⁶ (BNatSchG, 2020)

⁷ (BauGB, 2020)

⁸ (Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021)

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, der Plan Bestand + Eingriff (M 1:1.000), die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

In das Bauleitplanverfahren können zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), wenn nötig, integriert werden.

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets am nördlichen Ortsrand von Winzer, im direkten Anschluss an Siedlungsbereiche des Hauptorts.

Um die langfristige Entwicklung der Ortschaft Winzer als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Ortes dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Hauptort Winzer. Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zu den Autobahnabfahrten der A3 bei Hengersberg und Iggersbach sowie in der attraktiven Lage im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ zu begründen.

In der Ortschaft sind derzeit nur vereinzelte freie Wohnbauflächen vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen Bauwerbern somit nicht zur Verfügung. Die hohe Nachfrage begründet jedoch die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Winzer und wird im Norden durch die Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“ begrenzt. Im Westen befindet sich die Straße „Pledlberg“ und im Süden der „Fichtenweg“ und „Tannenweg“. Nach Westen und Süden setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Die geplante Wohnbaufläche schließt im Osten unmittelbar an ein Wohnbaugebiet an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 15.526 m².

Folgende Flächen der Flur-Nummern der Gemarkung Winzer im Hauptort Winzer werden dabei überplant:

258 (TF Fichtenweg), 259 (TF Pledlberg), 259/1 (Tannenweg), 323 (TF Wiesenstraße), 328, 328/3, 328/4, 328/5, 328/6, 328/7, 328/8, 328/10 und 410 (TF Schwanenkirchner Straße).

Bei der Planungsfläche, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Diese ist an 3 Seiten von Straßen bzw. Wirtschaftswegen umgeben. Entlang des „Fichtenwegs“ und des „Tannenwegs“, eines wasserdurchlässig befestigten Wegs, befindet sich Straßenbegleitgrün. Entlang der „Schwanenkirchner Straße“ (DEG 6) im Norden und der Straße „Pledlberg“ im Westen führt ein temporär wasserführender Straßengraben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur sowie eine verdichtete Bauweise mit Parzellen zwischen 590 m² und 885 m² ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Diese Planungsfläche wird im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Die Ziele des Bebauungsplanes sind:

- städtebauliche Ordnung des geplanten allgemeinen Wohnbaugebietes
- Ein- und Durchgrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern
- sinnvolle und flächensparende Erschließung

10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	Ausweisung der Wohnbaufläche im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende umgebende Erschließungsstraßen und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Es befinden sich keine störenden Gewerbebetriebe oder landwirtschaftlichen Betriebe in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Zum Schutz der Anlieger vor Straßenverkehrslärm werden gem. Lärmschutzgutachten für die betroffenen Parzellen entsprechende Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung ist nicht auszugehen.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand überwiegend um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Winzer und ist bereits durch die bestehende Bebauung optisch überprägt. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der

	Ziele	nach Fachge- setz, Fach- plan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung
			Wohnbaufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Im Norden soll entlang der Kreisstraße eine Baumreihe entstehen. Der westliche Ortsrand wird ebenfalls durch Baumpflanzungen eingegrünt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplanung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Winzer in der Region 12–Donau-Wald. Der Verfahrensbereich ist als allgemein ländlicher Raum ausgewiesen.⁹

Der Regionalplan der Region 12 gibt folgende Ziele vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Erhalt von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen
- ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans betreffen und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Winzer. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben getroffen, für den hier beplanten Raum eine entsprechende Bauleitplanung zu verfolgen und für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

⁹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

10.1.3.2 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald in Erscheinung.¹⁰

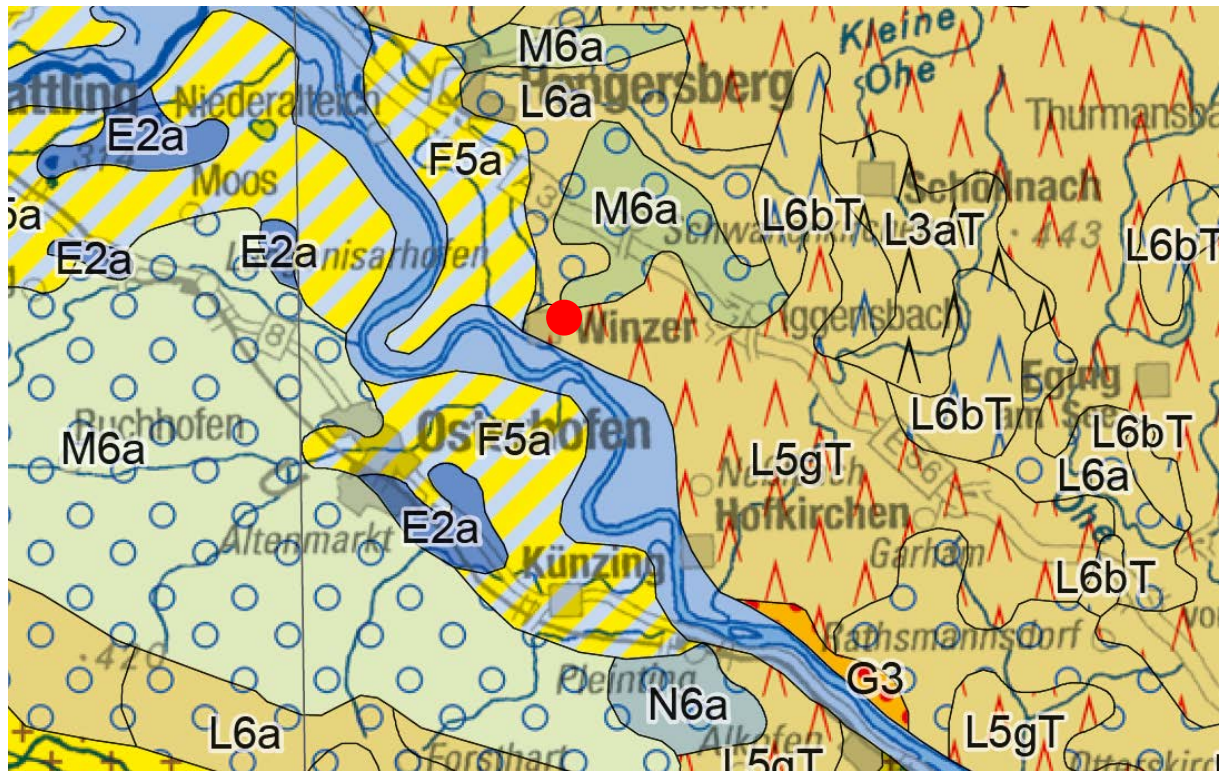


Abb. 15: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich

¹⁰ (pnV Bayern, 2017)

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Winzer stellt das Planungsgebiet als eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Auf der Planungsfläche ist derzeit neben der landwirtschaftlichen Fläche im Osten auch ein bereits als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich dargestellt. Die darauf dargestellte Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern soll jedoch nach Westen verlagert werden.

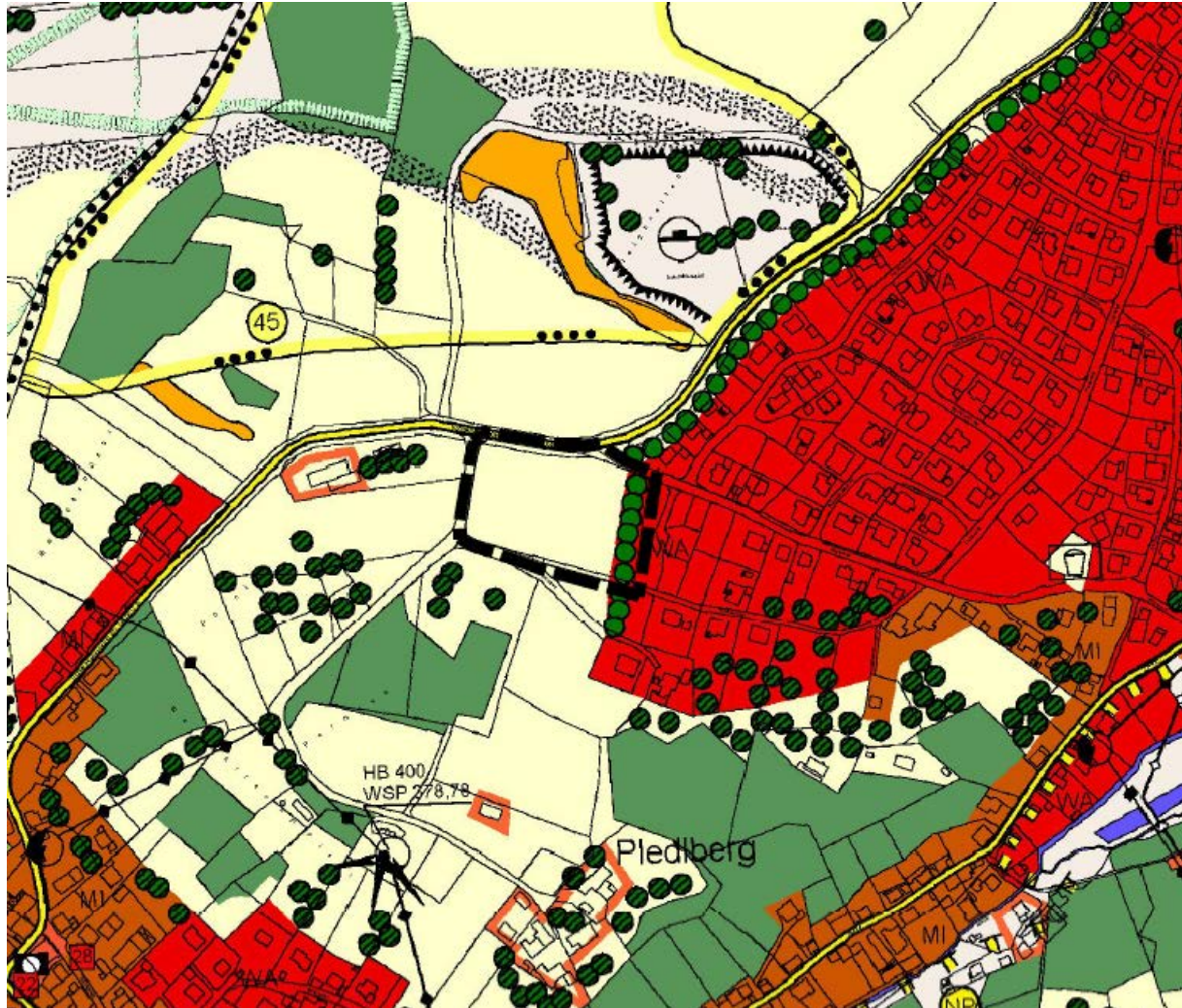


Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winzer (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹¹

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.



Abb. 17: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten - im Ausschnitt nicht vorhanden; (FIN-Web 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“ und Vogelschutzgebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“

¹¹ (FINWeb, 2022)

10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Der Markt Winzer sowie der Landkreis Deggendorf liegen im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.¹² Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.



Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Grün gestrichelt: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Rot gestrichelt: Naturschutzgebiet „Donaualtwasser Winzerer Letten“

¹² (FINWeb, 2022)

10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.¹³

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt, und somit ist von keinen Auswirkungen auf die Biotope auszugehen.



Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: amtlich kartierte Biotope

¹³ (FINWeb, 2022)

10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen¹⁴:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, Höhlen sowie naturnahe Stollen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten¹⁵:

1. Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,
2. Moorwälder,
3. wärmeliebende Säume,
4. Magerrasen, Felsheiden,
5. alpine Hochstaudenfluren,
6. extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und
7. arten- und strukturreiches Dauergrünland.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

¹⁴ (BNatSchG, 2020)

¹⁵ (BayNatSchG, 2020)

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden sind.¹⁶ Somit ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.



Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet können, bei sogenannten Sturzfluten, ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionen auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen.

Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Entsprechend den Informationen durch das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe werden u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten und Überschwemmungen empfohlen:

¹⁶ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

- Alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen sollten mindestens 25 Zentimeter höher liegen als die umgebende Geländeoberfläche.
- Alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude sind bis zu den relevanten Höhen zu verschließen.
- Unterkellerungen sollten wasserdicht ausgeführt werden.
- Es sollten Vorkehrungen getroffen werden, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Hierzu ist die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bei Versickerungen in Hanglagen ist darauf zu achten, dass Unterlieger nicht durch Vernässungen beeinträchtigt werden.

10.1.3.6 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

An Hand der Karte des BayernAtlas¹⁷ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich liegt.

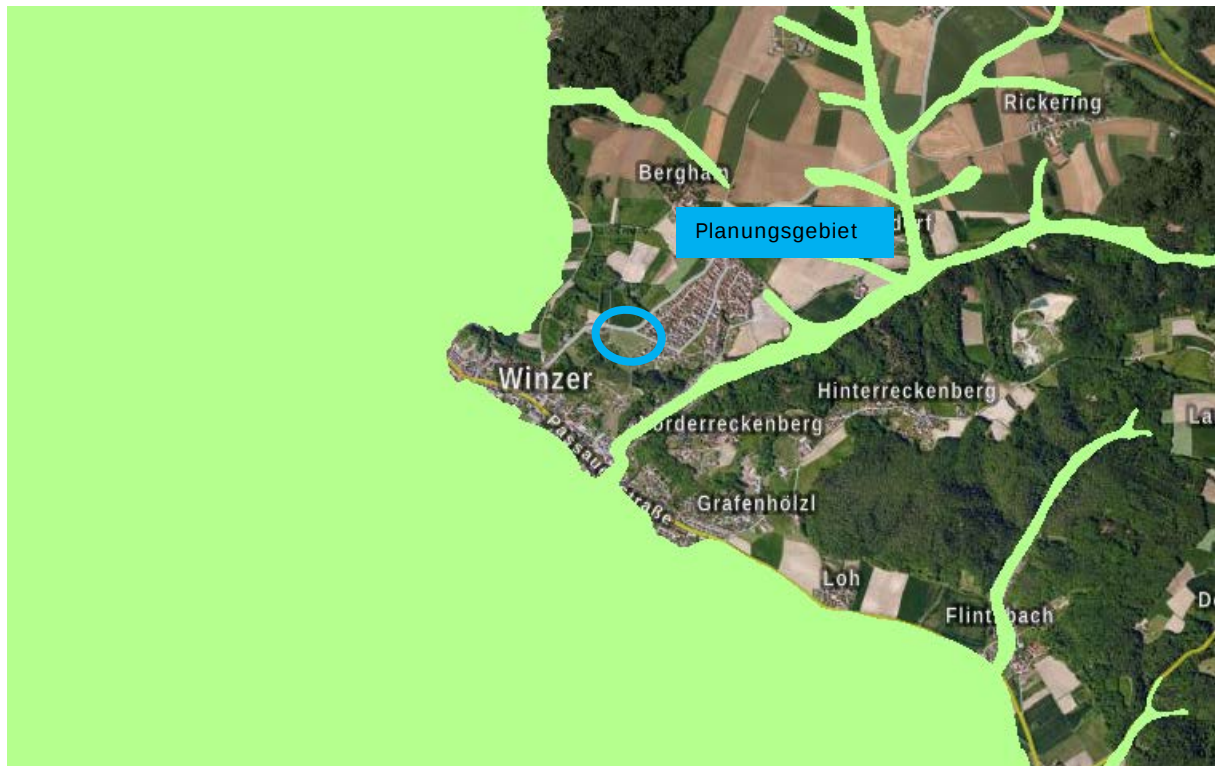


Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensible Bereiche

¹⁷ (BayernAtlas, 2022)

10.1.3.7 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas¹⁸ keine Bodendenkmäler.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im weiteren Umfeld befinden sich folgende Bodendenkmäler, die von der Planung nicht betroffen werden:

- D-2-7244-0131: Verebener Abschnittsgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. (ca. 50 m nordöstlich)
- D-2-7244-0130 Vermutlich mittelalterlicher Burgstall. (ca. 50 m nordwestlich)



Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für

¹⁸ (BayernAtlas, 2022)

die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG¹⁹).

Innerhalb der Ortschaft Winzer in einem Abstand von mind. 440 m zum Planungsgebiet befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Zwischen dem Geltungsbereich und diesen Gebäuden befindet sich jedoch dichte Bebauung, so dass keine Blickbeziehung besteht. Somit kann von einer Beeinträchtigung dieser denkmalgeschützten Gebäude durch die Planung nicht ausgegangen werden.

Jedoch ist der Burgberg mit der mittelalterlichen Burgruine als landschaftsprägendes Denkmal im Westen in einer Entfernung von ca. 640 m sichtbar. Dieses Ensemble befindet sich in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereiches, so dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden. Es besteht jedoch eine Sichtbeziehung zu den geplanten Gebäuden. Das historische Gebäude ist jedoch durch die bestehende Bebauung der Ortschaft Winzer vom Planungsgebiet getrennt. Die Erheblichkeit des Vorhabens auf das landschaftsprägende Denkmal wird als gering eingeschätzt.

10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Gründlandfläche auf der für die Wohnbaufläche geplanten Fläche ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Auch in den angrenzenden Straßenbegleitgrünflächen und dem Straßenentwässerungsgraben entlang der „Schwanenkirchner Straße“ und dem „Pledlberg“ ist von keinem nennenswerten Lebensraum für Tiere auszugehen.

Bei dem geplanten Vorhaben kann somit davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können.

Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bebauung keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

¹⁹ (DSchG, 2019)

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 15.526 m².

Diese Fläche entspricht dem für die Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bereich inklusive der öffentlichen Erschließungsstraßen mit Mehrzweckstreifen, den öffentlichen Grünflächen sowie dem öffentlichen Gehweg entlang der „Schwanenkirchner Straße“.

Für die Eingriffsflächen auf dem intensiv bewirtschafteten Grünland, auf dem Straßenentwässerungsgräben entlang von Verkehrsflächen, im Bereich des Straßenbegleitgrüns und den wasserdurchlässig befestigten Verkehrsflächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Dieser Zustand ist somit die Nullvariante, von der auszugehen ist.

Für die Eingriffsregelung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ **in der Fassung von 2021** angewandt.

10.2.1 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

10.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Nachfolgend sind die kartierten Einheiten beschrieben, die entsprechenden Abgrenzungen sind dem nachfolgenden Plan „Bestand + Eingriff“ zu entnehmen.

Die Bewertung erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden gem. Anlage 1 Bewertung des Ausgangszustandes nach Liste 1 a bis c des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der **Fassung von 2021** beurteilt. Aus der Einstufung der Biotop- und Nutzungstypen (BTN) und der pauschalen Bewertung mit Wertpunkten entsprechend der vereinfachten Erfassung wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.



Legende

-  Grenze des räumliche Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
-  Eingriffsfläche
-  Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
-  Bestandsgebäude

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsflächen

Die Bestandsbewertung findet gem. Leitfaden Dez. 2021 statt.

Legende		Bezeichnung	durchschnittliche Bewertung Leitfaden (WP)*	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	Liste 1a gering	Intensivgrünland	3	13.713 m²	GRZ 0,35	14.399 WP
	Liste 1a gering	Straßengraben (naturfern ausgebaut Gewässer mit Grünfläche auf Böschung)	3	402 m²	GRZ 0,35	422 WP
	Liste 1a gering	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (junger bis mittlerer Ausprägung)	3	553 m²	GRZ 0,35	581 WP
	Liste 1a gering	Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt	3	396 m²	GRZ 0,35	416 WP
		Verkehrsflächen, befestigt	0	462 m²	GRZ 0,35	0 WP
Summe				15.526 m²		15.818 WP
abzgl. 10 % Planungsfaktor						- 1.582 WP
errechneter Kompensationsbedarf						14.236 WP

* Biotop- und Nutzungstyp Wertpunkte pauschal nach Leitfaden

1-5 WP gering I - pauschal 3 WP,
6-10 WP mittel II - pauschal 8 WP
11-15 WP hoch III - gem. Biotopwertliste

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

Bebauungsplan mit integrierter
Grünordnung
"Tannenweg"

Gemeinde Winzer
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Intensivgrünland

Bei der Planungsfläche die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Dem intensiv bewirtschafteten Grünland ist gemäß Leitfaden Liste 1 a eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.

Fläche: 13.713 m²
 durchschnittliche Bewertung nach Leitfaden: 3 WP



Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Straßengraben (naturfern ausgebaute Gewässer mit Grünfläche auf Böschung)

Die Straßengräben dienen der Entwässerung der „Schwanenkirchner Straße“ und dem „Pledlberg“. Hierbei handelt es sich nicht um einen naturschutzfachlich wertvollen Bestand. Den temporär wasserführenden Gräben kommt eine **geringe Bedeutung** für Arten und Lebensräume zu.

Fläche: 402 m²
 durchschnittliche Bewertung nach Leitfaden: 3 WP



Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßengraben (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (junger bis mittlerer Ausprägung)

Das Straßenbegleitgrün entlang der „Wiesenstraße“ und dem „Tannenweg“ ist artenarm und ist als Lebensgrundlage für sämtliche Tiergruppen als ungünstig zu bezeichnen.

Den Grünflächen entlang der Verkehrsflächen kommt in Bezug auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gemäß Leitfaden Liste 1 a eine **geringe Bedeutung** zu.

Fläche: 553 m²

durchschnittliche Bewertung nach Leitfaden: 3 WP



Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt

Der „Tannenweg“ ist derzeit nicht ausgebaut und als Wirtschaftsweg lediglich wasserdurchlässig befestigt. Daher ist auch hier von einem ungünstigen Lebensraum für Tiere auszugehen. Daher ist diesem eine **geringe Bedeutung** für das Schutzgut Arten und Lebensräume beizumessen.

Fläche: 396 m²

durchschnittliche Bewertung nach Leitfaden: 3 WP



Abb. 26: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Wirtschaftsweg (rote Umrandung); (Bayer-Atlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

versiegelte Straßenverkehrsfläche (Asphalt)

Als versiegelte Flächen stellen sich die im Bestand der vorhandene Abschnitt des „Pledlbergs“ und der Gehweg entlang der „Schwanenkirchner Straße“ dar. Diesen kommen **keine Bedeutung** für das Schutzgut Arten und Lebensräume zu.

Fläche: 462 m²

durchschnittliche Bewertung nach Leitfaden: 0 WP



Abb. 27: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straße (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.

10.2.1.2 Schutzgut Boden

Im Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Sandlehm bis Normallehm (Flugsand, Lösslehm; örtlich Sandlöss) vorkommt.²⁰

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt auch nicht in einem wassersensiblen Bereich. Bei den Gräben handelt es sich lediglich um temporär wasserführende Straßenentwässerungsgräben.

Es ist im Allgemeinen von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

²⁰ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

10.2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Winzer und ist bereits durch die bestehende Bebauung als bebaute Siedlungsfläche wahrnehmbar. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Wie bereits beschrieben, wird die Planungsfläche für das allgemeine Wohngebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden überwiegend um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a die Planungsfläche mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

10.2.1.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den nördlichen Ortsrand von Winzer. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche, die derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird, nur geringe Erholungsfunktion auf.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Im Bestand gehen von der Planungsfläche lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus. Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Kreisstraße DEG 6 vorbelastet.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.1.7 Schutzgut Fläche

Die vom Bebauungsplan überplante Fläche weist bis auf die asphaltierte Straßenflächen derzeit keine Versiegelung auf. Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden. Der zuführende Wirtschaftsweg ist wassergebunden ausgeführt. Bei der landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandfläche handelt es sich um eine relativ kleine Fläche von ca. 1,4 ha, die keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort darstellt.

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

10.2.1.8 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.7 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.2.1.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

10.2.1.10 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der in Winzer anfallende Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald entsorgt.

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal, der unter der neuen Erschließungsstraße vorgesehen ist, zuzuführen. Dieses wird in den gemeindlichen Kanal im Freispiegel, der sich unter der „Wiesenstraße“ befindet, abgeleitet.

Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen.

10.2.1.11 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen. Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Winzer befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Eine Gefahr für Hochwasser und ein damit verbundener Grundwasseranstieg ist ebenfalls nicht anzunehmen.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

Starkniederschläge und damit verbundene Sturzfluten sind sehr seltene und kaum vorhersehbare Ereignisse, die aber bei realem Auftreten sehr große Schäden hervorrufen können. Starkregenereignisse können flächendeckend überall auftreten und werden voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund ist es unabdingbar, alle Möglichkeiten zur Minimierung der potenziellen Schäden ins Auge zu fassen. Ziel muss es dabei sein, alle möglichen Wassereindringwege in geplante Gebäude bis zu den relevanten Höhen zu verschließen. Außerdem muss durch entsprechend angepasster Nutzung der tieferliegenden Räume sichergestellt werden, dass empfindliches oder besonders wertvolles Inventar nicht durch Wassergefahren geschädigt werden kann. Auch bei Bauvorhaben, bei denen die Barrierefreiheit zu fordern ist, muss der Schutz vor eindringendem Wasser ausreichend berücksichtigt werden.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sollten bis zu dieser Kote wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

Die Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Hierzu sind die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums zu beachten:

www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser.

Weiterhin wird auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hingewiesen:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

10.2.1.12 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die energetischen Anforderungen für Neubauten bezüglich Wärme-, Kälte- und Energiebedarf werden über die entsprechenden Fachgesetze geregelt.

Durch die Vorgabe von Dachformen und Neigungen, die die Installation von Solaranlagen erleichtern, werden im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ Maßnahmen zum Klimaschutz angewandt.

10.2.1.13 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Winzer liegt kein Luftreinhalteplan vor.

Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

10.2.1.14 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.2.1.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Intensivgrünland	Intensivgrünland → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte strukturarmer Agrarlandschaften → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Straßengraben	Straßengraben → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte strukturarmer Agrarlandschaften → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Straßenbegleitgrün	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte strukturarmer Agrarlandschaften → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Wirtschaftsweg	Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlere Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	ausgeräumte strukturarmer Agrarlandschaften → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

10.2.2 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt werden. Die überwiegend geringen Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche, den Straßenentwässerungsgraben, das Straßenbegleitgrün und den wasserdurchlässig befestigten Wirtschaftsweg.

10.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Als Lebensraum für Tiere und Pflanzen haben die Planungsflächen nur eine geringe Qualität.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. wird diese Fläche zerstört. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern. Hierzu gehört eine Begrenzung der Versiegelung, das Verbot von Zaunsockeln sowie Pflanzaufgaben zur Ein- und Durchgrünung.

Zum Schutz der heimischen Insektenwelt werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.2 Schutzgut Boden

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen und der Erschließungsstraße werden verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff mini-

miert. Im Bereich der Baufenster wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung von max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen können die Auswirkungen weiter vermindern.

Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

10.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt.

Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen. Durch die Festsetzung, dass Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden sind, wird der Eingriff vermindert.

10.3.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten. Zur Vermeidung und zur Minderung der Eingriffsfolgen wird eine Ein- und Durchgrünung festgesetzt. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Garagenzufahrten fördert die Verdunstung von Niederschlagswasser und hat somit eine entsprechende abkühlende Wirkung.

10.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Winzer und ist bereits durch die bestehende Bebauung optisch überprägt.

Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt.

Im Norden soll entlang der Kreisstraße eine Baumreihe entstehen. Der westliche Ortsrand wird ebenfalls durch Baumpflanzungen eingegrünt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Zusätzliche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Grundstücke und die Überstellung der öffentlichen straßenbegleitenden Mehrzweckstreifen mit Straßenbäumen minimieren den Eingriff. Auf Grund der Hanglage (Nordhang) werden die max. Trauf- und Firsthöhen begrenzt und die Höhen für die Bereiche A und B bezogen auf den jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Dadurch wird eine einheitliche Gebäudestruktur innerhalb der topografischen Gegebenheit erreicht, ohne dass die Nachbargrundstücke durch starke Verschattung sowie Auffüllungen oder Abgrabungen wesentlich beeinträchtigt werden. Die geplante Geländeentwicklung und die Situierung der Baukörper in den ein-

zelenen Parzellen werden durch die beiliegenden Systemschnitte bildlich dargestellt. Durch diese Planung wird besonders Rücksicht auf das Landschaftsbild genommen.

10.3.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den nördlichen Ortsrand von Winzer. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf Grund der umgebenden Straßen ist der Erholungswert der Fläche als gering anzusetzen. Durch die Entstehung des Wohnbaugebiets ändert sich an diesem Zustand nichts.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen. Von einer dauerhaften Lärmbelastung auf die umgebende Bebauung ausgehend vom geplanten Wohngebiet ist nicht auszugehen.

Zum Schutz der Anlieger vor Straßenverkehrslärm werden gem. beiliegendem Lärmschutzgutachten für die betroffenen Parzellen entsprechende Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.3.7 Schutzgut Fläche

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur sowie eine verdichtete Bauweise mit kleinen bis mittelgroßen Bauparzellen ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen und es werden Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

Eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen ist durch den benötigten Bedarf an Wohnbauflächen nicht möglich. Die Erschließung erfolgt sehr flächensparend. Auf Grund des Erschließungsaufwandes und der Nachhaltigkeit in der Erschließung ist eine Verringerung der Wohnbaufläche nicht zielführend.

10.3.8 Kultur- und Sachgüter

Die Fläche wird der Kulturlandschaft Passauer Abteiland zugeordnet, einer strukturreichen Kulturlandschaft im süddeutschen Stufenland.²¹

Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

²¹ (Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz, 2022)

Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.2.1.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.

10.4 Ausgleichsbedarf nach Leitfaden

10.4.1 Methodik

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs (=Eingriff) erfolgt auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in der Fassung vom Dezember 2021. Die Berechnung orientiert sich dabei an der seit 2014 geltenden Bayerischen Kompensationsverordnung, in der der Eingriff und Ausgleich in Wertpunkten ausgedrückt wird.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs bezieht sich dabei nur auf flächenbezogen bewertbare Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume. Alle anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ behandelt und bei Bedarf durch zusätzliche Maßnahmen ausgeglichen.

Anhand der Bestandserfassung und -bewertung des Ausgangszustandes der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum und der Untersuchung der möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde die Intensität des Eingriffs festgesetzt.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt und gemäß der **pauschalen Zuordnung** mit den entsprechenden Wertpunkten bewertet.

Biotop- und Nutzungstyp Wertpunkte pauschal nach Leitfaden*

1-5 WP gering I - pauschal 3 WP,

6-10 WP mittel II - pauschal 8 WP

11-15 WP hoch III - gem. Biotopwertliste

Als nächstes wird ein Beeinträchtigungsfaktor (F) festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen

in hochwertige Biotoptypen (≥ 11 WP) muss ein Faktor von 1,0 angesetzt werden.

Als Produkt der Fläche [m^2], dem Beeinträchtigungsfaktor und den Wertpunkten des Bestandes errechnet sich der benötigte Kompensationsbedarf:

Fläche [m^2] x F x WP = benötigter Kompensationsbedarf [WP]

Soweit rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können Sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (max. bis 20 %) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

10.4.2 Berechnung nach Leitfaden

Die Einstufung der Ausgangsbestände erfolgte auf Grundlage einer Ortsbegehung und der o.a. Bestandserfassung. Die Einstufung der Ausgangszustände ist im Plan „Bestand + Eingriff“ Punkt 10.2.1.1 zur Begründung „Eingriff“ grafisch dargestellt.

Wertpunkte Bestand

Intensivgrünland 3 WP

Straßengraben

(naturfern ausgebaut Gewässer mit Grünfläche auf Böschung) 3 WP

Grünflächen entlang von Verkehrsflächen

(junger bis mittlerer Ausprägung) 3 WP

Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt 3 WP

Auf folgenden Flächen erfolgt kein Eingriff:

versiegelte Straßenverkehrsfläche (Asphalt) 0 WP

Beeinträchtigungsfaktor

Die Beeinträchtigungsfaktoren werden entsprechend der Eingriffsschwere festgelegt. Der Leitfaden zieht dazu für Biotoptypen (BNT) geringer und mittlerer Bedeutung die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) heran.

BNT geringer und mittlerer Bedeutung (1 – 10 WP):

festgesetzte GRZ 0,35

Bestand und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. Leitfaden Dez. 2021 statt.

	Bezeichnung	durchschnittliche Bewertung Leitfaden (WP)*	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffsfaktor (F)	Ausgleichsbedarf (WP)
Liste 1a gering	Intensivgrünland	3	13.713 m ²	0,35	14.399 WP
Liste 1a gering	Straßengraben	3	402 m ²	0,35	422 WP
Liste 1a gering	Grünflächen entlang von Verkehrsflächen	3	553 m ²	0,35	581 WP
Liste 1a gering	Verkehrsflächen, wasserdurchlässig befestigt	3	396 m ²	0,35	416 WP
	Verkehrsflächen, befestigt	0	462 m ²	0,35	0 WP
Summe			15.526 m²		15.818 WP

Ein Abschlag beim ermittelten Ausgleichsbedarf durch rechtlich gesicherte Vermeidungsmaßnahmen wird auf Grund folgender Maßnahmen mit **20 %** angesetzt:

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft	Pflanzgebot mit Einzelbäumen I. Ordnung für Ortsrandeingrünung nach Norden und Westen hin.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Eingrünung von Wohnstraßen	Pflanzgebot mit Einzelbäumen I. Ordnung auf Mehrzweckstreifen der geplanten Erschließungsstraße	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge für PKW-Stellplätze und Garagenzufahrten.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen, der Wohngärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke durch Mindestanzahl von Bäumen	Festsetzung der Durchgrünung des Baugrundstückes mit Bäumen nach Planzeichen. Festsetzung zur Durchgrünung: Je angefangener 200 m ² Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein halb- oder hochstämmiger Obstbaum alter Sorten sowie 5 heimische Sträucher autochthoner Herkunft zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht angerechnet werden!). Eine Auswahl möglicher Arten gibt die festgesetzte Liste vor. Die nicht mit Anlagen überbauten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft als Wiese, Rasen oder mit Bepflanzung (Deckung mindestens 95 %) anzulegen. Kiesdeckungen sind nur bis maximal 5 % der nicht überbauten Flächen zulässig.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Beleuchtung im Außenbereich	Für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes, einschließlich der eventuellen Werbeträger, werden LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur von 2.700 bis max. 3.000 Kelvin) festgesetzt. Ebenso muss das Lampengehäuse zur Minimierung der Störwirkung gekapselt und nach oben abgeschirmt sein.	Festsetzung in BP auf Grund § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Summe Abzug (max. 20 %)		10 %
Abzug		- 1.582 WP
Summe Ausgleichsbedarf (WP)		14.236 WP

Durch weitere planliche und textliche Festsetzungen werden für das allgemeine Wohngebiet Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen. So wird das Abwasser im Trennsystem behandelt, Zaunsockel sind unzulässig und Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen etc. werden getroffen.

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für das allgemeine Wohngebiet in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf von **14.236 Wertpunkten** erforderlich.

10.5 Ausgleichsbedarf

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt für das allgemeine Wohngebiet rund **14.236 Wertpunkte** zu erbringen.

Um eine optimale Ausnutzung des Baugebiets zu erreichen, können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ keine internen Ausgleichsflächen festgesetzt werden.

10.6 Nachweis der Ausgleichsflächen

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde mit **14.236 Wertpunkten** nach Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 berechnet.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 14.238 Wertpunkten wird auf der externen Ausgleichsfläche Flur-Nr. 937, Gemarkung Neßlbach, Gemeinde Winzer erbracht (sh. beiliegender Plan Externe Ausgleichsfläche Fl.Nr. 937, Gmk. Neßlbach, Gmd. Winzer zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ - Bestand, Planung, Aufwertung M 1:1.000).

10.7 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Verlust an nicht hochwertigen Vegetationsbeständen	<u>Pflanzen</u> Keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> Pflanzgebote, intensive Ein- und Durchgrünung	<u>Pflanzen</u> Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop von der Planung betroffen	<u>Biotop</u> -----	<u>Biotop</u> Keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotop im Bestand vorhanden sind
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Verlust von Lebensstätten durch Versiegelung und Überbauung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Beeinträchtigung durch Anlagenlärm	<u>Tiere/Artenschutz</u> Pflanzgebote, intensive Ein- und Durchgrünung	<u>Tiere/Artenschutz</u> Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen, da intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Entwässerungsgraben, Straßenbegleitgrün und Wirtschaftsweg	<u>Biologische Vielfalt</u> Keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> Pflanzgebote, intensive Ein- und Durchgrünung	<u>Biologische Vielfalt</u> -----

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Boden	- Abtrag des Oberbodens und Auftrag andernorts, somit vermehrte Veränderung der Bodenstruktur - Abtrag, Aushub und Umlagerung von Boden - Versiegelung von Flächen	Keine Auswirkungen	- Andeckung des Oberbodens nach erfolgter Modellierung - Pflanzgebote - intensive Ein- und Durchgrünung - Verbot des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung; weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden
Wasser	- Verminderung des bestehenden Rückhaltevolumen durch Versiegelung	Keine Auswirkungen	- Festsetzungen zur Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers - Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der PKW-Stellplätze	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende intensive Nutzung durch die Landwirtschaft.
Klima / Luft	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	geringfügigen Erhöhung der Luft- und Staubbelastung durch Verkehr	Pflanzgebote, intensive Ein- und Durchgrünung	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Land-schafts-bild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	dauerhafte Veränderung durch den Bau der geplanten Gebäude	- Pflanzgebote - intensive Ein- und Durchgrünung - Festsetzung von maximal zulässigen Wandhöhen - Festsetzungen von Abgrabungen und Aufschüttungen	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - baubedingter Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr <u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb <u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung.	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> - Beeinträchtigung durch bestehenden Straßenverkehrslärm <u>Erholung</u> - keine <u>Gesundheit/Strahlung</u> Keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Wohngebietsausweisung	<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Festsetzung für durch Straßenlärm betroffene Parzellen <u>Erholung</u> <u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	Keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen durch die weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmittel in das Grundwasser durch die weiterhin bestehende Ackernutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Fläche	äußerst sparsame Erschließung, kompakte Bauweise		Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung von kompakten Bauflächen	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Kultur- und Sachgüter	Schutzwürdige Kulturgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden. Vorhandene Wasser- und Stromleitungen werden nicht beeinflusst. Verlegung neuer Leitungen erforderlich.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Der in Winzer anfallende Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald entsorgt. Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen.		- Versickerung bzw. Ableitung des Regenwassers	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung
Schwere Unfälle und Katastrophen	Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		---	Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht bekannt bzw. zu erwarten.			Keine Auswirkungen, weiterhin überwiegend landwirtschaftliche Nutzung

10.8 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgute **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Westen und Norden
- straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Festsetzung zur Durchgrünung **der** Grundstücksflächen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Verbot von landschaftsfremden Baum- und Straucharten
- **Festsetzung von autochthonem Saat- und Pflanzgut im Baugebiet**
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers bzw. Ableitung in Regenwasserkanal
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze bzw. Zufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauformen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze bzw. Zufahrten

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Westen und Norden
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung
- Festsetzung zu Stützmauern
- Verbot von landschaftsfremden Baum- und Straucharten

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung im Westen und Norden
- straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Festsetzung zur Durchgrünung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

10.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Gehölzpflanzungen: Die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauffolgenden Frühjahr zu ersetzen.

10.10 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.²²

Um die langfristige Entwicklung der Ortschaft Winzer als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Ortes dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Hauptort Winzer. Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zu den Autobahnabfahrten der A3 bei Hengersberg und Iggenbach sowie in der attraktiven Lage im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ zu begründen.

In der Ortschaft sind derzeit nur vereinzelte freie Wohnbauflächen vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen Bauwerbern somit nicht zur Verfügung. Die hohe Nachfrage begründet jedoch die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Das Planungsgebiet besteht aus einer relativ kleinen landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche von ca. 1,4 ha, bei der es sich um keinen sehr hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsstandort handelt. Die Gemeinde Winzer erachtet den Verlust an dieser Grünlandfläche als verträglich.

10.11 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Vorplanungen untersucht. Durch die bestehende Topografie waren nur bedingt alternative Planungen möglich.

10.12 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering bis mittel eingestuft. Für die Eingriffsbeurteilung wurde als Grundlage der Bayerische Leitfaden verwendet.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch konnte auf keine vorliegenden Erhebungen bzw. Gutachten zurückgegriffen werden.

²² (BauGB, 2020)

Zum Schutzgut Boden und Wasser liegen ebenfalls keine Gutachten vor. **Für das Schutzgut Lärm wurde ein Gutachten erstellt (sh. Anlage).**

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

10.13 Zusammenfassung

Um die langfristige Entwicklung der Ortschaft Winzer als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist die Weiterentwicklung des Ortes dringend notwendig. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnbauflächen ist ein dringender Bedarf gegeben.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die gestiegene Nachfrage nach Wohnbauflächen im Hauptort Winzer. Die hohe Nachfrage ist u.a. mit der Nähe zu den Autobahnabfahrten der A3 bei Hengersberg und Iggersbach sowie in der attraktiven Lage im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ zu begründen.

In der Ortschaft sind derzeit nur vereinzelte freie Wohnbauflächen vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen Bauwerbern somit nicht zur Verfügung. Die hohe Nachfrage begründet jedoch die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Winzer und wird im Norden durch die Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“ begrenzt. Im Westen befindet sich die Straße „Pledlberg“ und im Süden der „Fichtenweg“ und „Tannenweg“. Nach Westen und Süden setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Die geplante Wohnbaufläche schließt im Osten unmittelbar an ein Wohnbaugebiet an. Ansonsten ist die nähere Umgebung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und kleineren Ortschaften geprägt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ umfasst insgesamt eine Größe von ca. 15.526 m².

Folgende Flächen der Flur-Nummern der Gemarkung Winzer im Hauptort Winzer werden dabei überplant:

258 (TF Fichtenweg), 259 (TF Pledlberg), 259/1 (Tannenweg), 323 (TF Wiesenstraße), 328, 328/3, 328/4, 328/5, 328/6, 328/7, 328/8, 328/10 und 410 (TF Schwanenkirchner Straße).

Bei der Planungsfläche, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden soll, handelt es sich überwiegend um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Diese ist an 3 Seiten von Straßen bzw. Wirtschaftswegen umgeben. Entlang des „Fichtenwegs“ und des „Tannenwegs“, eines wasserdurchlässig befestigten Wegs, befindet sich Straßenbegleitgrün. Entlang der „Schwanenkirchner Straße“ (DEG 6) im Norden und der Straße „Pledlberg“ im Westen führt ein temporär wasserführender Straßengraben.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar. Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur sowie eine verdichtete Bauweise mit Parzellen zwischen 590 m² und 885 m² ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch. Damit wird dem wichtigen Ziel der Landesplanung und damit dem Grundsatz mit sparsamen Umgang von Grund und Boden entsprochen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines neuen allgemeinen Wohngebiets am nördlichen Ortsrand von Winzer im direkten Anschluss an die äußeren Siedlungsbereiche des Ortsteils.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden jedoch als gering eingestuft. Für das Schutzgut Boden werden die Auswirkungen als mittel eingestuft. Das gleiche gilt, auf Grund der bereits bestehenden Vorbelastung, für die Schutzgüter Wasser und Mensch. Für die Erholungseignung sowie für die kleinklimatischen Effekte und das Schutzgut Luft, ist mit sehr geringen Auswirkungen zu rechnen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als ebenso als gering eingestuft.

Trotz der Vorbelastung durch die bestehende Bebauung und die Kreisstraße wird das Landschaftsbild durch die geplanten Baukörper zusätzlich verändert. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Wohnbaugebietes mit Bäumen I. Ordnung, die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und zur Höhenentwicklung der Gebäude können die Auswirkungen minimiert werden.

Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe **wird der Ausgleichsbedarf in Höhe von 14.238 Wertpunkten auf der externen Ausgleichsfläche Flur-Nr. 937, Gemarkung Neßlbach, Gemeinde Winzer erbracht.**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ auf maximal 0,35 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 07.11.2022, **17.04.2023**



.....

Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (2020). Baugesetzbuch BauGB.
- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).
- FINWeb. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (2020). Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Landschaftssteckbrief - Bundesamt für Naturschutz. (2022). <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe>.
- Leitfaden StMWBV, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- pnV Bayern, L. (2017). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich ____ 4
- Abb. 2: Ansicht von Westen – Schwanenkirchner Straße mit Gehweg und Entwässerungsgraben, Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2022) _____ 5
- Abb. 3: Ansicht von Westen – Planungsfläche vom Pledlberg aus, Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2022) ____ 6
- Abb. 4: Ansicht von Norden – Entwässerungsgraben entlang Pledlberg, Foto Jocham + Kellhuber (Februar 2022) _____ 6
- Abb. 5: Ansicht von Südwesten – Abzweig Tannenweg - Fichtenweg, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2022) ____ 7
- Abb. 6: Ansicht von Südwesten – Planungsfläche vom Pledlberg aus, Foto Jocham + Kellhuber (Juli 2022) ____ 7
- Abb. 7: Ansicht von Westen – Tannenweg, Foto Jocham + Kellhuber (Mai 2022) _____ 8
- Abb. 8: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich _____ 10
- Abb. 9: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich _____ 12
- Abb. 10: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich _____ 13
- Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Winzer (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich _____ 14
- Abb. 12: Ausschnitt aus der geplanten Flächennutzungsplanänderung Deckblatt Nr. 19 (Parallelverfahren) des Marktes Winzer; (FNP), Darstellung unmaßstäblich _____ 15

Abb. 13: Städtebauliches Konzept, Büro Jocham + Kellhuber GmbH, Iggenbach (09.11.2021); Darstellung unmaßstäblich	18
Abb. 14: Auszug aus Beiplan zum Bebauungsplan - Systemschnitte, Büro Jocham + Kellhuber GmbH, Iggenbach; Darstellung unmaßstäblich	20
Abb. 15: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2017), Darstellung unmaßstäblich	38
Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Winzer (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich	39
Abb. 17: Luftbild mit Darstellung von Europa-Schutzgebieten - im Ausschnitt nicht vorhanden; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	40
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	41
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 20: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich	44
Abb. 21: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	46
Abb. 22: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2021), Darstellung unmaßstäblich	47
Abb. 23: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	51
Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßengraben (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	52
Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straßenbegleitgrün (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	52
Abb. 26: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Wirtschaftsweg (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	53
Abb. 27: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Straße (rote Umrandung); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	54