



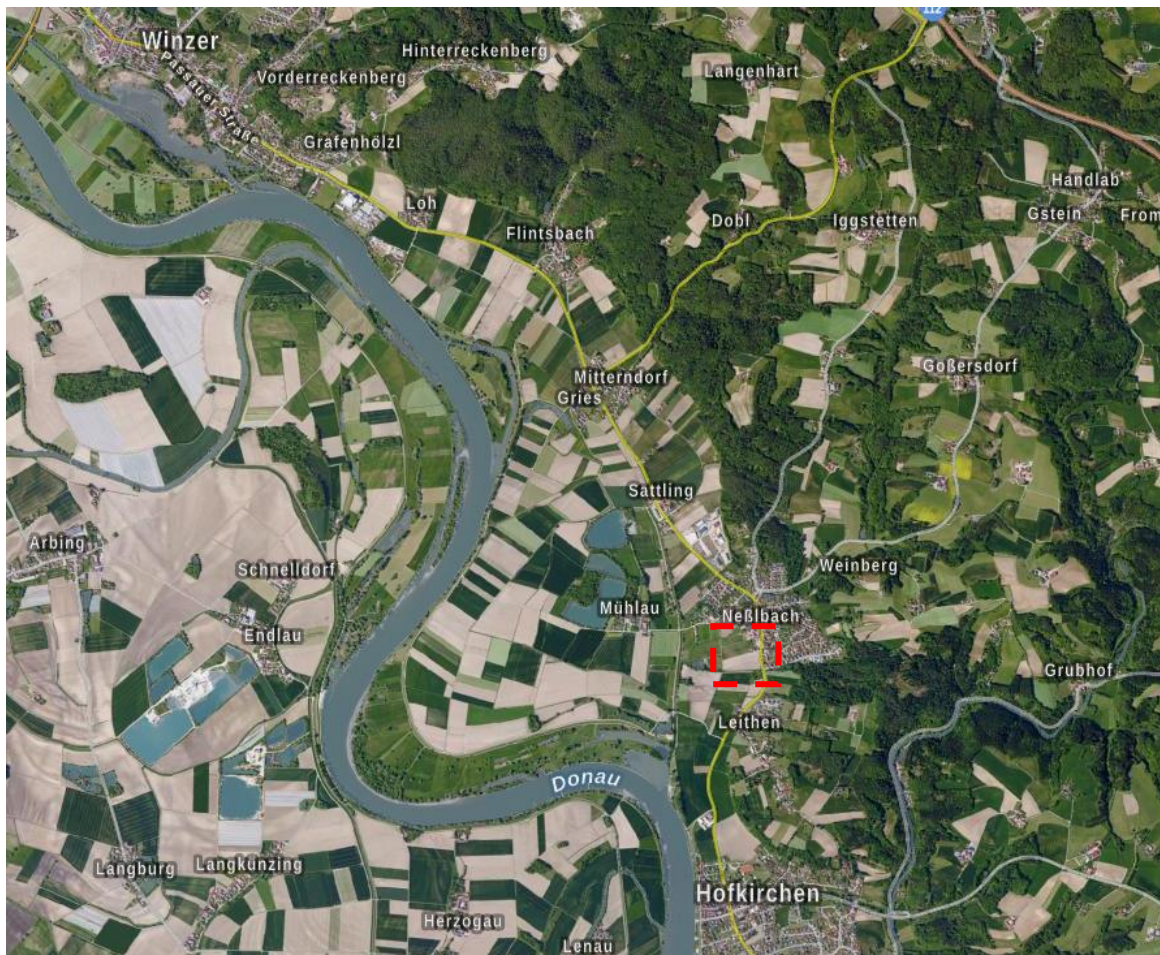
## Markt Winzer

Bebauungsplan mit Grünordnung

„Kreuzwiese 2“

Begründung mit Umweltbericht – **ENTWURF**

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



# PLANUNGSGEMEINSCHAFT

Bearbeitungsvermerke:  
Bericht Nr. 3142.Begr\_BP  
Index

- a 19.07.2021
- b 01.03.2022
- c 28.10.2022

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

### 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>Plangebiet</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Kennzahlen der Planung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)</b>	<b>13</b>
7.1	Einleitung	13
7.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
7.3	Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und –bewertung	15
7.4	Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung	21
7.5	Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
7.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
7.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
7.8	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
7.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
7.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Auszug aus dem Vitalitäts Check des Marktes Winzer vom Juli 2019; S.37 .....	3
Abbildung 2: Übersichts-Lageplan .....	5
Abbildung 3: Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020; angepasst Team Umwelt Landschaft 2022.....	11
Abbildung 4: Darstellung des wassersensiblen Bereichs bei Neßlbach (bayernatlas, Abfrage April 2021).....	17
Abbildung 5: Lage bekannter Baudenkmäler, geplantes Baugebiet (rote Fläche) und Lage der Schnittlinie (rote Linie) .....	19
Abbildung 6: Darstellung der Höhenverhältnisse Baudenkmal Kirche und geplantes Baugebiet ...	19

Anlagen:

- Anlage 1 Schalltechnischer Bericht Nr. S220102 vom 13.01.2022 (GeoPlan GmbH)
- Anlage 2 Karte Bestand und Eingriffsermittlung vom 22.02.2022 (TUL)

## 1 Erfordernis und Ziele der Planung

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

Der Markt Winzer hat zum Datum der letzten zugänglichen Erhebung (30. September 2021) des Bayerischen Statistischen Landesamtes- genesis online, eine Einwohnerzahl von 3826. 2016 lag die Einwohnerzahl bei 3809 Einwohnern (E). Dies war also ein Zuwachs von 17 E innerhalb von 5 Jahren. Gemäß dem Datenblatt „09 271 153 Winzer“ (Stand August 2021) des Bayr. Landesamtes für Statistik wird für die nächsten 5 Jahre eine Stagnation der Einwohnerzahl vorausgesagt. Die zugrundeliegenden Ausgangsdaten unterscheiden sich zwar um 16 E (für 2021 werden hier 3810 E angegeben), dies ist jedoch mit der Aktualität der jeweiligen Datenblätter zu erklären. Aufgrund des fortschreitenden demografischen Wandels ist mit einem Auflockerungsbedarf zu rechnen; die derzeitige Belegungsziffer von ca. 2,24 E/Wohnung (W) im Gemeindegebiet wird sich nach eigener Prognose im Zeitraum bis 2026 auf geschätzt circa 2,20 E/W verringern und so zu einem weiteren Bedarf an Wohnungen in einer Größenordnung von circa 30 W führen. Somit ist also, trotz der in etwa gleichbleibende Einwohnerzahl mit einem Mehrbedarf zu rechnen. Unter Berücksichtigung der schwierigen Situation des Marktes Winzer hinsichtlich möglicher Baulandpotenzialflächen (bedingt durch festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie das angrenzende Landschaftsschutzgebiet) ist das gegenständliche Baugebiet derzeit die einzige Möglichkeit des Marktes zur Schaffung von neuem Wohnraum.

Der Ortsteil Neßlbach weist starke Innenentwicklungspotentiale auf, der Markt Winzer hat im Zuge der Vitalitäts Check- Erstellung eine Eigentümeransprachenoffensive gestartet, um vorhandene Entwicklungspotentiale zu reaktivieren. Eine tabellarische Übersicht der Ergebnisse der Untersuchung sowie die Ergebnisse der Eigentümeransprache wurde hier dem VC entnommen:

Ortsteil	Erhebung		Eigentümergefragung						
	Anzahl	Größe (in ha)	Ange-schrieben	Rücklauf	Anteil Rücklauf	Verkaufs-bereitschaft	Verkaufsbe-reitschaft (in ha)	Tauschbe-reitschaft	Beratungs-bedarf
<b>Neßlbach</b>									
Baulücke klassisch geringfügig bebautes Grundstück	16	1,19	16	6	37,5%	0	0,00	0	2
Wohngebäude leerstehend	20	3,82	17	7	41,2%	0	0,00	0	1
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	12	3,43	12	4	33,3%	0	0,00	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>54</b>	<b>9,38</b>	<b>51</b>	<b>17</b>	<b>33,3%</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

Tabelle 13: Innenentwicklungspotentiale Neßlbach

Abbildung 1: Auszug aus dem Vitalitäts Check des Marktes Winzer vom Juli 2019; S.37

Ein Großteil der Eigentümer nicht auf das Anschreiben eingegangen, in Summe haben lediglich ein Drittel der Eigentümer der Innenentwicklungspotentiale auf das Anschreiben reagiert. Eine Veräußerung der Objekte bzw. Grundstücke wurde konsequent abgelehnt. Lediglich drei der insgesamt 51 Adressaten haben Beratungsbedarf geäußert.

Aufgrund der Lage der Innenentwicklungspotentiale im Innenbereich ist die o.g. Maßnahme zur Rücknahme von nicht verfügbaren Flächen in diesem konkreten Fall nicht anzuwenden, da auf den meisten der unbebauten Flächen nach §34 BauGB ohnehin Baurecht besteht. Der Marktgemeinde Winzer bleibt in den meisten Fällen lediglich die bereits durchgeführte (wie oben beschrieben) Möglichkeit, der offensiven Eigentümeransprache. Die Marktgemeinde hat über dies hinaus nur wenig bis keine Möglichkeiten Flächen in Privatbesitz zu mobilisieren, selbiges gilt für leerstehende Wohngebäude. Der Markt Winzer wird die Eigentümer nach angemessenem Zeitraum erneut ansprechen, um eine kontinuierliche Übersicht über die zur Verfügung stehenden Entwicklungspotentiale zu haben und gegebenenfalls agieren zu können. Die Einwohner, welche Beratungsbedarf angemeldet hatten wurden entsprechend seitens der Gemeinde diesbezüglich kontaktiert.

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

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Winzer stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

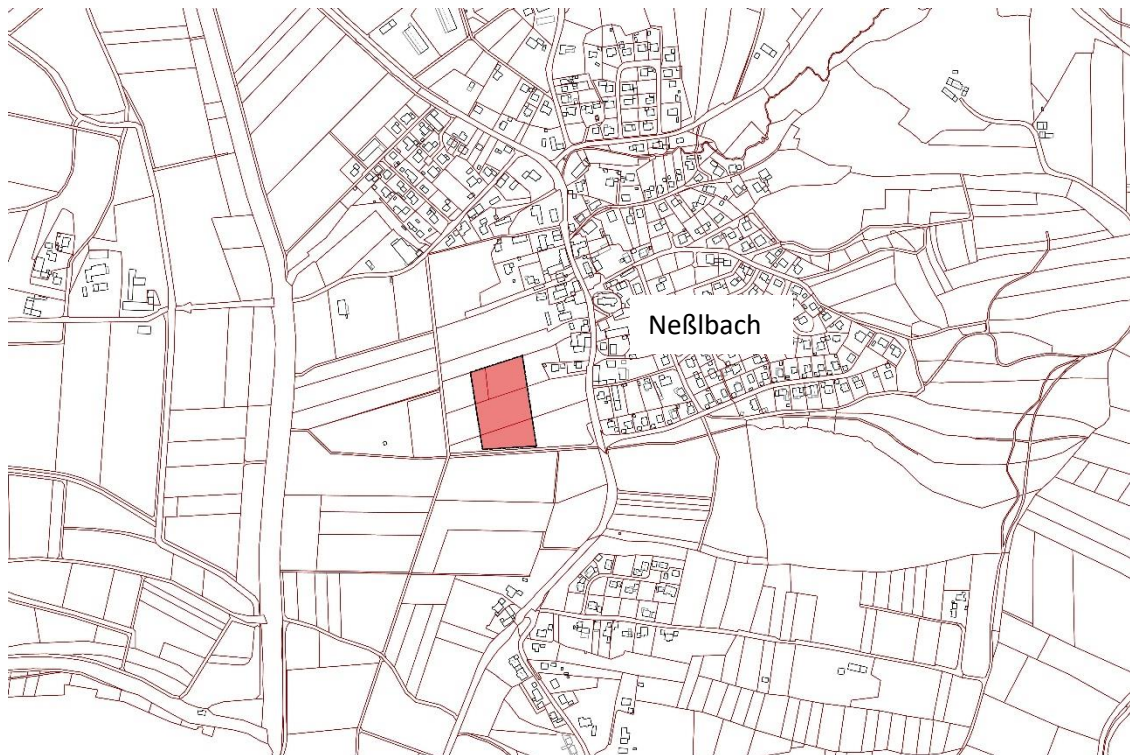
Kapitel 7 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

## 2 Plangebiet

Das Planungsgebiet mit einer **Gesamtfläche von 1,79 Hektar** befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Neßlbach im Gemeindegebiet des Marktes Winzer. Der Bebauungsplan stellt eine Erweiterung des ersten Bauabschnittes dar, und umfasst Teilflächen der Flurnummern 7, 46 und 47 Gemarkung Neßlbach.

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist durchschnittlich ca. 4-5 % in Richtung Westen geneigt und wird über den vorrausgegangenen 1. Bauabschnitt (Bebauungsplan „Kreuzwiese“) erschlossen und an den überörtlichen Verkehr angebunden. Im Süden des Plangebietes verläuft ein Graben, welcher weiter südwestlich des Plangebiets in den Neßlbach mündet. Im Westen befindet sich das für das Baugebiet „Kreuzwiese“ geplantes Regenrückhaltebecken. Auf seiner Nordseite grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an, wobei diese bis auf die westliche Seite komplett von Wohnbebauung eingefasst sind.

**Abbildung 2: Übersichts-Lageplan**



(ohne Maßstab)

### 3 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan	1,79 ha
Wohnbaufläche gesamt	0,903 ha
darin mit Wohnbebauung überbaubare Grundstücksfläche	0,547 ha
Straßenverkehrsfläche	0,137 ha
Davon verkehrsberuhigter Bereich	0,049 ha
Grünfläche	0,762ha
darin   Ausgleichsfläche	0,413 ha

## 4 Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung

Die Planung knüpft in ihrer Konzeption an die vorangegangene Planung des Baugebietes „Kreuzwiese“ an, um ein geordnetes und zusammengehöriges Bild zu ergeben. Der Markt Winzer möchte auf dem Areal circa 18 Bauparzellen unterschiedlicher Größe realisieren. Aufgrund der zusammenhängenden Planung mit dem 1. Bauabschnittes (BP „Kreuzwiese“) fügt sich die geplante Baustruktur in den Siedlungsgrundriss ein, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die geplante Bebauung nicht in Frage gestellt.

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 nicht störenden Gewerbebetriebe, da störende Wirkungen und Nutzungskonflikte mit der präferierten wohnbaulichen Nutzung zu erwarten wären.

Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung aus **Einzel- und Doppelhäusern** vornehmlich mit Einfamilienhäusern vor, dies entspricht sowohl der vorherrschenden Bebauungstypologie des 1. Bauabschnittes als auch den im weiteren Umfeld liegenden Gebäuden und wird der Ortsrandlage durch aufgelockerte Erscheinungsweise gerecht. Abgeleitet aus der baulichen Struktur des Ortes wurde ein Wohngebiet vertretbarer Dichte entwickelt, das durch die festgesetzte Bauweise und die festgesetzte bauliche Gestaltung ein geordnetes und ruhiges Bebauungsbild ergibt.

Die zulässige Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer **Grundflächenzahl** von 0,35 definiert. Sie dient durch eine für den Ort und den prognostizierbaren Bauwünschen der zukünftigen Bauwerber angemessene Dichte einem noch sparsamen Umgang mit der Fläche. Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude ist zur Sicherung eines ort- und landschaftsgerechten Erscheinungsbildes durch die zulässige Wandhöhe sowohl tal- als auch bergseits festgesetzt. Diese definiert sich durch den unteren Bezugspunkt, welcher die bestehende Geländehöhe ist als auch den oberen Bezugspunkt, welcher der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand ist. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erscheint im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die Baugrenzen wurden entsprechend der Lage im Gelände parallel zu den erschließenden Verkehrsflächen geplant. Dies dient der einheitlichen Baugestalt entsprechend der parallel zum Hang verlaufenden Baustruktur.

**Stellplätze** sind als Einstellplätze in Garagen oder offen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ausgewiesene Parkplätze in öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht erforderlich angesehen, da bei Bedarf auf den Erschließungsstraßen geparkt werden kann. Entlang der Planstraße A ist allerdings aufgrund der Sammelfunktion ein Parkverbot zu empfehlen. Garagen, Carports und offene Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb der extra dafür ausgewiesenen Flächen unterzubringen, dies dient einer geordneten Bebauungsstruktur. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, da diese die geordnete Bebauungsstruktur nicht wesentlich beeinflussen.

Eine zielgemäße **Höhenentwicklung** mit zwei, beziehungsweise drei Stockwerken (durch Wandhöhe festgesetzte mögliche Geschosszahlen) nimmt Rücksicht auf die Umgebung, Ortsrandlage sowie das Landschaftsbild. Die Tiefe der **Abstandsflächen** richtet sich nach Art. 6 Abs. 5 BayBO (unbeschadet Abs. 6 – 8), es ist also keine davon abweichende Regelung durch den Bebauungsplan vorgesehen.

Die geplante Bebauung berücksichtigt durch Ausrichtung der Baugrenzen die Neigung des Geländes in Richtung Westen und kann durch unterschiedliche Höhenlagen der Erdgeschoße dem Gelände angepasst werden. Eine festgesetzte Höhendifferenz von + 0,15 m zwischen Erdgeschoß-

Fußboden und der Oberfläche der erschließenden Straße („Sockelhöhe“) 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. Dadurch können übermäßige Geländebewegungen oder eine dem Umfeld hinsichtlich der Geländestufung unangemessene Geländeänderung vermieden werden. Lediglich für die Planstraße A sind größere Geländemodellierungen notwendig und möglich, um die Längsneigung (Gradient) verkehrsgerecht erstellen zu können.

Stützmauern sind bis zu einem Maß von 0,8 m über fertigem Gelände zulässig. Stützmauern sind aufgrund der ökologischen Wirkung als Lebensraum und zum Zwecke der Gestaltung des Ortsbildes innerhalb des Planungsgebiets ausschließlich in Naturstein zulässig.

Um die im Ortszentrum von Neßbach bestehenden Denkmäler in ihrer Dominanz zu wahren ordnet sich die neue Bebauung höhenmäßig der Lage und Erscheinung des Pfarrhauses und der Kirche deutlich unter. Dies spiegelt sich auch in der Wahl 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.

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.

Von einer Einschränkung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung muss nicht ausgegangen werden; eventuelle Staub-, Geruchs- oder Geräuschmissionen aus einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind hinzunehmen. Es ist keine Geruchsbelästigung aufgrund der Abwasserklärung mit Regenüberlauf zu erwarten. Es sind keine Gefahren und schweren Unfälle gemäß § 50 BImSchG zu erwarten.



## 5 Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt von Osten her über den ersten Bauabschnitt, von der Deggendorfer Straße (Staatsstraße 2125) auf die innerhalb des Geltungsbereichs liegende Planstraße A. Die östlichste Parzellenreihe ist über die westliche Erschließungsstraße des 1. Bauabschnitts erschlossen, die (von Osten her) zweite und dritte Reihe sind über die Planstraße B bzw. C erschlossen. Da derzeit keine anderen Anbindungen des Plangebiets nach außen hin angedacht sind, münden die Planstraßen B bzw. C jeweils in einen Wendehammer. Nach Norden hin besteht hinsichtlich einer 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 C dient der Erschließung der im Südosten liegenden Anwesen und wird als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Straße mündet in einen 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 größeren Wendeanlage abgesehen. Die Belange der Müllentsorgung können durch kurzes Rückstoßen und Wenden des Müllfahrzeugs auf dem geplanten Wendehammer 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 Versorgung des Planungsgebietes mit Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasser für den Grundschatz (Spende mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden) wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz des Marktes Winzer bereitgestellt.

Das Planungsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Regenwasser wird über einen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße gesammelt und über ein bereits hergestelltes 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.

Der im Bebauungsplan als Leitungsschutz bezeichnete Bereich dient gleichzeitig der Abwasserbeseitigung bei Starkregenereignissen, er dient als verlängerter Flutkorridor der Planstraße A und sorgt somit für einen geregelten Ablauf des Niederschlagswassers. Die umliegenden Gebäude können somit vor übermäßigen Schäden durch Sturzfluten geschützt werden.

Das über Schmutzwasserkanäle gesammelte Schmutzwasser kann 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.

## 6 Grünordnung

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

Nach § 40 BNatSchG sollen in der freien Natur Gehölze und Saatgut vorzugsweise nur innerhalb ihrer Vorkommensgebiete ausgebracht werden, d.h. es sollen Pflanzen verwendet werden, die ihren genetischen Ursprung in dem entsprechenden Gebiet haben (gebietseigene Herkünfte).

Für Ausgleichsflächen ist die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial bindend. Gebietseigen werden Gehölze dann genannt, wenn sie sich in einem bestimmten Naturraum in vielen Generationsfolgen vermehrt haben. Bei gebietseigenem Saatgut handelt es sich um Wildformen von hauptsächlich Gräsern und Kräutern aus definierten Herkunftsgebieten.

Hinweise zu obiger Gehölzartenliste:

- *Prunus spinosa* (Schlehe): möglichst Wildherkünfte aus dem Nahraum verwenden
- *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Salix purpurea* (Purpur-Weide): nur Wildherkünfte aus dem Nahraum verwenden
- *Acer campestre* (Feld-Ahorn): Beerntung evtl. örtlicher Vorkommen der ssp. *Leiocarpum* ausschließen.

Hinweise zu Herstellungs- und Pflegemaßnahmen bei den Obstbäumen der Streuobstwiese:

- Die Gehölze sind gegen Schäden durch Wühlmäuse (Wühlmauskorb mit Maschenweite < 15 mm) und gegen Wildverbiss (Wildschutzspiralen) zu schützen
- Pflanzenlieferung und Pflanzung gemäß DIN 18916
- Fachgerechter Gehölzschnitt bei der Pflanzung sowie während der Entwicklungspflege
- Verankerung mittels 3er Bock
- Stammschutz mit Schilfrohrmatten
- Lockern, Mulchung der Baumscheiben und Wässern der Baumscheiben.

Schemaschnitt zu Herstellungsmaßnahmen der Reptilienhabitate:



**Abbildung 3:** Prinzipskizze eines Ersatzhabitats mit Überwinterungsmöglichkeit, Totholz und Eiablagesubstrat. Grafik LfU nach einer Vorlage von Irene Wagensonner, akt. 2020; angepasst Team Umwelt Landschaft 2022

#### Hinweise zur Begrünung der Ausgleichsfläche:

Nach erfolgter Ausmagerung erfolgt die Begrünung vorzugsweise mittels Naturgemischen aus dem Gemeindebereich oder angrenzenden Bereichen mittels Mähgutübertragung, oder Heudruschverfahren oder Gewinnung des Samenmaterials mittels Saatgut-Beete. Die Auswahl der Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Sie muss mindestens den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese (Biotoptyp G212-LR6510) entsprechen und frei von Neophyten sein. Das Saatgut ist zu zwei geeigneten, phänologisch verschiedenen Zeitpunkten zu gewinnen. Das Saatbett ist in geeigneter Weise vorzubereiten.

## 7 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

Beigefügte Pläne

- Karte Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1.000

### 7.1 Einleitung

#### 7.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Der Markt Winzer plant die Erweiterung des Wohngebiets „WA Kreuzwiese“ am Südwestrand von Neßlbach. Dafür soll der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kreuzwiese 2“ aufgestellt werden.

Kurzbeschreibung der geplanten Bauentwicklung:

- allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- Geltungsbereich 1,2 ha, Schaffung von 18 Bauparzellen á 700-880 m<sup>2</sup>
- Grundflächenzahl max. 0,35
- max. Wandhöhe: 6,8 m.

Die Erschließung erfolgt in Anbindung an die Erschließungsstraße aus dem Bauabschnitt 1 im Osten.

#### Grünordnerische Ziele:

Aus grünordnerischer Sicht steht die Einbindung des neu entstehenden Ortsrands im Westen und Norden im Vordergrund. Am Westrand wird die Ortsrandgestaltung mit der Entwicklung von Ausgleichsflächen verknüpft. Es wird ein zusammenhängender Bereich aus extensiv genutzten / naturnah zu entwickelnden Bereichen geschaffen (Biotopentwicklungsmaßnahmen entlang dem im Süden verlaufenden Bachoberlauf entsprechend dem Wasserrechtsverfahren für diesen Bereich, geplantes Regenrückhaltebecken, Ausgleichsmaßnahmen für das Baugebiet).

#### 7.1.2 Wirkfaktoren der Planung

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

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

### 7.1.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens

Ein Scoping-Termin zur Festlegung von Untersuchungsumfang, -methode und Detaillierungsgrad hat nicht stattgefunden. Im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung wurden keine Anregungen / Forderungen zur Ergänzung des Untersuchungsumfangs vorgebracht.

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

Die Geländeerhebungen hinsichtlich der Nutzungen, Vegetations- und Biotopstrukturen wurden im April 2021 durchgeführt.

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

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

#### Landes- und Regionalplanung, Landschaftsrahmenplan

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

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

#### Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

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

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

#### Waldfunktionskarte (Oberforstdirektion Regensburg 1992)

Die Waldfunktionskarte enthält für den Vorhabensbereich keine relevanten Darstellungen.

#### Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung, geschützte Flächen

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

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

Folgende Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayerns liegen außerhalb des Geltungsbereichs:

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

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

## 7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 7.2.1 Naturräumliche Situation

#### Naturraum, Geologie, Relief

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

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

#### Potenziell-natürliche Vegetation

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

#### Klima

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

## 7.3 Schutzgutbezogene Bestandsanalyse und –bewertung

Nachfolgend werden die Zustände der Schutzgüter für die Umweltprüfung sowie eventuelle

Wechselwirkungen beschrieben und bewertet. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden in drei Stufen.

Die erfassten Nutzungen und Biotopstrukturen sind in beigefügtem Bestandsplan dargestellt.

### **7.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Beschreibung:

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

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

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

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

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

Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt.

#### Auswirkungen:

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

Gesetzlich geschützte Flächen entlang des Grabens werden nicht berührt.

Nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund sind nicht zu erwarten.

Es ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### **7.3.2 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung:

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

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

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

#### Auswirkungen:

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

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

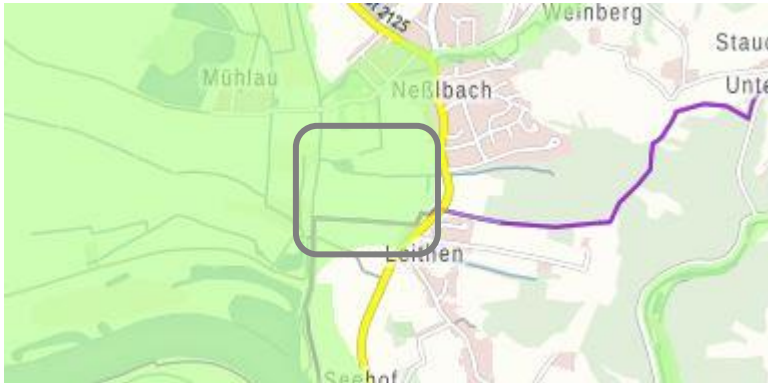


### 7.3.3 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Vom geplanten Baugebiet werden keine Überschwemmungsgebiete, Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete berührt.

Jedoch liegt das Gebiet in einem wassersensiblen Bereich (siehe folgende Abbildung).



**Abbildung 4: Darstellung des wassersensiblen Bereichs bei Neßbach (bayernatlas, Abfrage April 2021)**

Das Plangebiet ist durch geringe Grundwasserflurabstände gekennzeichnet. Gemäß des Wasserwirtschaftsamtes Deggendorf liegt der gemessene Grundwasserhöchststand bei 311,5 m ü. NN.

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

#### Auswirkungen:

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

Die Grundwasserneubildung wird durch die geplante Versiegelung verringert; eine wesentliche Einflussnahme auf das Grundwasser ist aber nicht zu erwarten.

Es verbleiben Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### 7.3.4 Schutzgut Klima und Luft

#### Beschreibung:

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

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

#### Auswirkungen:

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

### 7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung:

Der geplante Vorhabensbereich liegt an einem flachen, westexponierten Hang im Südwesten von Neßlbach. Im Süden verläuft ein mit Schilf, Hochstaudenflur und Auwaldstreifen begleiteter Graben mit angrenzendem Grünweg. Für diesen Bereich sind Entwicklungsmaßnahmen mit naturnaher Gewässergestaltung und abschnittweiser Bepflanzung vorgesehen (separates Wasserrechtsverfahren mit landschaftspflegerischem Begleitplan).

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

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

Für die Gestaltung des westlichen und nördlichen Ortsrands sieht der Grünordnungsplan einbindende Heckenpflanzungen sowie die Anlage einer Streuobstwiese vor.

#### Auswirkungen:

Durch die festgesetzten Maßnahmen der Eingrünung an der Nord- und Westseite des Baugebiets sowie die in einem separaten Wasserrechtsverfahren vorgesehenen Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen entlang dem südlichen Graben wird eine landschaftsgerechte Einbindung der geplanten Bebauung erreicht.

Es ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

### 7.3.6 Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung:

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

In der Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

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

#### Auswirkungen:

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

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

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

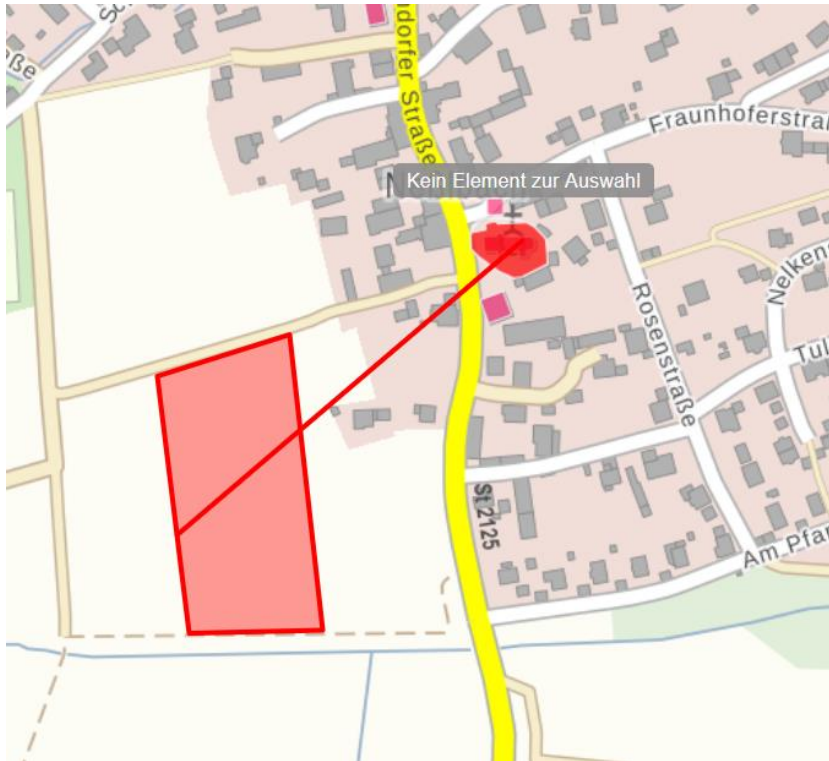


Abbildung 5: Lage bekannter Baudenkmäler, geplantes Baugebiet (rote Fläche) und Lage der Schnittlinie (rote Linie)

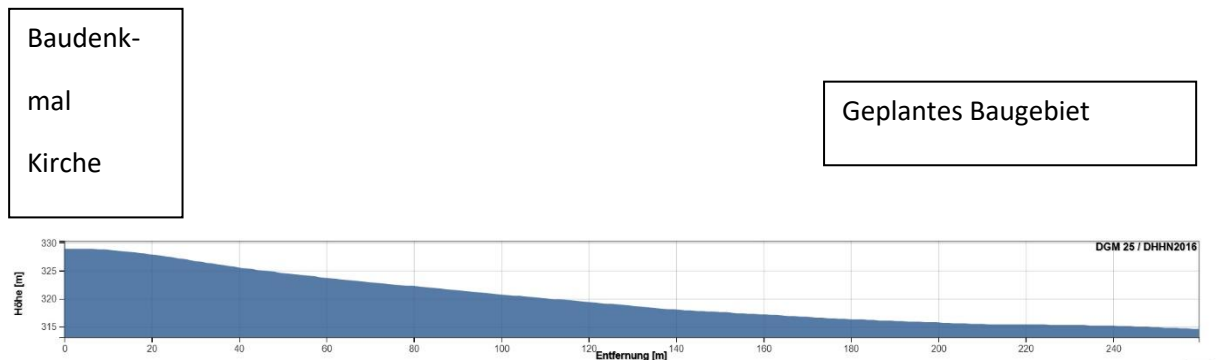


Abbildung 6: Darstellung der Höhenverhältnisse Baudenkmal Kirche und geplantes Baugebiet

### 7.3.7 Mensch

#### Beschreibung:

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

#### Auswirkungen:

Infolge der zeitnahen Umsetzung des WA Kreuzwiese 2 ergeben sich keine erheblichen Störwirkungen auf

bestehende Wohngebiete. Die ergänzende Schaffung von 18 Parzellen führt nicht zu erheblichen Störwirkungen. Die Erschließungseinrichtungen in Bauabschnitt 1 sind auf diese Erweiterung ausgelegt.

Aufgrund der Nähe zu der Staatsstraße St 2125 „Deggendorfer Straße“ sowie den Sportanlagen im Nordwesten wurde angeregt, die schalltechnische Situation bezüglich des Vorhabens zu überprüfen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter „den im vorliegenden Untersuchungsbericht behandelten Voraussetzungen (Annahmen zur Berechnung) ein ausreichender Schutz der zukünftigen Bewohner gesichert [ist].“ und „Festsetzungen zum Schallschutz sind dadurch nicht notwendig.“ (vgl. Anlage 1; Schalltechnischer Bericht Nr. S220102 vom 13.01.2022; GeoPlan GmbH; S.14.“

### **7.3.8 Wechselwirkungen**

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

### 7.4 Gesamtbewertung, Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung.			

Bestandstyp	Fläche in m²	Arten und Lebensräume	Böden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Bewertung gesamt	Faktor	Kompensationsbedarf in m²
Acker	9.187	I+	I+	II-	I+	I+	I	0,3	2.756
nährstofffreie Krautflur	100	I+	I+	II-	I+	I+	I	0,3	30
festgesetzte Hecke	1.127	II+	II-	II-	I+	I+	II	1,0	1127
<b>Kompensationsbedarf gesamt</b>									<b>3.913</b>

Der Vorhabensbereich wird überwiegend als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. Es ist von einem geringen bis mittleren Versiegelungsgrad auszugehen (GRZ ≤ 0,35). Damit ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2 – 0,5). Unter Berücksichtigung der festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,3 gewählt.

Am Ostrand des Geltungsbereichs ergibt sich eine räumliche Überschneidung mit dem Geltungsbereich des WA Kreuzwiese 1. Hier ist die Pflanzung einer Hecke festgesetzt (Pflanzung noch nicht realisiert). Für diesen Bereich wird in der Eingriffsbilanzierung der festgesetzte Zielzustand zu Grunde gelegt (Hecke mit standortheimischen Gehölzen = Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). Gemäß Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist für diesen Bereich ein Bilanzierungsfaktor von 1,0 anzusetzen.

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von **3.913 m²**.

### 7.5 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

### 7.6.1 Vermeidung und Verringerung

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Erhalt der biologischen Durchlässigkeit durch Ausschluss durchgehender Zaunsockel
- Sicherung einer Mindestdurchgrünung durch Pflanzfestsetzungen, Ausschluss landschaftsfremder Gehölze
- Vorgaben zur Geländegestaltung
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung sickerfähiger Beläge bei Zufahrten und Stellplätzen für PKWs
- Heckenpflanzung am Baugebietsrand

#### Schutzgut Boden und Wasser

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zufahrten und Stellplätzen für PKWs
- Minimierung von Abflussverschärfungen durch Anlage eines Rückhaltebeckens

#### Schutzgut Orts- Landschaftsbild

- Festsetzung von Eingrünungsstrukturen
- Baumpflanzung entlang Erschließungsstraße
- Vorgaben zur Geländegestaltung.

### 7.6.2 Eingriffskompensation

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 3.913 m<sup>2</sup> wird im westlichen Anschluss an das Baugebiet innerhalb des Geltungsbereichs erbracht. Der Anrechnungsfaktor für die festgesetzten Maßnahmen beträgt 1,0.

Vorgesehen ist die Anlage einer Streuobstwiese. Neben der Funktion als naturnaher Lebensraum wird damit auch die Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft gestärkt.

Die notwendigen Maßnahmen sind als Festsetzung im Bebauungs- / Grünordnungsplan fixiert. Flächengröße und anrechenbare Kompensationsfläche betragen 4.133 m<sup>2</sup>. Damit ist der erforderliche Kompensationsbedarf vollständig erbracht.

## 7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Vorgaben aus dem angrenzenden Bauabschnitt 1 sind sinnvolle Erschließungsalternativen nicht gegeben.

Als Ausgleichsmaßnahme an der Baugebietswestseite wurde die Anlage eines Heckenkomplexes erwogen. Im Hinblick auf die Ortsrandlage wurde die Anlage einer Streuobstwiese favorisiert.

## 7.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

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

## 7.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Überwachungsmaßnahmen können sich auf die Entwicklung der Ausgleichsfläche beschränken mit ggf. Anpassung der Flächenpflege. Änderungen zu den festgesetzten Pflegemaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Empfohlen wird eine Prüfung der Vegetationsentwicklung in ca. 5-jährigen Abständen.

## 7.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der geplanten Baugebietsausweisung wird die Neuschaffung eines allgemeinen Wohngebietes mit 18 Bauparzellen in Ergänzung zum WA Kreuzwiese 1 angestrebt.

Naturnahe Bereiche werden nicht berührt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 3.913 m<sup>2</sup> wird im westlichen Anschluss an die geplante Bebauung auf gemeindeeigenen Flächen erbracht. Die Planung sieht die Entwicklung einer Streuobstwiese mit Reptilienhabitaten und Heckenpflanzung vor.

Durch die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen insbesondere am West- und Nordrand des geplanten Baugebiets wird eine landschaftsgerechte Neugestaltung erreicht.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Ausgleichsfläche vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

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



Planverfasser

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

.....

Franz Klein

Markt Winzer,

Winzer, den .....

.....

Jürgen Roith (1. Bürgermeister)