

ENTWICKLUNGSSATZUNG „NEßLBACH/KNEIPPSTRAßE“

BEGRÜNDUNG

Entwurf vom 28.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Lage	3
2.	Aufstellungsanlass und Planungsziele	4
3.	Verfahrensart.....	4
4.	Planungsvoraussetzungen	5
5.	Begründung zur Entwicklungssatzung	5
6.	Planliche und textliche Festsetzungen	6
7.	Grünordnung	7
8.	Erschließung	8
9.	Wasserversorgung	8
10.	Abwehrender Brandschutz.....	8
11.	Abwasserbeseitigung.....	8
12.	Stromversorgung.....	10
13.	Telekommunikation.....	10
14.	Abfallentsorgung	11
15.	Aushubarbeiten und Altlasten / Schadensfälle	11
16.	Denkmalschutz.....	11
17.	Immissionsschutz	12
18.	Umweltbelange	13
19.	Abhandlung der Eingriffsregelung	17
20.	Eingriffsberechnung	27
21.	Nachweis der Ausgleichsflächen	29
22.	Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt	30
23.	Planunterlagen	30

1. Lage

Die Planungsfläche des Ortsteils Neßbach liegt am südlichen Rand der Markt-gemeinde Winzer, im Landkreis Deggendorf. Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Winzer in der Region 12 – Donau-Wald und ist als allgemein ländlicher Raum eingestuft.¹

Der Ortsteil Neßbach liegt ca. 4,5 km südöstlich vom Hauptort Winzer ent-fernt. Die geplante Entwicklungsfläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Neßbach und schließt im Süden und Norden an bestehende Bebauung an. Im Osten wird die Planungsfläche durch die Erschließungsstraße Weingarten be-grenzt.

Das Gelände steigt von Westen bei ca. 344 m ü. NHN nach Osten bzw. Südös-ten bei ca. 351 m ü. NHN an.

Die Entwicklung beinhaltet einen Lückenschluss des nordwestlichen Ortsrandes in einer Größe von ca. 2.273 m², wobei 1.090 m² auf die Flur-Nr. 113 und 1.183 m² auf die Flur-Nr. 113/1, Gemarkung Neßbach entfallen. Auf der Fläche der Entwicklung wurde der noch im Luftbild erkennbare standortgerechte Laubmischwald gerodet, so dass hier nur noch der Oberboden vorhanden ist.



Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche im Markt Winzer (roter Kreis); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

¹ (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

2. Aufstellungsanlass und Planungsziele

Der Marktgemeinderat von Winzer hat am _____._____._____ beschlossen, für den Ortsteil Neßlbach eine Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Durch die Entwicklungssatzung wird eine Fläche am nordwestlichen Ortsrand des Siedlungskörpers in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen. Die Satzung ermöglicht den Lückenschluss der bestehenden Bebauung und die Schaffung eines Ortsrandes.

§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde durch Satzung, bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Diese Satzungsmöglichkeit in § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB wirkt konstitutiv dahingehend, dass unter den dort genannten Voraussetzungen ein Außenbereichsgrundstück zu einem Innenbereich nach § 34 BauGB „aufgewertet“ und umgewidmet wird. Die weitere Voraussetzung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB ist nach § 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Dies trifft im vorliegenden Fall zu.

Für das Gebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Baulandausweisung für Einheimische zur Deckung des örtlichen Wohnbedarfs
- Lückenschluss

3. Verfahrensart

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB werden Flächen am nordwestlichen Ortsrand des Siedlungskörpers zwischen bestehender Bebauung aufgewertet und umgewidmet.

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB sind die Voraussetzungen für die Aufstellung von Satzungen nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzungen sind unter Beachtung der Festsetzungen zum Artenschutz gegeben.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung und von der Ausfertigung eines Umweltberichts abgesehen.

4. Planungsvoraussetzungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Marktes Winzer stellt den Geltungsbereich bereits überwiegend als Dorfgebiet (MD), das mit Bäumen überstellt ist, dar. Nur entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Winzer mit Lage der Entwicklungssatzung (blauer Umgriff), unmaßstäblich

5. Begründung zur Entwicklungssatzung

Der Markt Winzer ist gehalten für die Ausweisung von Bauflächen zur Deckung des dringenden Wohnbaubedarfs zu sorgen. Eine behutsame bauliche Fortentwicklung in den Randbereichen der kleineren Ortschaften steht dieser Aussage nicht entgegen.

Dabei hat der Markt Winzer gem. § 34 Abs. 4 und § 1 Abs. 5 BauGB die städtebaulichen Anforderungen und das Wohl der Allgemeinheit untereinander gerecht abzuwägen. Die Erweiterungsflächen der Entwicklungssatzung wurden sehr behutsam ausgewählt. Die Bedarfseinrichtungen wie Erschließungsstraße, zentrale Trinkwasserversorgung, öffentliche Abwasserbeseitigung,

Stromversorgung und Telekommunikationslinien sind im Satzungsgebiet vorhanden bzw. die nötigen Anschlussleitungen können in der Grundstücksfläche ausgehend von der öffentlichen Zuwegung verlegt werden. Es entsteht kein nennenswerter neuer Erschließungsaufwand.

Die vorgesehene Bebauung bedingt keine Abrundung der Baufläche in die freie Landschaft und entspricht somit grundsätzlich den städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen im Hinblick auf die sparsame Bodennutzung. Zudem ist diese Entwicklung aufgrund der vorhandenen Bedarfseinrichtungen (Straße, Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation) ohne weiteren Flächenverbrauch für Infrastruktur möglich. Der Markt Winzer ist auch gehalten, die vorhandenen Bedarfseinrichtungen wirtschaftlich auszunutzen und nicht immer Neue zu bauen, die ebenfalls die Landschaft beeinträchtigen.

Deshalb ist die Ausweisung von Bauland am nordwestlichen Ortsrand zwischen bestehender Bebauung und an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße eine sinnvolle städtebauliche Bodennutzung.

6. Planliche und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung dient ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienenden Vorhaben. Es sind deshalb nur Wohngebäude einschließlich der dazugehörigen Nebengebäude zulässig. Andere Nutzungen sind unzulässig.

Innerhalb dieses Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

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 wird das Maß der baulichen Nutzung für die Planungsfläche auf eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Begrenzung der Wohneinheiten

Die Bebauung wird auch durch eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt. Hier ist maximal ein Einzelhaus mit max. 2 Wohneinheiten pro Baufenster zulässig.

Höhenlage

Auf Grund des stark ansteigenden Geländes wird für das Gebäude und die Garage auf Flur-Nr. 113 eine Bezugshöhe von 351,00 m ü. NHN und auf Flur-Nr. 113/1 eine Bezugshöhe von 350,00 m ü. NHN festgesetzt. Diese entspricht der jeweiligen geplanten Fertigfußbodenhöhe (FFB) für das Erdgeschoss. Diese festgesetzte FFB ist mit einem Spielraum von +/- 10 cm verbindlich. Somit werden übermäßige Auffüllungen und Abgrabungen vermieden.

Garagenzufahrten und Stellplätze

Um die Versiegelung zu reduzieren sind Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

Einfriedungen

Zaunsockel sind unzulässig. Es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen erlaubt. Um den Durchschlupf von Kleintieren zu ermöglichen, ist zwischen Zaun und Geländeoberfläche eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

7. Grünordnung

Zur Eingrünung der Entwicklungssatzung wird nach Westen die Pflanzung von Obst- oder Walnussbäumen (Hoch- bzw. Halbstamm) festgesetzt. Auf eine Heckeneingrünung entlang der Geltungsbereichsgrenze im Westen wird verzichtet, da zum einen die Grundstücke zur westlich gelegenen Bebauung bereits eingegrünt sind und zum anderen die Nutzung der Gesamtgrundstücke durch eine Heckenteilung eingeschränkt wäre.

Im Bereich entlang der Erschließungsstraße werden 2 Bäume I. Ordnung festgesetzt.

Zur Vermeidung von Verlusten an saisonalen Nestern, Gelegen und Individuen gemeinschaftsrechtlich geschützter Vogelarten sind Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Die Beleuchtung des geplanten Gebiets ist möglichst „insektenschonend“ 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. Daher werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes 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.

8. Erschließung

Verkehr

Die Planungsflächen der Entwicklung werden von Osten her über die Ortsstraße erschlossen. Auf Grund der sehr steilen Topografie innerhalb der Planungsfläche ist nur die Zufahrt von Osten her möglich.

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigungen sind nicht zulässig).

Wirtschaftswege

Die bestehenden Wirtschaftswege bleiben von der Satzung unberührt. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist gegeben.

9. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist als gesichert anzusehen und erfolgt über das Erschließungsnetz des Marktes Winzer.

10. Abwehrender 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 der DIN 14090 entsprechen. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, sowie Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr werden bei geplanten Baumaßnahmen entsprechend den geltenden Regeln berücksichtigt.

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 über 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).

Die Löschwasserversorgung ist im Einzelfall zu prüfen.

11. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Ortschaft Neßlbach ist an das Schmutzwassernetz des Marktes Winzer angeschlossen. Die Ableitung der Abwässer ist im Einzelfall zu prüfen.

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Baugrundstück zu versickern. Sollte eine breitflächige Versickerung nicht möglich sein, ist die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einem Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A 138 nachzuweisen.

Sollte die Versickerungsfähigkeit gegeben sein, darf das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Die Oberflächenbefestigung ist zu minimieren.

Nach Frostperioden und bei sehr hohen Grundwasserständen können Versickerungsanlagen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt sein.

Die Oberflächenbefestigung ist grundsätzlich zu minimieren.

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

Generell sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den einschlägigen technischen Regeln (u.a. TREN OG, TRENGW, DWA-M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“, DWA-A 138 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) zu beachten.

Der Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung sowie zur Rückhaltung bei Starkregenereignissen wird dringend empfohlen.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerektionen aufgrund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

Hochwasser und Starkregenereignisse

Ein grundsätzliches Risiko für Hochwasser (Starkregenereignisse, Hochwasser, Kanalarückstau, Grundhochwasser) kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem wassersensiblen Bereich. Eine Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen kann nicht angegeben werden.

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

- 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.

Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

12. Stromversorgung

Die Stromversorgung der Baugebiete ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Vor Erdarbeiten sind die Spartenpläne einzuholen und ggf. sich mit der Bayernwerk Netz GmbH in Verbindung zu setzen.

Die bestehenden Leitungstrassen sind bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

Der Schutzzonenbereich der unterirdischen Leitungen beträgt je 2,5 m rechts und links der Trassenachse. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Versorgungsleitungen nicht behindert werden.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur markt-übliche Hauseinführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

13. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung ist durch die Telekom Deutschland GmbH gesichert.

Entlang der Ortsstraße, eventuell innerhalb der Bauflächen, befinden sich bestehende Telekomleitungen. Die bestehenden Leitungstrassen sind in bei den Einzelbauvorhaben zu beachten.

14. Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald entsorgt. Der Abfall ist an den Abfuhrtagen an der Kneippstraße zur Abholung bereitzustellen.

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

Der Bauherr wird dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen.

15. Aushubarbeiten und Altlasten / Schadensfälle

Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie 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.

16. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung sind gem. BayernAtlas² keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert. Die Baudenkmäler befinden sich überwiegend in der Ortsmitte und werden durch die Planung nicht berührt.

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

Die benachbarte Kapelle ist nicht als Denkmal kartiert. Diese wird durch die Entwicklungssatzung nicht beeinträchtigt.

² (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

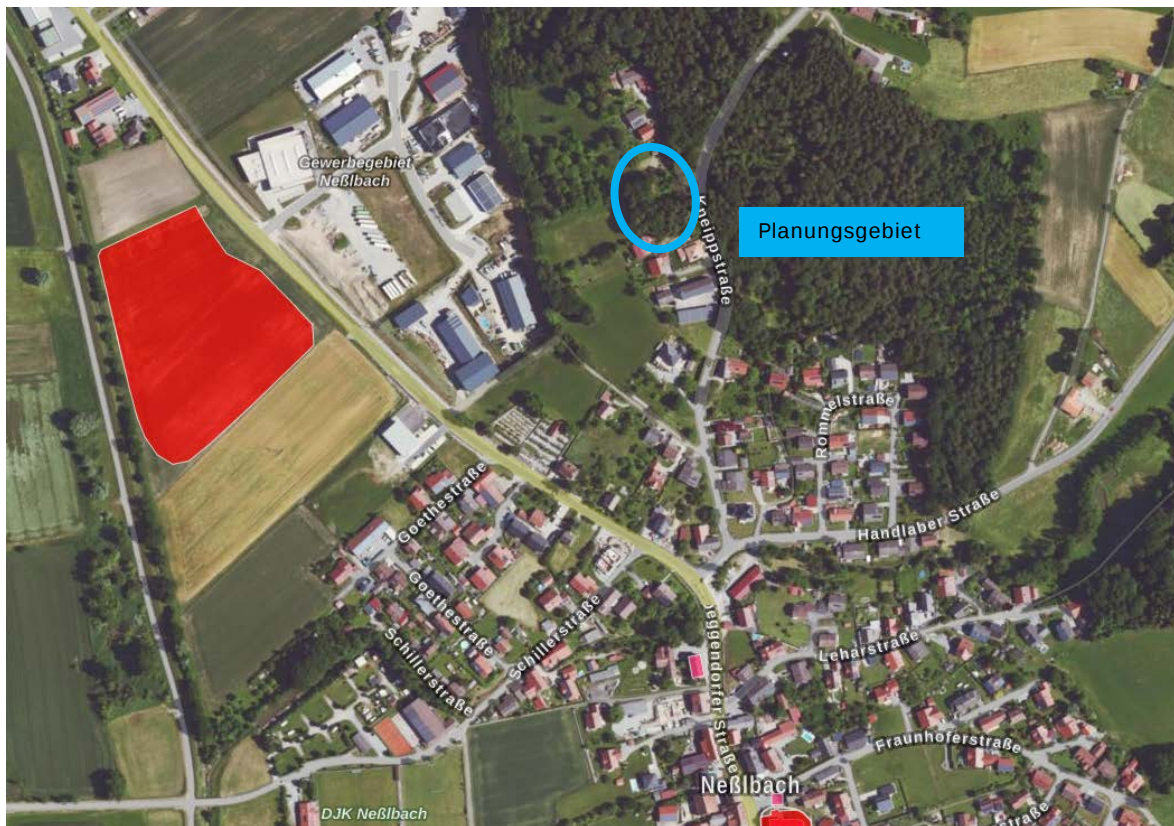


Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024),
Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Rosa: Baudenkmäler

17. Immissionsschutz

Schallschutz

Da es sich um eine Bauparzelle für ein Einzelhaus handelt ist von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Bebauung nicht auszugehen.

Nachdem die unmittelbar umgebende Bebauung aus Wohngebäuden und nicht Lärm-emittierendem Gewerbe besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das Planungsgebiet von der direkt umgebenden Bebauung auszugehen.

Ca. 110 m westlich des Planungsgebietes befindet sich das Gewerbegebiet Neßlbach. Die zur Entwicklungssatzung benachbarten Gebäude wurden teilweise erst vor Kurzem errichtet, oder sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu diesem Gewerbegebiet bezüglich der Lärmausbreitung berücksichtigt worden. Nachdem diese in der gleichen Entfernung stehen, wie das Planungsgebiet wird daher davon ausgegangen, dass das Gewerbegebiet in

dieser Entfernung mit der Planung auch hier hinsichtlich des Immissionsschutzes verträglich ist.

Staub- und Geruchsimmissionen

Vom Planungsgebiet selbst gehen durch die geplante Wohnnutzung keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs erfolgt durch die Ausweisung dieser relativ kleinen Fläche nicht. Daher ist von keiner Erhöhung der Staubbelastung durch den Fahrverkehr auszugehen.

Von zusätzlichen Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

Im Umfeld befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sind durch die Bauwerber zu dulden.

18. Umweltbelange

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)³.

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.

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

Die Entwicklungssatzung liegt westlich des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes führt ca. 37 m am Geltungsbereich der Entwicklungssatzung im Osten vorbei. Dadurch, dass das Landschaftsschutzgebiet nicht berührt wird, kann auch hier eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes ausgeschlossen werden.

Somit kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, mit größtmöglicher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

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

³ (FINWeb, 2023)

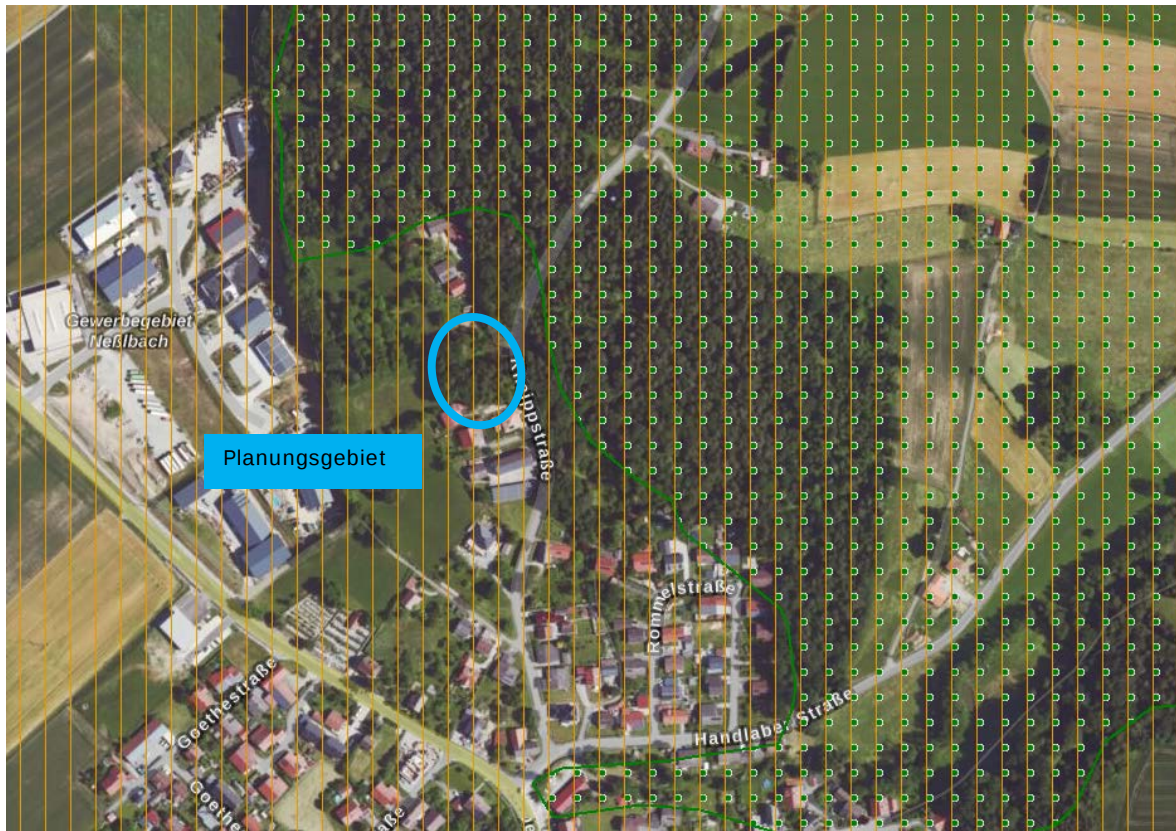


Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem und Europa-Recht;
(BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Braun gestreift: Naturpark „Bayerischer Wald“

Biotope

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Biotope oder Ökoflächen. Jedoch befinden sich westlich kartierte Biotope 7244-0313 („Feldgehölz süd-östlich Sattling“).⁴ Diese befinden sich in einem Mindestabstand von 65 m zur Planungsfläche und werden von der Planung nicht berührt.

Somit kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2024); Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

Die Beleuchtung des geplanten Gebiets ist möglichst „insektenschonend“ 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. Daher werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes 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.

⁴ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen, wassersensible Bereiche

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern⁵ ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete durch das Planungsgebiet nicht berührt werden. Somit ist ersichtlich, dass die geplanten Standorte frei von jeglichen Restriktionen dieser Art sind.



Abb. 6: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich

Auch liegt der Planungsbereich in keinem wassersensiblen Bereich.⁶

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch in den Planungsgebieten kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion 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.

⁵ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

⁶ (BayernAtlas, BayernAtlas, 2024)

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs von Vorhaben nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

Bei Geländeanschnitten muss mit Hang- und Schichtwasseraustritten sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser und Schlammerosionen auf Grund des darüber liegenden oberirdischen Einzugsgebietes gerechnet werden. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (Lichtschächte, Kellerabgänge, Eingangstüren, bodentiefe Fenster etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.

19. Abhandlung der Eingriffsregelung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das durch die Entwicklung betroffene Grundstück befinden sich am nordwestlichen Siedlungsrand im direkten Anschluss an vorhandene Bebauung im Norden und Süden. Diese Fläche wird durch eine Entwicklungssatzung in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgewertet und umgewidmet. Deshalb ist die seit dem 01.01.2001 durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung im Rahmen dieser Satzung für diese Fläche abzuhandeln.

Bestandteile und Integration der Planung

Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen wurden in die Satzung eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Planung ist die Einstufung des Zustandes des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter und der sich daraus ergebenden Kompensationsfaktoren (erarbeitet auf der Grundlage der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen von 2021).

Fachliche Ziele, Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß Art. 1 BayNatSchG 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“ in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung bewertet worden.

Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind in der Entwicklungssatzung „Neßlbach/Kneippstraße“ und der Ausgleichsflächenregelung berücksichtigt.

Weitere Bestandteile der Begründung sind der Plan Bestand + Eingriff M 1:1.000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsbedarfsberechnung.

Bestandsaufnahme

Die Entwicklung beinhaltet einen Lückenschluss im nordwestlichen Ortsrand in einer Größe von ca. 2.273 m², wobei 1.090 m² auf die Flur-Nr. 113 und 1.183 m² auf die Flur-Nr. 113/1, Gemarkung Neßlbach entfallen. Der Satzungsbe- reich entspricht mit ca. 2.273 m² der Eingriffsfläche.

Auf der Fläche der Entwicklung wurde der noch im Luftbild erkennbare standortgerechte Laubmischwald gefällt, so dass hier nur noch der Oberboden vorhanden ist.



Abb. 7: Ansicht von Norden – gerodete Planungsfläche und Nachbaranwesen Kneippstraße 9b + 11; Foto Jocham + Kellhuber (November 2023)



Abb. 8: Ansicht von Osten – gerodete Planungsfläche; Foto Jocham + Kellhuber (November 2023)



Abb. 9: Ansicht von Süden – gerodete Planungsfläche und Nachbaranwesen Weingarten 1; Foto Jocham + Kellhuber (November 2023)

**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 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Die im Eingriffsbereich liegenden Flächen wurden nach der BayKompV bewertet. Aus der Einstufung des Zustandes und der Bewertung mit Wertpunkten nach BayKompV wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.

Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung

Auf der Fläche der Entwicklung wurde der noch im Luftbild erkennbare standortgerechte Laubmischwald gefällt, so dass hier nur noch der Oberboden, die Wurzelstöcke und vereinzelt junge Laubbäume vorhanden ist. Für die Eingriffsermittlung wird vom ursprünglichen Zustand als standortgerechter Laubmischwald mittlerer Ausprägung ausgegangen.

Die Bäume sind bei einer Rodung als Bruthabitat für Vögel verloren gegangen. Es handelt sich um ein räumlich begrenztes Areal, das nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den umliegenden Waldflächen steht. Die Waldfläche ist von diesen durch die vorhandenen Erschließungsstraßen getrennt. Die Fläche ist zudem hinsichtlich einer Störungsintensität durch die umgebende Bebauung vorbelastet. Von den Gehölz- und Baumhöhlenbrütern sind deshalb vorwiegend wenig störungsanfällige, allgemein verbreitete Arten zu erwarten. Eine Betroffenheit potenzieller Brutvögel (Baumhöhlenbrüter, Gehölzbrüter) ist somit gegeben. Durch die angrenzenden Waldflächen und dem damit noch vorhandenen Angebot an Lebensraum für Vögel führt der Verlust der Gehölze nicht zu einem wesentlichen Eingriff in den Lebensraum der Vögel. Da in den umgebenden Waldflächen ausreichend Lebensraum für die Vogelarten vorhanden sind, dürfte der Verlust der Waldfläche den potentiellen Lebensraum für Vögel in der Umgebung nicht so verkleinern, dass die Arten in ihrer Population bedroht sind. Dies ist auch für Vogelarten zu konstatieren, die den Wirkraum ausschließlich als Nahrungs- bzw. Verbundhabitat nutzen.

Um die Tötung und Verletzung von Individuen durch die Rodungen zu vermeiden, sind die Gehölzbestände, die aufgrund eines bau- oder anlagebedingten Vorgehens absehbar betroffen sind, nur außerhalb der Vogelbrutzeit gem. § 39 BNatSchG (Vogelbrutzeit: 1. März bis 30. September) zu entfernen.

Gemäß BayKompV werden die oben dargestellten Eingriffsflächen des Planungsgebietes als **sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung** eingestuft und mit 10 Wertpunkten bewertet.

Gemäß Leitfaden wird diese Fläche in Liste 1c für das Schutzgut Arten und Lebensräume als Gebiet mit **hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Die Beleuchtung des geplanten Gebiets ist möglichst „insektenschonend“ 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. Daher werden für die Außenbeleuchtung des geplanten Gebietes 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.

Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung 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 sowie Pflanzauflagen zur Eingrünung nach Westen hin mit Obst- oder Walnussbäumen.

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



Legende

-  Grenze des räumliche Geltungsbereichs der Entwicklungssatzung
-  Eingriffsfläche
-  Amtliche Flurgrenze mit Flurnummer
-  Bestandsgebäude
-  Biotop

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche (Fl. Nr. 113)						
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	L62	sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	979 m²	GRZ 0,3	2.937 WP
	V11	Verkehrsflächen des Straßen- und flugverkehrs, versiegelt	0	111 m²	GRZ 0,3	0 WP
Summe				1.090 m²		2.937 WP
errechneter Kompensationsbedarf						2.937 WP

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche (Fl. Nr. 113/1)						
Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche m²	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf WP
	L62	sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	1.131 m²	GRZ 0,3	3.393 WP
	V11	Verkehrsflächen des Straßen- und flugverkehrs, versiegelt	0	52 m²	GRZ 0,3	0 WP
Summe				1.183 m²		3.393 WP
errechneter Kompensationsbedarf						3.393 WP

Plan: Bestand + Eingriff
M 1 : 1.000

Entwicklungssatzung
"Neßlbach/Kneippstraße"

Markt Winzer
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Schutzgut Boden

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

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet überwiegend eine „*Wechselfolge von Metablastischem Biotit-Plagioklas-Gneis, Metatektischem Cordierit-Sillimanit-Kalifeldspat-Gneis, Diatektischem Gneis und Diatexit; Gefügevariation zwischen lagig, schlierig und massig*“ vorherrscht.⁷

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Bodendenkmäler sind nicht kartiert und nicht zu erwarten.

Die Waldfläche übernimmt wichtige Bodenfunktionen, wie Speicherung, Pufferung und Filterung von Schadstoffen oder Retention von Niederschlagswasser.

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

Die Flächen im überbaubaren Bereich der Baufläche 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.

Durch die Realisierung der Planung wird der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung verlieren. Es ist mit einer Veränderung der physikalischen (insb. Bodenfeuchte und Wasserdurchlässigkeit) und chemischen Bodeneigenschaften (Sorptionsfähigkeit, Nährstoffhaushalt, Fruchtbarkeit) zu rechnen.

Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden in den unversiegelten Bereichen weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der bebaubaren Fläche wird ein Großteil der Flächen versiegelt. Die Versiegelung der Planungsfläche wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 reduziert.

Unter den genannten Voraussetzungen ist in der Abwägung der verschiedenen Belange der Verlust des schutzwürdigen Bodens hinzunehmen, da der Versiegelungsgrad verhältnismäßig gering ist.

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

⁷ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2024)

Schutzgut Wasser

Das Gelände liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich.

Es ist in der Fläche von einem Gebiet mit hohem, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

Daher sind gemäß Leitfaden diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu bewerten.

Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung wird beeinträchtigt. Da es sich lediglich um zwei Bauparzellen handelt, ist von einer geringen Bodeninanspruchnahme und Versiegelung auszugehen.

Die geplante Bebauung dürfte daher nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser haben.

Schutzgut Klima und Luft

Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Neßlbach zwischen bestehender Bebauung. Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

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

Die geplante Bebauung dürfte keine Auswirkungen auf das bestehende Kleinklima und die Luftqualität haben.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsfläche liegt am Ortsrand von Neßlbach zwischen bestehender Bebauung. Durch die bereits bestehende Bebauung und die umgebenden Straßen besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Bestand der Eingriffsfläche handelt es sich gemäß Leitfaden um einen bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1b das Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Die zukünftige Bebauung im Anschluss an die bestehende Bebauung stellt mit der im Süden und Norden anschließenden Bebauung eine Entwicklung des Ortes dar, nach Westen hin wird die Planungsfläche durch eine 2-reihige

freiwachsende Gehölzhecke eingegrünt, so dass der Ortsrandsituation Rechnung getragen wird. Durch den räumlichen Zusammenhang stellt diese Erweiterung keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar.

Bewertung des Bestandes

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden auf der Grundlage des Leitfadens für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung-, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen anhand der Listen 1a – 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaftsbild	Gesamtbeurteilung
Standortgerechte Laubmischwälder, mittlere Ausprägung	Standortgerechte Laubmischwälder, mittlere Ausprägung → Gebiet hoher Bedeutung	anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung	bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

20. Eingriffsberechnung

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.

Zur Ermittlung des benötigten Kompensationsbedarfs wird zuerst der Bestand beurteilt, **dem entsprechenden Biotoptyp der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“ zugeordnet und gemäß der Biotopwertliste mit Wertpunkten bewertet.**

Als nächstes wird ein **Beeinträchtigungsfaktor (F)** festgelegt. Dieser wird in der Regel durch die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ bestimmt. Nur bei Eingriffen in hochwertige Biototypen ($\geq 11\text{WP}$) 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:
 $\text{Fläche} [\text{m}^2] \times F \times \text{WP} = \text{benötigter Kompensationsbedarf} [\text{WP}]$

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.

Berechnung

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

Wertpunkte Bestand

L62	Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10 WP
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versie-gelt	0 WP

Somit ist hier als Laubmischwald ein Biotop- und Nutzungstyp (BNT) mit keiner hohen naturschutzfachlichen Bedeutung betroffen.

Der Laubmischwald ist bereits gerodet, so dass hier nur noch der Oberboden, die Wurzelstöcke und vereinzelt junge Laubbäume vorhanden ist. Für die Eingriffsberechnung wird jedoch vom ursprünglichen Zustand als sonstiger standortgerechter Laubmischwald mittlerer Ausprägung ausgegangen.

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

0,3

Bestand und Eingriffsberechnung

Die Bestandsbewertung findet gem. der Biotopwertliste zur Bayerischem Kompensationsverordnung statt.

Da es sich um 2 Bauparzellen mit unterschiedlichen Besitzern handelt, wird die Berechnung auf die beiden Flur-Nummern aufgeteilt.

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche (Fl. Nr. 113)						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
	L62	Sonstige standortge- rechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	979 m ²	0,3	2.937 WP
	V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugver- kehrs, versiegelt	0	111 m ²	0,3	0 WP
Summe				1.090 m ²		2.937 WP
Errechneter Kompensationsbedarf						2.937 WP

Bestands- und Eingriffsberechnung innerhalb der Eingriffsfläche (Fl. Nr. 113 / 1)						
	Code	Bezeichnung	Bewertung nach BayKompV	Fläche (m ²)	GRZ / Eingriffs- faktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
	L62	Standortgerechte Laub(misch)wälder mäßig trockener bis feuchter Standort, Eichen-Hainbuchenwälder frischer bis stau-nasser Standorte, mittlere Ausprägung	10	1.131 m ²	0,3	3.393 WP
	V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	0	52 m ²	0,3	0 WP
Summe				1.183 m ²		3.393 WP
Errechneter Kompensationsbedarf						3.393 WP

Nach der o.a. Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes durch die Entwicklungssatzung in den Naturhaushalt ein Ausgleichsbedarf für die Flur-Nr. 113, Gemarkung Neßlbach, mit 2.937 Wertpunkten und für die Flur-Nr. 113/1, Gemarkung Neßlbach, mit 3.393 Wertpunkten erforderlich.

Ausgleichsbedarf

Der zu erbringende Ausgleichsbedarf wurde für die Flur-Nr. 113, Gemarkung Neßlbach, mit 2.937 Wertpunkten und für die Flur-Nr. 113/1, Gemarkung Neßlbach, mit 3.393 Wertpunkten nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in der Fassung von 2021 in Verbindung mit der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung berechnet.

21. Nachweis der Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleich wird durch den Erwerb von Wertpunkten aus einem externen Ökokonto erbracht. Der Nachweis der Abbuchung und der Lage des Ökokontos erfolgt vor Satzungsbeschluss durch Vorlage bei der Unteren Naturschutzbehörde und wird dem Satzungsbeschluss beigelegt. Somit kann der Bedarf an 2.937 Wertpunkten und 3.393 Wertpunkten erbracht werden. Damit ist der erforderliche Ausgleich nachgewiesen.

22. Grünordnerische Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Eingrünung im Westen mit Obst- oder Walnussbäumen
- Verwendung heimischer Gehölze
- Verbot von landschaftsfremden Baumarten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln
- Verbot von Zaunsockeln
- zeitliche Festsetzung zur Entnahme von Gehölzen
- Festsetzung von gekapselter Außenbeleuchtung mit LED-Leuchten

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Anschluss an bestehende Bebauung
- möglichst geringer Versiegelungsgrad
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf den privaten PKW-Stellplätzen und Zufahrten

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der privaten Stellplätze und Zufahrten
- Verbot von Pflanzenschutzmitteln

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

- Eingrünung im Westen mit Obst- oder Walnussbäumen
- räumlicher Zusammenhang zur bestehenden Bebauung

23. Planunterlagen

- 1) Lageplan Entwicklungssatzung „Neßlbach/Kneippstraße“
M 1: 500

Iggensbach, den 28.10.2024



Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2024). BayernAtlas. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- FINWeb. (2023). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2024). UmweltAtlas Bayern. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche im Markt Winzer (roter Kreis); (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 3
- Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Winzer mit Lage der Entwicklungssatzung (blauer Umgriff), unmaßstäblich _____ 5
- Abb. 3: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 12
- Abb. 4: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem und Europa-Recht; (BayernAtlas 2024), Darstellung unmaßstäblich ____ 14
- Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2024); Darstellung unmaßstäblich _____ 15
- Abb. 6: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2024), Darstellung unmaßstäblich _____ 16
- Abb. 7: Ansicht von Norden – gerodete Planungsfläche und Nachbaranwesen Kneippstraße 9b + 11; Foto Jocham + Kellhuber (November 2023) 18
- Abb. 8: Ansicht von Osten – gerodete Planungsfläche; Foto Jocham + Kellhuber (November 2023) _____ 19
- Abb. 9: Ansicht von Süden – gerodete Planungsfläche und Nachbaranwesen Weingarten 1; Foto Jocham + Kellhuber (November 2023) _____ 19