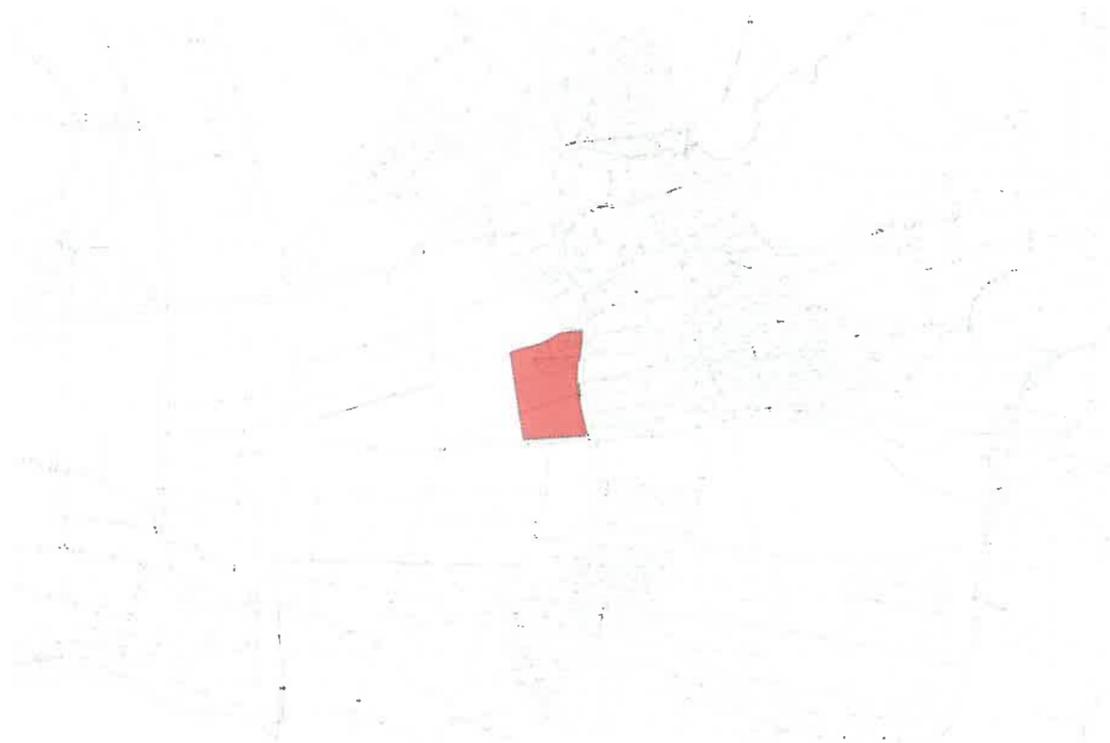




# Markt Winzer

Bebauungsplan  
„Kreuzwiese“

Begründung 2. ENTWURF



Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)

Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 2857\_Begr

Index

a	23.03.2020	js
b	27.07.2020	js

## PLANUNGSGEMEINSCHAFT

### Ingenieurbüro Klein

Tel.: 0991/9959573  
E-Mail: kleinfranzx@t-online.de  
Donaustraße 23 a 94526 Metten

### Team Umwelt Landschaft

Tel.: 0991/3830433  
E-Mail: info@team-umwelt-landschaft.de  
Am Stadtpark 8 94469 Deggendorf

### G+2S Landschaftsarchitekten

Tel.: 0851/490797 66  
E-Mail: info@gs-landschaftsarchitekten.de  
Heuwinkel 1 94032 Passau

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Kennzahlen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Städtebau</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Umweltschutz</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Artenliste für Gehölzpflanzungen</b>	<b>18</b>

Anhang 1: Bestandsplan Landschaft

Anlage 1: Schalltechnischer Bericht

## 1 Erfordernis und Ziele der Planung

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

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

Die Notwendigkeit der Planung wird durch überschlägige Ermittlung der Bevölkerungsentwicklung in Neßlbach ersichtlich. Die Bevölkerungsprognose 2025 (Prognosezeitraum der Planung) beträgt für den Markt Winzer 3870 Einwohner (E) gegenüber dem aktuellen Stand 2019 mit 3812 E, also eine Steigerung um 58 E, rund 1,52% (zum Vergleich: Landkreis DEG 0,27%, Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, genesis online). Eine zwischenzeitlich auf einen Umfang von 1,16 Hektar Wohnbaugebiet reduzierte Planung bietet Wohnraum für circa 50 E. Diese Größenordnung liegt unter dem Bedarf der nächsten 5 Jahre; die Differenz (ca. 4 Wohnungen) kann aber durch bestehende Potentiale ergänzt werden.

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

**2 Kennzahlen der Planung**

Räumlicher Geltungsbereich	1,71 ha
Verkehrsflächen (öffentliche inkl. Straßenbegleitgrün)	0,23 ha
Öffentliches Grün	0,12 ha
Wohnbauland netto	1,36 ha
<u>Innerhalb dieser Flächen sind festgesetzt:</u>	
Überbaubare Grundstücksflächen	0,60 ha
Zulässige Grundfläche	0,40 ha
Flächen für Anpflanzungen	0,02 ha
<u>Daraus ergibt sich:</u>	
Realisierbare Geschossfläche	1,20 ha
Prognostizierte Einwohnerzahl	50 - 60 EW
Wohndichte	40 EW/ha

### 3 Städtebau und Denkmalschutz

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung am südlichen Ortsrand vor. Die Gemeinde Winzer möchte auf dem Areal circa 16 Bauparzellen unterschiedlicher Größe errichten. Derzeit ist die Verwirklichung in einem einzigen Bauabschnitt vorgesehen.

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

Nord-östlich und östlich benachbart befinden sich jeweils wohnbaulich genutzte Anwesen. Im Osten verläuft die Staatsstraße St 2125. Die Grundstücke im Plangebiet sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Areal liegt auf einem Westhang.

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

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

Im Nordosten des Wohngebiets soll angrenzend an die Deggendorfer Straße ein Mehrparteien Wohngebäude entstehen, ansonsten sind vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser zu erwarten. Im Südwesten entlang der St 2125 ist eine Ketten- oder Reihenhausreihe möglich, um eine flächensparende Bauweise zu fördern. Diese Bebauung wird durch den Bebauungsplan ermöglicht, ist jedoch nicht vorgeschrieben.

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

höhe ist als auch den oberen Bezugspunkt, welcher der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand ist.

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

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

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

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

Die geplante Bebauung berücksichtigt die Neigung des Geländes in Richtung Westen und kann durch unterschiedliche Höhenlagen der Erdgeschoße dem Gelände angepasst werden, entsprechende Hinweise zu einem möglichen Umgang mit den Höhenverhältnissen werden im Plan sowie in den erläuternden Schnitten vorgeschlagen. Eine festgesetzte Höhendifferenz von + 0,15 m von der erschließenden Straße stellt sicher, dass bei Starkregenereignissen eine Überflutung der Erdgeschosse ausgeschlossen werden kann.

Aufschüttungen innerhalb der Wohnbaufläche sind generell bis maximal 1,2 m zulässig. Abgrabungen innerhalb derselben Flächen sind ebenso bis maximal 1,2 Meter ab bestehendem Gelände zulässig. Dies vermeidet übermäßige Gelände-

bewegungen, als auch eine dem Umfeld unangemessene Geländeänderung hinsichtlich der Geländestufung. In WA1 gilt aufgrund der Tiefe des angedachten Gebäudes eine Auf- bzw. Abtragslimitierung von 1,5 Meter. Lediglich für die Planstraße A und deren Anbindung an die privaten Einfahrten sind größere Geländemodellierungen zum Anschluss an die Deggendorfer Straße möglich, um die Längsneigung verkehrsgerecht erstellen zu können.

Stützmauern sind bis zu einem Maß von 0,9 m über fertigem Gelände zulässig. Um eine geordnetes Bild innerhalb des Baugebiets zu gewährleisten, sind diese nur innerhalb eines 2m Umgriffs von Gebäuden zulässig und nicht näher als 1 m an der Grundstücksgrenze zu errichten. Ausnahme hiervon bildet lediglich die Fläche für Stellplätze und Garagen in WA 2. Hier können Stützwände auch unabhängig von Gebäuden und direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern dies einen geregelten Geländeverlauf in Hinblick auf die Einfahrten ermöglicht. Die Errichtung von Stützmauern in diesem Bereich dient lediglich der sinnvollen Gestaltung der Einfahrtsbereiche, für andere Zwecke sind auch hier Stützmauern unzulässig. Stützmauern sind aufgrund der ökologischen und gestalterischen Zielsetzung innerhalb des Planungsgebiets ausschließlich in Naturstein zulässig.

Um die im Ortszentrum von Neßlbach bestehenden Denkmäler in ihrer Dominanz zu wahren ordnet sich die neue Bebauung höhenmäßig der Lage und Erscheinung des Pfarrhauses und der Kirche deutlich unter. Durch eine im direkten Umgriff der Denkmäler, bergseitig maximal 2 stöckige Bebauung und der tieferen Lage als die Denkmäler ist sichergestellt, dass auch von Weitem, die landschaftsbildprägende Kubatur der Denkmäler (v.a. des Kirchengebäudes) weiterhin dominiert. Vor allem in WA1 wurde eine den historischen Gebäuden angepasste Gebäudegestaltung festgesetzt. Dies spiegelt sich in der Wahl der Dachform (Satteldach oder Krüppelwalmdach) und der Fassadengestaltung (gedeckte Pastelltöne) wider. Die Dachmaterialien und Gestaltung wurde auf den Umgriff angepasst und sind als Dachsteine in Rot-, Braun oder Anthrazittönen oder handwerklich gefertigte Stehfalzblechdeckungen zulässig. Lediglich in WA1 wird diese Regelung noch strikter gefasst, um den Denkmälern zu entsprechen. Hier sind ausschließlich Ziegeldachdeckungen in Rot- oder Brauntönen zulässig.

In WA1 wird ausdrücklich auf Art. 6 BayDSchG hingewiesen, dass Bebauungen im Bereich der Denkmäler D-2-71-153-50 (Kirche) und D-2-71-153-52 (Pfarrhof) eine denkmalrechtliche Erlaubnis bedürfen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7.1 BayDSchG die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, die die Voraussetzungen des § 13 BGB (Verbrauchereigenschaft) erfüllen, sowie Kommunen soweit möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden.

Die erforderlichen Maßnahmen, abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler können einen größeren Umfang annehmen und müssen rechtzeitig geplant werden. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

#### 4 Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt von Osten über die bestehende Deggendorfer Straße (St 2125), im Rahmen der Dorferneuerung wird entlang der Deggendorfer Straße ein ausgebauter Fußweg entstehen, welcher mit einem Fahrbahnteiler und einer Querungshilfe mit der benachbarten Bebauung im Osten verbunden ist. Dieser wird hinweisend im Bebauungsplan aufgezeigt, die genaue Ausführung hat jedoch nach den Vorgaben der Dorferneuerung zu erfolgen. Im Südosten der Planung im Bereich der Staatsstraße St 2125 liegt das Planungsgebiet in Teilen im Bereich der anbaufreien Zone. Diese wurde in Absprache mit dem staatlichen Bauamt von 20m auf 13m reduziert. In dem Bereich sind lediglich Einfriedungen zulässig, von anderen baulichen Anlagen ist sie freizuhalten. Die anbaufreie Zone ist vom geplanten neuen Fahrbahnrand der Deggendorfer Straße gemessen 13 Meter breit. Derzeit beträgt der Abstand vom bestehenden Fahrbahnrand 14 Meter.

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

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

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

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser für den Grundschatz (Spunde mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden) wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz des Marktes Winzer bereitgestellt.

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

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

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

**5 Umweltschutz**

Für die Planung wurde ein Schallgutachten beauftragt, die Ergebnisse hiervon wurden in die Planung eingearbeitet. Das Schallgutachten (Anlage 1: Geoplan. Schalltechnischer Bericht Nr. S2007067 Bebauungsplan "Kreuzwiese", Markt Winzer.) ist Anlage der Begründung.

Um sicher zu stellen, dass bei einer Überflutung des Grabens südlich des Planungsgebiets eine Überflutung des überplanten Areals ausgeschlossen werden kann, wird ein 7 m breiter Streifen entlang des Grabens um ca. 20-30 cm abgegraben und als Überflutungsbereich ausgewiesen. Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, ist jedoch für die Gesamtheit der Konzeption im Umgang mit Starkregenereignissen essenziell. Für die Veränderung des Grabens und des angrenzenden Streifens ist ein Wasserrechtsverfahren notwendig. Aufwertungsmöglichkeiten im Sinne einer naturnahen Gestaltung (Biotopentwicklung, Stärkung der Biotopverbundfunktion, Ortsrandgestaltung) sowie Auswirkungen auf den angrenzenden Graben und anschließende Gehölzbiotope sind im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Wasserrechtsverfahren darzustellen.

Das Planungsgebiet ist durch geringe Grundwasserflurabstände (etwa 6,0 m) gekennzeichnet. Die Wasserversorgung in Neißbach ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Der Markt selbst ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Es empfiehlt sich, für Kellergeschoße und Tiefgaragen geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor ansteigendem Grundwasser zu treffen.

Der Markt Winzer hat einen geotechnischen Bericht bei Geoplan GmbH in Auftrag gegeben. Dieses Bodengutachten kann beim Markt Winzer eingesehen werden.

## 6 Natur und Landschaft

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

#### Landes- und Regionalplanung

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

#### Vorbereitende Bauleitplanung

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

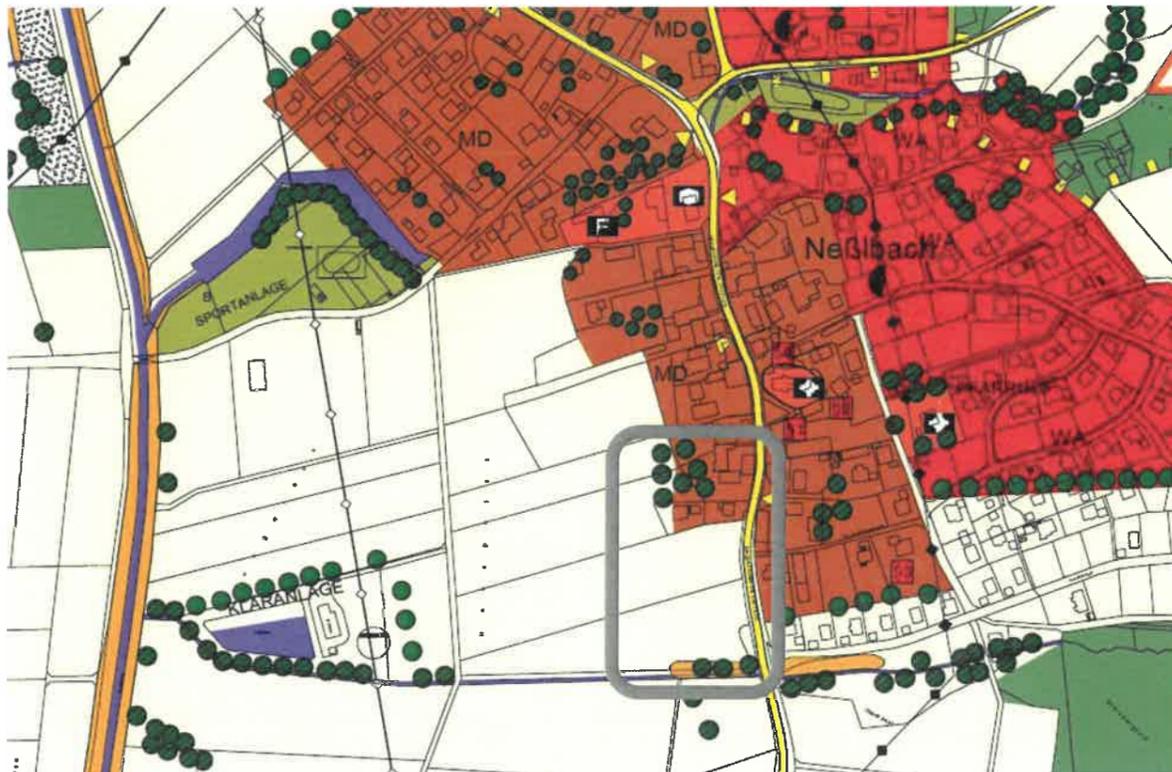


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Markt Winzer mit dem Vorhabensbereich (grau umrandet).

**Arten- und Biotopschutzprogramm** für den Landkreis Deggendorf (1997)

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

Zielvorgaben (Kartenteil) für den Vorhabenbereich:

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

**Waldfunktionskarte** (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabenbereich keine relevanten Darstellungen.

**Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen**

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

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

Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern liegen am südlichen Rand außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs:

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

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

**6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen****6.2.1 Bestandsanalyse und Bewertung von Vorhabenwirkungen**

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

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan (Anhang 1) dargestellt.

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

## **Arten und Lebensräume**

### Beschreibung:

Der Bearbeitungsbereich wird überwiegend als Acker genutzt.

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

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

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

### Auswirkungen:

Die gesetzlich geschützten Röhrichtbestände und nassen Hochstaudenfluren entlang des Grabens im Süden liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bauleitplans.

Die bauliche Inanspruchnahme umfasst überwiegend Ackerflächen.

Durch einen Verzicht auf Baugebieterschließungen entlang dem vorhandenen Graben im Süden wird eine Erhöhung des Kollisionsrisikos für Amphibien vermieden (erreichte Vermeidungsmaßnahme im Zuge des Planungsprozesses). Die geplante Geländeabgrabung südlich des Baugebiets kann zur Stärkung der Lebensraum- und Verbundfunktion für Feuchtarthen beitragen. Die entsprechende Ausgestaltung ist in einem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Wasserrechtsverfahren zu behandeln. Dies gilt auch für evtl. artenschutzrechtliche Erfordernisse im Hinblick auf baubedingte Wirkungen.

Nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten

## **Schutzgut Boden**

### Beschreibung:

Der Boden weist überwiegend mittlere Ertragsfähigkeit auf.

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

### Auswirkungen:

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

Zusätzliche betriebsbedingte Belastungen sind nicht zu erwarten.

## Schutzgut Wasser

### Beschreibung:

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

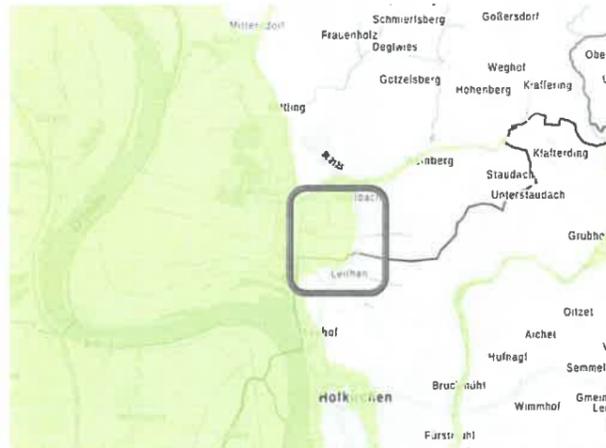


Abbildung 2: wassersensible Gebiete und Baugebiet

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

### Auswirkungen:

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

### **Schutzgut Klima und Luft**

#### Beschreibung:

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

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

#### Auswirkungen:

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

### **Schutzgut Landschaftsbild**

#### Beschreibung:

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

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

#### Auswirkungen:

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

### **Kultur- und Sachgüter**

Sind im Kapitel 3 behandelt, siehe dort.

### **6.3 Grünordnerische Ziele:**

Die Durchgrünung des Baugebiets soll durch Pflanzmaßnahmen im privaten Grün erreicht werden. Um entlang der Erschließungsstraße ein Grundgerüst an Bäumen sicherzustellen, wird auf den Privatgrundstücken die Pflanzung von Bäumen in einem straßenbegleitenden Korridor festgesetzt. Der zu freien Landschaft hin exponierte, westliche Ortsrand wird durch eine Heckenpflanzung im öffentlichen Grün eingebunden.

### **6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

- keine Baugebieterschließung im Bereich des im Süden vorhandenen Grabens
- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden
- Festsetzung einer Mindestdurchgrünung für das Baugebiet durch Pflanzfestsetzungen (ein standortheimischer Laubbaum ist je Parzelle zu pflanzen).
- Einbindung des westlichen Baugebietsrands durch Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Grün

<b>7 Artenliste für Gehölzpflanzungen</b>
---

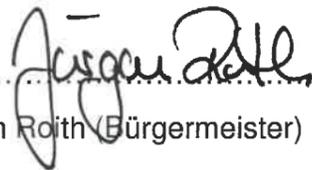
Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Sträucher</b>	
Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Gew. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser - Schneeball
<b>Bäume</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

Mettlen....., den ..15.07.2021.....



.....  
Franz Klein (Planverfasser)

Markt Winzer, den ..20.07.2021.....



.....  
Jürgen Roith (Bürgermeister)



Anhang: Bestandsplan Landschaft



### Planzeichen Bestand

-  Acker
-  Garten
-  Gebäude
-  Grünweg
-  Hecke
-  Schotterweg
-  Straßenbegleitgrün
-  nährstoffreiche Krautflur
-  offener Boden
-  versiegelte Fläche
-  wasserführender Graben mit Erlenbestand
-  wasserführender Graben mit überwiegend Hochstauden und Rohrglanzgras gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG
-  wasserführender Graben mit überwiegend Schilfröhricht gesetzlich geschützt gemäß §30 BNatSchG
-  Graben
-  Böschung
-  Bereich mit durchgeführten Abbruch- und Rodungsarbeiten

-  Strauch
-  Nadelbaum
-  Laubbaum
-  Obstbaum
-  Baumreihe standortfremd

### Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich
-  im Rahmen der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasster Lebensraum
-  Flurgrenzen

Projekt:  
Bebauungsplan Kreuzwiese  
Markt Winzer, Ortsteil Neßlbach

Planinhalt:  
Bestand

Datum:  
24.07.2020

Planung:

Bearbeitung:  
halser,weber

Plannummer:  
2857\_bestand5

**Team G+S**  
**Umwelt**  
**Landschaft**

fritz halser und christine pronold  
dipl.ing\*, landschaftsarchitekten  
am stadtpark 8  
94469 deggen Dorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986  
info@team-umwelt-landschaft.de  
www.team-umwelt-landschaft.de

