

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

**DECKBLATT NR. 19**  
**zum**  
**Flächennutzungsplan**

**Gemarkung Winzer**  
**Markt Winzer**



**Landkreis:**  
**Regierungsbezirk:**

**Deggendorf**  
**Niederbayern**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
1. Allgemeines .....	4
2. Lage .....	4
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung .....	6
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung .....	6
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000) .....	11
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht .....	12
3.4 Biotopkartierung Bayern .....	13
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG .....	14
3.6 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse .....	15
3.7 Wassersensibler Bereich .....	17
3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht .....	18
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz .....	20
3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes .....	21
3.11 Bedarfsanalyse .....	21
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung .....	26
4.1 Anlass .....	26
4.2 Planungsumfang .....	27
4.3 Straßen und Wegeanbindungen .....	27
4.4 Spielplatz .....	28
4.5 Wasserversorgung .....	28
4.6 Löschwasserversorgung .....	28
4.7 Abwasserbeseitigung .....	28
4.8 Stromversorgung .....	29
4.9 Telekommunikation .....	29
4.10 Abfallentsorgung .....	29

4.11	Altlasten .....	30
5.	Immissionsschutz .....	30
5.1	Lärm .....	30
5.2	Staub / Geruch .....	30
5.3	Lichtemissionen .....	31
5.4	Elektromagnetische Felder .....	31
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	31
7.	Grünordnerische Maßnahmen .....	31
8.	Umweltbericht .....	33
8.1	Allgemeines .....	33
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden .....	34
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	37
8.4	Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands) .....	41
8.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan 47	
8.6	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	47
8.7	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	48
8.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	49
8.9	Zusammenfassung .....	49
	Literaturverzeichnis .....	50
	Abbildungsverzeichnis .....	51

## 1. Allgemeines

Der Markt Winzer beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der Gemarkung Winzer durch Deckblatt Nr. 19 zu ändern, um diesem Bereich eine städtebaulich geordnete Richtung zu geben. Damit soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um innerhalb des Änderungsbereiches des Deckblattes eine Nutzungsänderung zu ermöglichen und die Flächen zukünftig als Wohnbauflächen darzustellen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Winzer stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer Fläche im Anschluss an die Ortschaft Winzer. Auf der Planungsfläche ist derzeit neben der landwirtschaftlichen Fläche im Osten auch ein bereits als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich dargestellt. Die darauf dargestellte Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern soll jedoch nach Westen verlagert werden.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 19 wird für die Fläche der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“ aufgestellt.

## 2. Lage

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

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich Winzer in der Region 12 – Donau-Wald und ist als allgemein ländlicher Raum eingestuft.<sup>1</sup>

Das Planungsgebiet fällt von Süden mit ca. 349 m ü. NN. nach Norden auf ca. 340 m ü. NN. Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

---

<sup>1</sup> (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)



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

### 3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

#### 3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

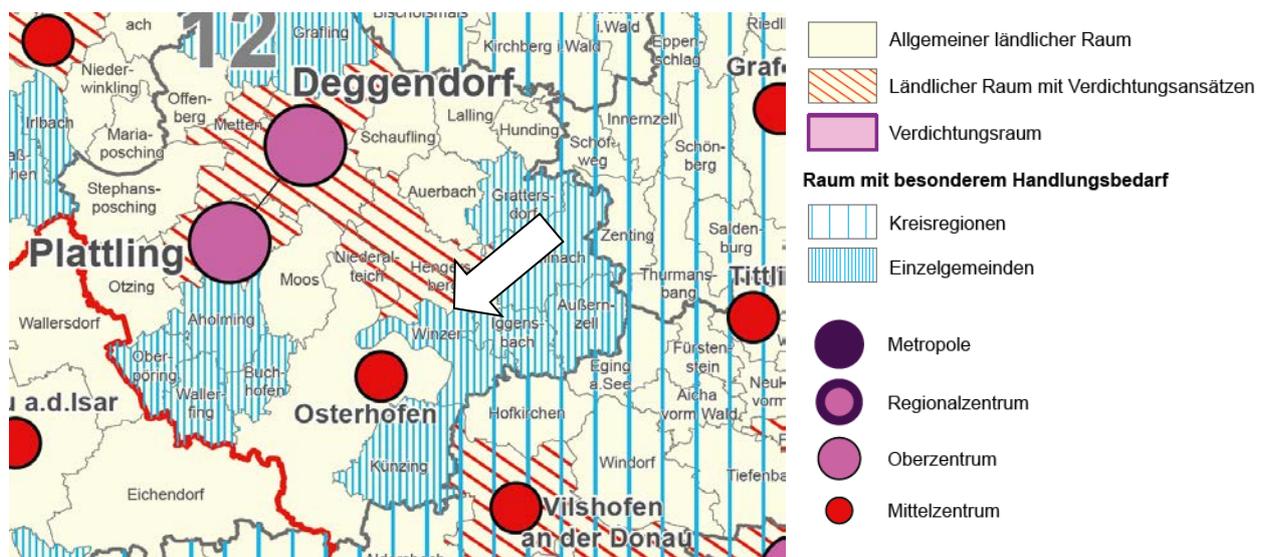


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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

#### 1. 1 **Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit**

##### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

##### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

#### 1. 2 **Demographischer Wandel**

##### 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

<sup>2</sup> (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

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

### **3 Siedlungsstruktur**

#### **3.1 Flächensparen**

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

#### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

#### **3.3 Vermeidung von Zersiedlung**

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

Eine Übereinstimmung mit dem Grundsatz 3.1 LEP ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur orientiert. Mit der Darstellung der Wohnbaufläche soll der dringend kurzfristig erforderliche und zukünftige Bedarf gesichert werden. Hierzu wurde eine Bedarfsanalyse durchgeführt (vgl. Punkt 3.11). Wie aus der Alternativenprüfung (vgl. Punkt 8.6) hervorgeht, hat Winzer lediglich die Möglichkeit sich städtebaulich Richtung Norden zu entwickeln. Um sich diese Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung zu sichern, soll durch das Deckblatt Nr. 19 die planungsrechtliche Voraussetzung hierfür geschaffen werden.

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

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

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

## Regionalplan

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

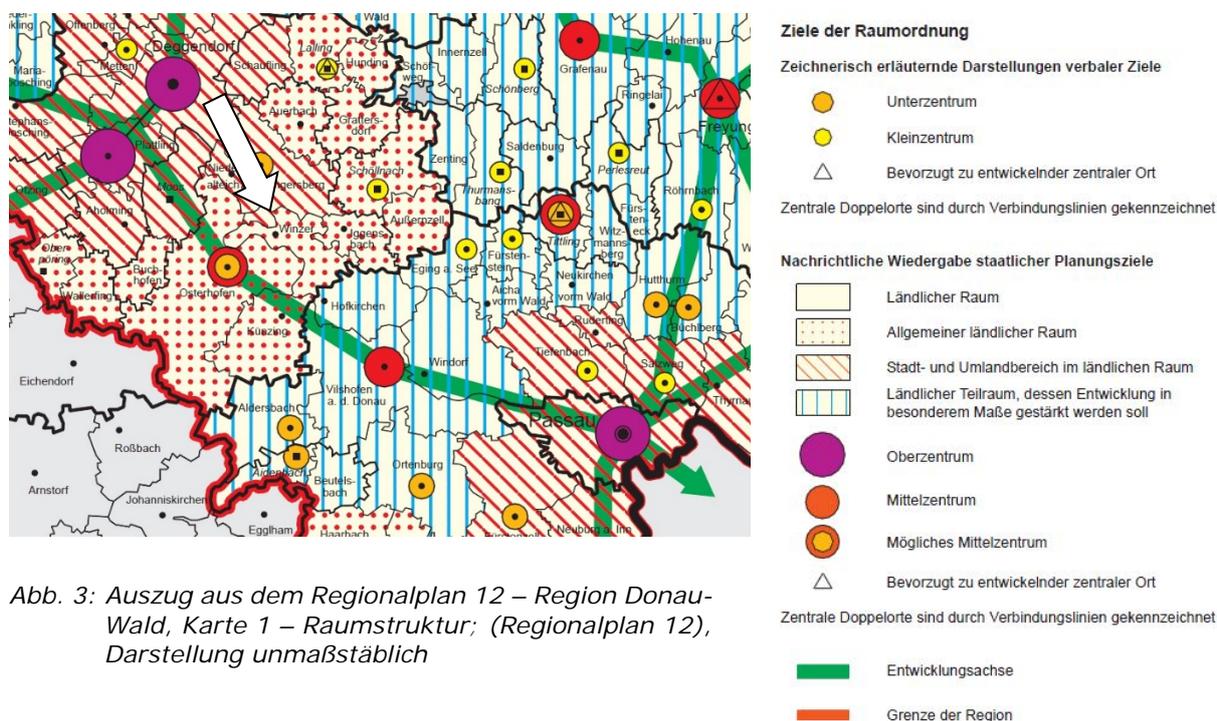


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Regionalplan 12 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

### Teil A I Leitbild

- 1 (Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donauraum ergeben Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.
- 2 (G) Eine räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen ist anzustreben.

<sup>3</sup> (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

*Teil A II Raumstruktur*

*1 Ökonomische Erfordernisse*

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

*Teil B II Siedlungswesen*

*1 Siedlungsentwicklung*

- 1.0 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.*

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

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

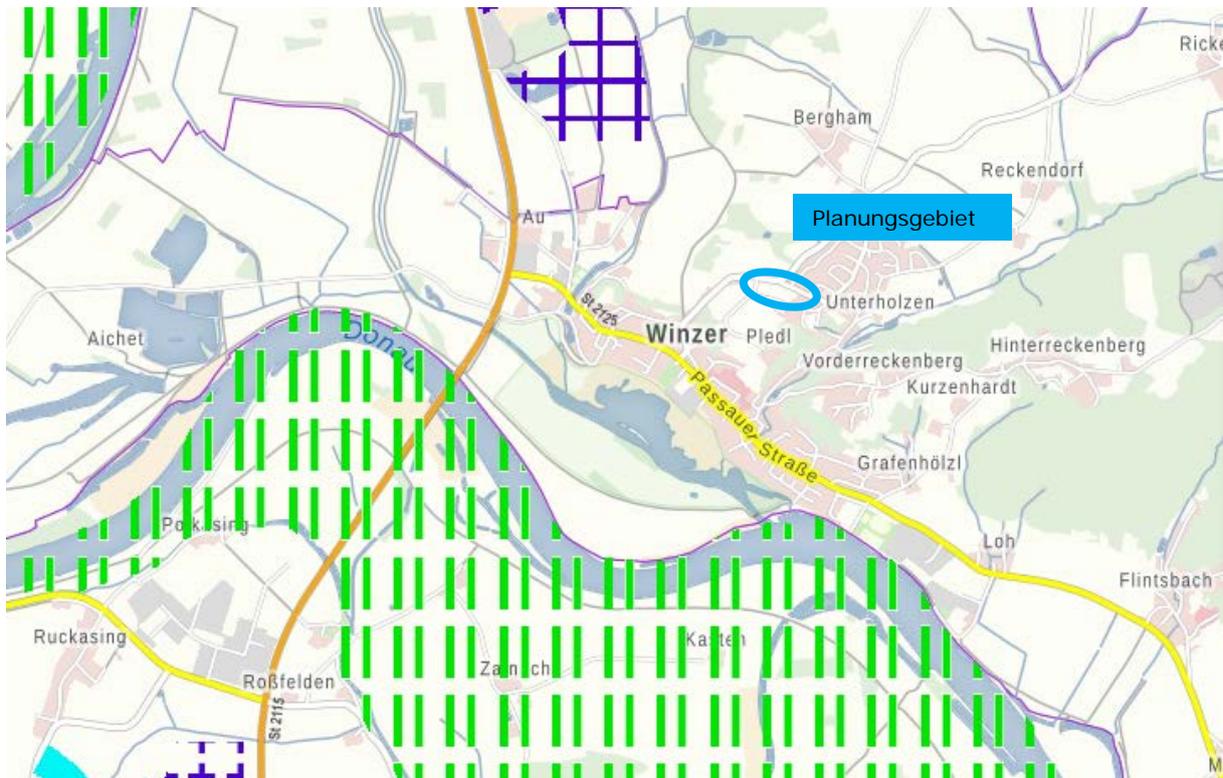


Abb. 4: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Grün: regionaler Grünzug  
Blau: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze

### 3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

Im Planungsgebiet befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)<sup>4</sup>.

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



Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

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

---

<sup>4</sup> (FINWeb, 2022)

### 3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

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

Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.<sup>5</sup> Auch in direkter Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

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

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



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Landschaftsschutzgebiete; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

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

<sup>5</sup> (FINWeb, 2022)

### 3.4 Biotopkartierung Bayern

Im Planungsgebiet sowie in direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.<sup>6</sup>

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

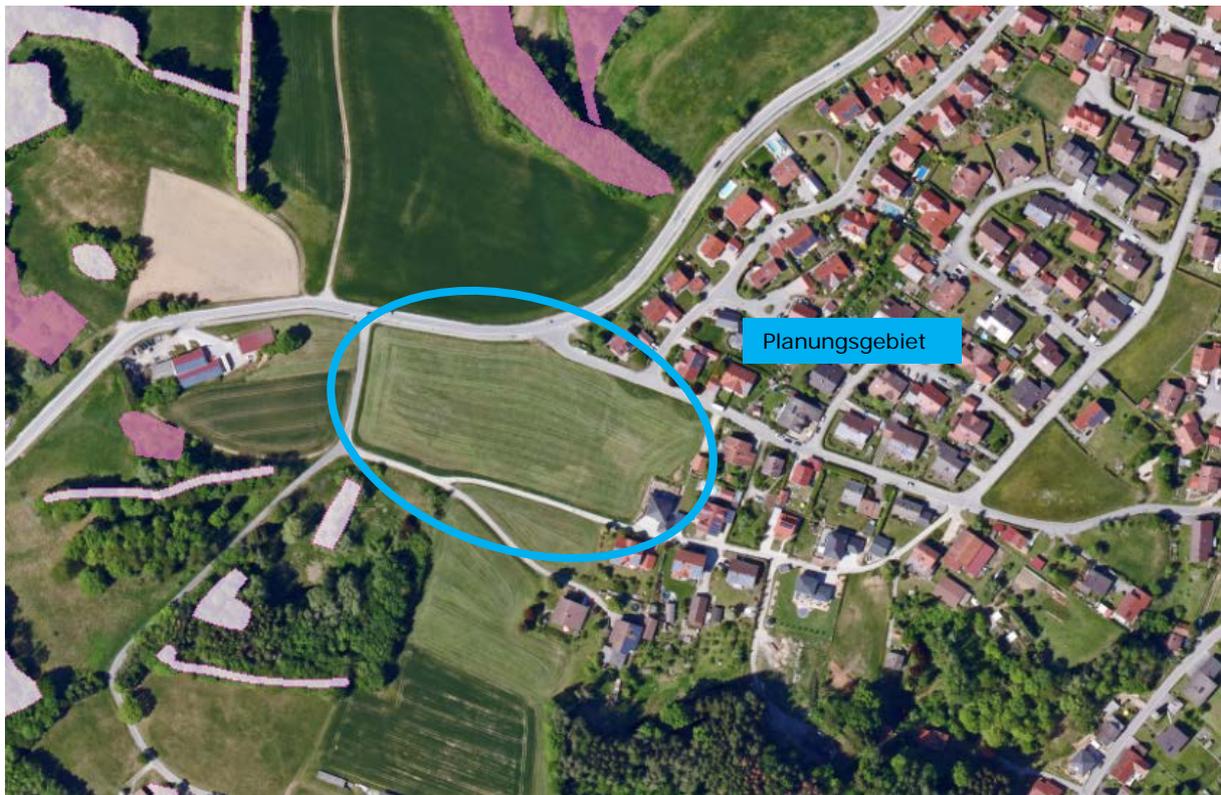


Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: amtlich kartierte Biotope

---

<sup>6</sup> (FINWeb, 2022)

### 3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen<sup>7</sup>:

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

Im Bereich des Deckblattes Nr. 19 zum Flächennutzungsplan des Marktes Winzer sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG zu betrachten<sup>8</sup>:

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

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

---

<sup>7</sup> (BNatSchG, 2020)

<sup>8</sup> (BayNatSchG, 2020)

### 3.6 Überschwemmungsgebiete / Starkregenereignisse

An Hand der Karte des UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist erkennbar, dass Schutzgebiete und festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umkreis des Planungsgebietes nicht vorhanden sind.<sup>9</sup> Somit ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.



Abb. 8: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich

Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge, vor allem aufgrund von prognostizierten Klimaänderungen, an Häufigkeit und Intensität zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

<sup>9</sup> (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2022)

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](http://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser)). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

### 3.7 Wassersensibler Bereich

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

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

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

An Hand der Karte des BayernAtlas<sup>10</sup> ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich liegt.



Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Hellgrün: wassersensible Bereiche

<sup>10</sup> (BayernAtlas, 2022)

### **3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planung liegen gem. BayernAtlas<sup>11</sup> keine Bodendenkmäler.

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

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

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

Wegen dieser bekannten Bodendenkmäler in der Umgebung sind im Geltungsbereich weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern und in Vermutungsflächen ist für Bodeneingriffe gem. Art. 7.1. BayDSchG eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1. BayDSchG notwendig.

Die Kreisarchäologie empfiehlt, das Planungsgebiet bauvorgreifend durch das Anlegen von Streifensondagen auf etwaige archäologische Hinterlassenschaften zu untersuchen.

---

<sup>11</sup> (BayernAtlas, 2022)

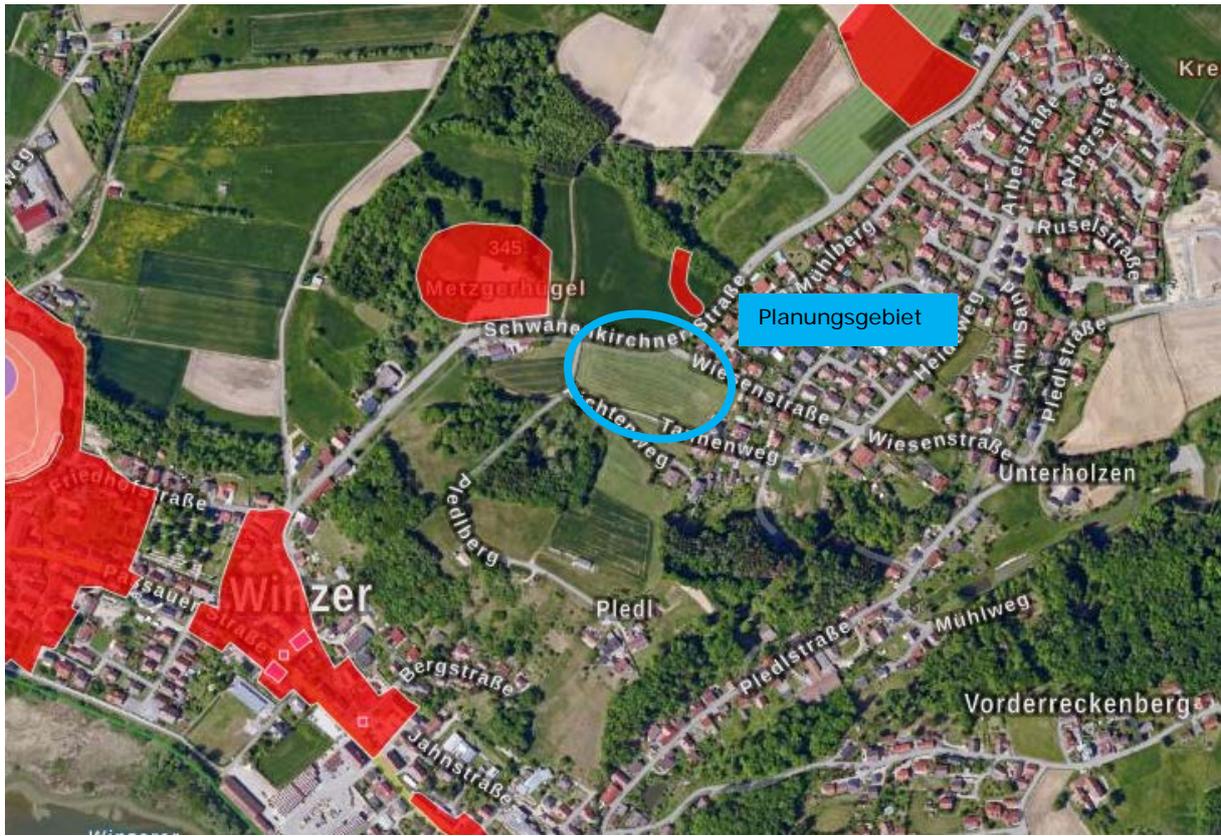


Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal  
 Pink: Baudenkmal

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmal / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG<sup>12</sup>).

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

Jedoch ist der Burgberg mit der mittelalterlichen Burgruine als landschaftsprägendes Denkmal im Westen in einer Entfernung von ca. 640 m sichtbar. Dieses Ensemble befindet sich in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich, so

<sup>12</sup> (DSchG, 2019)

dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden. Es besteht jedoch eine Sichtbeziehung zu den geplanten Gebäuden. Das historische Gebäude ist jedoch durch die bestehende Bebauung der Ortschaft Winzer vom Planungsgebiet getrennt. Die Erheblichkeit des Vorhabens auf das landschaftsprägende Denkmal wird als gering eingeschätzt.

### **3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz**

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Deckblattänderung Nr. 19 zum Flächennutzungsplan des Marktes Winzer überschlüssig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.

Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

### 3.10 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

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



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

### 3.11 Bedarfsanalyse

Der Umfang der im Bebauungsplan neu dargestellten Wohnbauflächen im Geltungsbereich von ca. 1,6 ha umfasst eine relativ geringe Nettowohnbaufläche von ca. 1,3 ha.

Dennoch sind die Vorgaben des BauGB zur Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 Nr. 3 BauGB einzuhalten und zu prüfen. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Innenentwicklung stattfinden. Dazu zählt beispielsweise Baulücken und Leerstände. Im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung Donauschleife wurden für den Markt Winzer die Innenentwicklungspotentiale für 2018 und vorläufig für 2023 erfasst. Daraus geht hervor, dass die Anzahl der Baulücken und Leerstände von 304 auf 253 zurückgegangen sind (Differenz 51), was in ha-Angaben einen Rückgang von 58,3 ha auf 31,5 ha betrifft (Differenz 26,8 ha). Die Marktgemeinde Winzer hat in den letzten Jahren hohe Anstrengungen unternom-

men, das Innenentwicklungspotential zu nutzen, was sich in den o.a. Zahlen widerspiegelt. Daraus ist abzuleiten, dass sich neben dem zusätzlichen Bedarf aus der Veränderung der Belegungsdichte und die steigende Nutzung des Innenentwicklungspotentials trotzdem ein Bedarf an Entwicklungsflächen besteht, der moderat entwickelt werden soll.

Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen soll durch Bedarfsnachweis sichergestellt werden, dass dies tatsächlich notwendig ist und nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung stattfinden kann. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB folgendes bestimmt:

Für das Plangebiet in Winzer werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die jedoch auf Grund ihrer relativen Kleinflächigkeit keine signifikant negativen Auswirkungen auf die vorherrschende landwirtschaftliche Struktur besitzen.

Zum Nachweis des Bedarfs bzw. des benötigten Umfangs der neu dargestellten Wohnbauflächen wird der Bedarf anhand der für Winzer gültigen statistischen Zahlen berechnet.

Auf eine Betrachtung bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet wird hier verzichtet, da die Nebenorte im Gemeindegebiet für die Wohnbauentwicklung nur untergeordnete Bedeutung haben. Hier bestehen weder Baulandreserven noch Entwicklungsflächen in relevantem Umfang.

### **Demographische Entwicklung**

Gem. Statistik Kommunal 2021<sup>13</sup> leben zum 31.12.2020 ca. 3.812 Einwohner im Markt Winzer. Im Betrachtungszeitraum von 2011 mit 3.816 Einwohnern bis 2021 ist die Einwohnerzahl annähernd gleichgeblieben.

Seit 2010 übersteigt die Zahl der Zugezogenen die Zahl der Fortgezogenen eindeutig. Durch den Rückgang der Geburtenrate und den Anstieg der Sterberate relativiert sich jedoch der Zuwachs der Bevölkerung.

---

<sup>13</sup> (Statistik Kommunal 2021 - Markt Winzer 09 271 153, 2022)

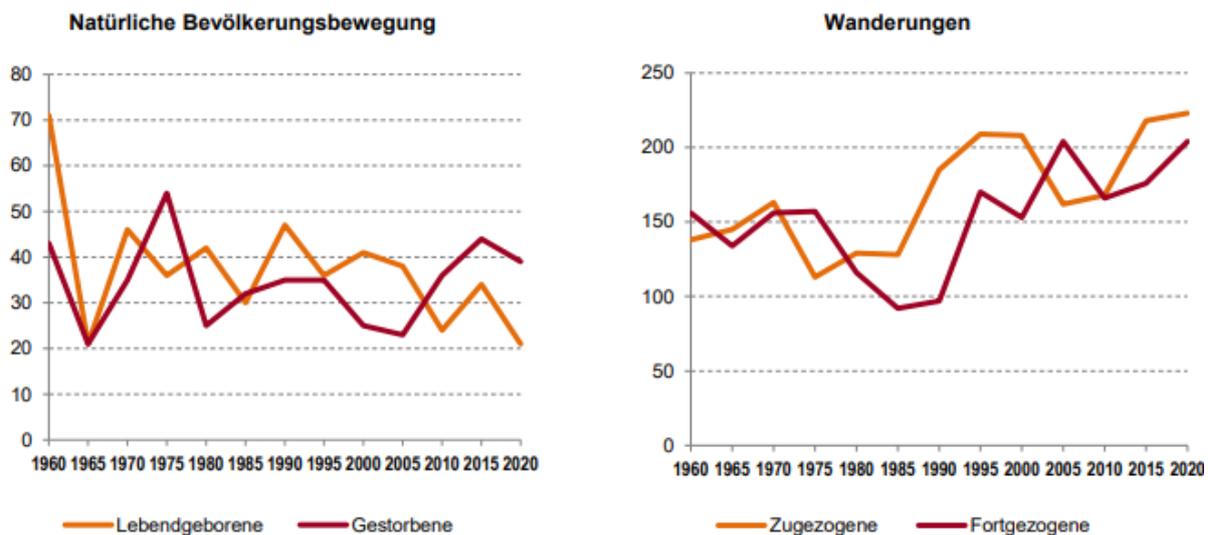


Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen des Marktes Winzer (Statistik Kommunal 2021)

### Bevölkerungsentwicklung des Marktes Winzer 2011 - 2020

Jahr	Gesamtbevölkerung (Stichtag 31.12.)	Veränderung zum Vorjahr	
		- Anzahl -	- Prozent -
2011	3.816	+13	0,3
2012	3.790	-26	-0,7
2013	3.842	52	1,4
2014	3.799	-43	-1,1
2015	3.831	32	0,8
2016	3.809	-22	-0,6
2017	3.832	23	0,6
2018	3.846	14	0,4
2019	3.812	-34	-0,9
2020	3.812	-13	-0,3
2021	3.825	0	0

Im Demographie-Spiegel Bayern für den Markt Winzer<sup>14</sup> ist ein leichter Rückgang von ca. 25 Personen seit 2021 auf 3.800 für 2033 prognostiziert. Dies entspricht ca. 0,7 %. Somit kann man von einer „stabilen“, jedoch stagnierenden Bevölkerungsentwicklung sprechen.

### Auflockerung

Über die Entwicklung der Belegungsdichte der Gebäude/Wohnungen (Ø Einwohner pro Wohneinheit) in den Jahren 2005 - 2020 lässt sich ein Auflockerungsfaktor berechnen (siehe nachfolgende Tabelle).<sup>15</sup>

<sup>14</sup> (Demographie-Spiegel für Bayern - Markt Winzer Berechnungen bis 2033, 2021)

<sup>15</sup> (Genesis Online - Datenbank Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

Jahr	Anzahl Wohnungen in Wohngebäuden	Einwohnerzahl Stadtgebiet	Belegungs-dichte	Auflocke-rung
2005 (Genesis)	1.577	3.878	2,46	
				0,24
2020 (Stat.kom).	1.715	3.812	2,22	

Geht man davon aus, dass sich dieser Trend in gleichem Maße fortsetzt – und davon ist aufgrund des demografischen Wandels und der auch damit einhergehenden Zunahme von Singlehaushalten auszugehen – kann die zukünftige Belegungsdichte anhand der in der Tabelle gezeigten Zahlen berechnet werden.

Der Demographie-Spiegel für Bayern, Markt Winzer,<sup>16</sup> beinhaltet eine Bevölkerungsvorausberechnung bis zum Jahr 2033.

Die Dauer des Planungszeitraumes beträgt ca. 15 Jahre (Ansatz bis 2035).

#### **Auflockerungsfaktor**

$$(0,24/16 \text{ Jahre}) * 15 \text{ Jahre} = \mathbf{0,23} \text{ bis zum Jahr 2035}$$

Daraus errechnet sich die **Belegungsdichte:**

$$(2,22 - 0,23) = \mathbf{1,99 \text{ Einwohner / Wohneinheit im Jahr 2035}}$$

Die Bevölkerungsvorausberechnung (*Demographie-Spiegel für Bayern – Datenblatt Markt Winzer*) ermittelt für das Jahr 2033 einen Bevölkerungsstand für den Markt Winzer von ca. 3.800 Einwohnern.

Dem gegenüber steht eine Belegungsdichte von 1,99 im Jahr 2035. Daraus ergibt sich ein **Gesamtbedarf** an (3.800/1,99) **1.910 Wohneinheiten**.

#### **Rechnerische Bedarfsermittlung**

$$1.910 \text{ (Bedarf in 2035)} - 1.715 \text{ (Bestand in 2020)} = 195 \text{ Wohnungen/-einheiten}$$

Unter Berücksichtigung des Auflockerungsfaktors ergibt sich für die Marktgemeinde Winzer für das Jahr 2035 somit ein **zusätzlicher Bedarf von 195 Wohneinheiten**.

#### **Bedarfsprognose Wohnbauflächen**

Die Berechnung des Auflockerungsbedarfs für das Gemeindegebiet Winzer ergibt einen **zusätzlichen Bedarf von 195 Wohneinheiten**.

<sup>16</sup> (*Demographie-Spiegel für Bayern - Markt Winzer Berechnungen bis 2033, 2021*)

Die bestehenden Wohneinheiten verteilen sich derzeit prozentual wie folgt auf die verschiedenen Wohnformen:

(Aus Genesis 2020 Markt Winzer)

Wohngebäude, davon mit	Verteilung in Prozent (im Jahr 2020)
1 Wohnung	77,5
2 Wohnungen	18,9
3+ Wohnungen	3,6
(gesamt)	(100)

Somit errechnet sich folgender Bedarf an Wohnbauparzellen:

Wohngebäude davon mit	WE x Faktor	Wohneinheiten	Bauparzellen
1 Wohnung	195 x 0,775	151	151
2 Wohnungen	195 x 0,189	37	18
3 Wohnungen	195 x 0,039	8	3
<b>Bedarf gesamt</b>			<b>172</b>

Es besteht in den nächsten 15 Jahren ein Bedarf an bis zu 172 neuen Bauparzellen.

Es ergibt sich demnach ein **zusätzlicher Bedarf an 172 Wohnbauparzellen für Wohnen**, dies entspricht einer Fläche von rund 10,0 ha.

### INNENENTWICKLUNGSPOTENTIAL

Die o.a. Bedarfsberechnung über den Auflockerungsfaktor kann grundsätzlich als Bewertungsgrundlage dienen. Zusätzlich ist auf das Innenentwicklungspotential einzugehen.

Im Rahmen der Integrierten Ländlichen Entwicklung Donauschleife wurden für den Markt Winzer die Innenentwicklungspotentiale für 2018 und vorläufig für 2023 erfasst. Daraus geht hervor, dass die Anzahl der Baulücken und Leerstände von 304 auf 253 zurückgegangen sind (Differenz 51), was in ha-Angaben einen Rückgang von 58,3 ha auf 31,5 ha betrifft (Differenz 26,8 ha). Die Markt-gemeinde Winzer hat in den letzten Jahren hohe Anstrengungen unternommen, das Innenentwicklungspotential zu nutzen, was sich in den o.a. Zahlen wider-spiegelt.

Daraus ist abzuleiten, dass sich neben dem zusätzlichen Bedarf aus der Verän-derung der Belegungsdichte und die steigende Nutzung des Innenentwicklungspotentials trotzdem ein Bedarf an Entwicklungsflächen besteht, der moderat entwickelt werden soll.

## Neu dargestellt werden für das Wohnen:

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 1,1 ha. Der Umfang der im Bebauungsplan neu dargestellten Wohnbauflächen im Geltungsbereich von ca. 1,6 ha umfasst eine relativ geringe Nettowohnbaufläche von ca. 1,3 ha. In dieser Fläche sollen 18 Wohnbauparzellen realisiert werden.

PLANUNG WOHNBAUFLÄCHEN			
ABSCHNITT	FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	FLÄCHE IN ha	ANZAHL BAUPLÄTZE (700 m <sup>2</sup> )
gesamt	12.590	1,3	18

Gegenüber dem zusätzlichen Bedarf von 172 neuen Wohnbauparzellen für **Wohnen** werden insgesamt nur Flächen für rund **18 neue Wohnbauparzellen** im Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan dargestellt.

## 4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

### 4.1 Anlass

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Winzer stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar. Auf der Planungsfläche ist derzeit neben der landwirtschaftlichen Fläche im Osten auch ein bereits als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich dargestellt. Die darauf dargestellte Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern soll jedoch nach Westen verlagert werden. Daher ist eine Überplanung der Darstellung in diesem Bereich erforderlich.

Der Markt Winzer beabsichtigt den rechtswirksamen Flächennutzungsplan am nördlichen Ortsrand durch das Deckblatt Nr. 19 zu ändern und die Flächen zukünftig als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbaufläche geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

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

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

Gemäß dem Gebot der Anbindung knüpft die Änderungsfläche an die vorhandenen Siedlungsflächen von Winzer an. An die bestehenden Infrastrukturen kann angeschlossen werden. Der nördliche Ortsrand von Winzer soll neu abgerundet werden. Die Planungsfläche liegt zwischen der Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“, der „Wiesenstraße“, dem „Pledlberg“, dem „Fichtenweg“ und dem „Tannenweg“ und ist somit von Straßen umgeben. Der Anschluss soll an die östlich gelegene Wohnbaufläche erfolgen. Die Planung stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung für Wohnbauflächen an bereits bestehenden Siedlungsflächen dar.

Dies erfordert eine Anpassung des Flächennutzungsplanes durch die Deckblattänderung Nr. 19 zum Flächennutzungsplan. Diese Anpassung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Tannenweg“.

#### **4.2 Planungsumfang**

Das gesamte Planungsgebiet des Flächennutzungsplan-Deckblattes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 1,1 ha.

Folgende Flächen der Flur-Nummer der Gemarkung Winzer werden dabei überplant:

259 (TF), 323 (TF), 328, 328/10 und 359/1 (TF).

#### **4.3 Straßen und Wegeanbindungen**

##### **Verkehr**

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

##### **Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“**

Der angrenzende Abschnitt der Kreisstraße DEG 6 liegt außerorts. Am 28.07.2022 fand eine Verkehrsschau mit dem Landratsamt Deggendorf, dem Markt Winzer, der Polizei und den Planern statt. Die Anbindung über die Straße „Pledlberg“ wurde wegen der eingeschränkten Sichtverhältnisse nach links Richtung Markt Winzer wegen der Kuppe und der Kurve als problematisch erachtet. Damit das Sichtdreieck gewahrt werden kann, soll die Geschwindigkeit auf der Kreisstraße DEG 6 vom Ortsende Winzer aus bis zur Abzweigung in die „Wiesenstraße“ auf 50 km/h beschränkt werden. Die geplante Baumreihe wird im Abstand von 7,5 m zur Kreisstraße errichtet. Die Anbauverbotsgrenze von 15 m wird eingehalten. (Art. 23 BayStrWG).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmschutzmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

### **Sichtdreiecke**

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Gemeindestraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. An den Einmündungen in die Kreisstraße DEG 6 sind beiderseits Sichtfelder von 70 m freizuhalten.

### **Fußwege**

Entlang der bestehenden Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“ besteht ein baulich getrenntes Gehweg. Die weiteren umgebenden Straßen weisen keinen Gehweg auf. Für das allgemeine Wohngebiet sind keine Gehwege geplant, da es sich hier um eine verkehrsberuhigte Wohnstraße handelt.

### **ÖPNV**

Die Ortschaft Winzer ist an den ÖPNV angeschlossen.

#### **4.4 Spielplatz**

In der Ortsmitte von Winzer befindet sich ein Spielplatz. Dieser befindet sich ca. 560 m entfernt. Diese Distanz wird als zumutbar erachtet, deshalb wird kein eigener öffentlicher Spielplatz in dem Bereich dargestellt.

#### **4.5 Wasserversorgung**

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

#### **4.6 Löschwasserversorgung**

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

Im Rahmen der Einzelbaugenehmigung muss der Bauwillige den Löschwasserbedarf im Rahmen des Brandschutznachweises ermitteln und die notwendigen Mengen, sofern und soweit sie über das vom öffentlichen Netz oder auf sonstige Weise vom Markt Winzer bereitgestellte Maß von 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von mind. 2 Stunden (= insgesamt mind. 96 m<sup>3</sup> 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).

#### **4.7 Abwasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Wassers erfolgt im Trennsystem.

### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen.

### **Oberflächenwasser**

Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen. Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen. Dieser geplante Regenwasserkanal wird im Norden des Planungsbereiches in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Von dort wird es dem bestehenden Regenrückhaltebecken zugeführt. Im bestehenden Wasserrecht (Ablauf 31.12.2026) wurden die Fläche des neuen Baugebietes bereits berücksichtigt.

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

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

#### **4.8 Stromversorgung**

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

Ein Standort für die benötigte Trafostation wird auf Bebauungsplanebene vorgesehen.

#### **4.9 Telekommunikation**

Ein Anschluss an die bestehende Telekommunikationsversorgung durch die Telekom Deutschland GmbH wird angenommen.

#### **4.10 Abfallentsorgung**

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

Die Einmündungsradien der Erschließungsstraße in den „Pledlberg“ wurden auf Bebauungsplanebene mit mind. 7 m geplant. Auch die weiteren Kurvenradien der Erschließungsstraße wurden durch das Ingenieurbüro, das die Erschließungsplanung bearbeitet, überprüft, so dass hier eine Befahrbarkeit der Müllfahrzeuge gegeben ist.

Der Ausbau des weiterführenden Tannenweges ist im Zuge der Erschließung der Baugebietsstraße vorgesehen. Von den (Alt-) Anliegern wurde die Bereitschaft hierzu signalisiert. Damit tritt eine Verbesserung der jetzigen Situation (außerhalb des Geltungsbereiches) ein.

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

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

#### **4.11 Altlasten**

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

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

## **5. Immissionsschutz**

### **5.1 Lärm**

Das Planungsgebiet ist von der Lärmausbreitung der im Norden vorbeiführenden Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“ vorbelastet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Die beabsichtigte neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird aus immissionsschutztechnischer Sicht möglich sein. Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahren wird ein lärmschutztechnischer Bericht erstellt, deren Ergebnisse bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tannenweg" aufgenommen werden, um den Schutz der Anwohner sicherzustellen.

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

### **5.2 Staub / Geruch**

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

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

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

### **5.3 Lichtemissionen**

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

### **5.4 Elektromagnetische Felder**

In der unmittelbaren Umgebung sind keine Funkmaste vorhanden.<sup>17</sup> Der nächstgelegene Maststandort liegt ca. 240 m südlich der Planungsfläche bei Pledl. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein.

## **6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im nachfolgenden weiterführenden Bauleitplanverfahren werden konkrete Maßnahmen benannt, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden. Die konkreten Maßnahmen werden im späteren Bauleitplanverfahren aufgeführt.

Der politischen Vorgabe bezüglich des Klimaschutzes und damit auch u.a. die Nutzung erneuerbare Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

## **7. Grünordnerische Maßnahmen**

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

Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.

Im Rahmen dieses Verfahrens wird bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden von **2021** (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)<sup>18</sup> vollzogen, siehe nachfolgende Tabelle:

---

<sup>17</sup> (EMF-Karte Bundesnetzagentur, 2021)

<sup>18</sup> (Leitfaden StMLU, 2021)

**Darstellung der Eingriffsregelung mit vorläufigem Kompensationsbedarf:**

Geplante Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
im Plan	am nördlichen Ortsrand von Winzer
Flurnummer (Teilflächen)	259 (TF), 323 (TF), 328, 328/10 und 359/1 (TF), Gemarkung Winzer
Größe des Deckblattes in ha	ca. 1,1 ha gesamt; Größe des Bebauungsplanes ca. 1,6 ha, Eingriffsgröße ca. 1,6 ha
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	0,35
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	geringe bis mittlere Bedeutung
Begründung	Es handelt sich bei der Fläche im Bestand um eine Intensivgrünlandfläche, einen Straßengraben und Straßenbegleitgrün. Amtlich kartierte Biotop sind im Bereich nicht vorhanden. Durch diese spezielle Nutzung der Fläche wird nur in geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittl. Ausgleichsbedarf	14.236 Wertpunkte (WP)
erwarteter Kompensationsbedarf	14.236 Wertpunkte (WP)
empfohlenes Kompensationsmodell	Die erforderliche Ausgleichsfläche ist in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Allgemeines**

#### **Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

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

Das Planungsgebiet fällt von Süden mit ca. 349 m ü. NN. nach Norden auf ca. 340 m ü. NN.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Winzer stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer Fläche im Anschluss an die Ortschaft Winzer. Auf der Planungsfläche ist derzeit neben der landwirtschaftlichen Fläche im Osten auch ein bereits als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich dargestellt. Die darauf dargestellte Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern soll jedoch nach Westen verlagert werden.

#### **Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehene Nutzungskonzept**

##### **Inhalt und Ziele**

Der Marktrat von Winzer hat am 07.11.2022 beschlossen, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 19 zu überplanen.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbaufläche geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

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

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

Mit der Deckblattänderung Nr. 19 des Flächennutzungsplanes werden dargestellt:

- die Lage und die Ausdehnung des allgemeinen Wohngebietes (WA)
- die Eingrünung des Baugebietes

**8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Deckblatt zum Flächennutzungsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden**

**Ziele der Raumordnung**

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich der Markt Winzer in der Region 12–Donau-Wald. Der Verfahrensbereich ist als allgemein ländlicher Raum ausgewiesen.<sup>19</sup>

Der Regionalplan der Region 12 gibt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) vor:

- Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen
- ausgewogene Siedlungsentwicklung zwischen Kernstädten und Umlandgemeinden
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung in der Region und ihren Teilräumen
- Siedlungsentwicklung im Rahmen einer organischen Entwicklung

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

---

<sup>19</sup> (Regionalplan 12 - Donau-Wald, 2019)

### Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans

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

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung. Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen und bestehende Infrastruktur. Verdichtete Bauweise mit max. Ausnutzung der Baufläche. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Vorrangig Möglichkeit das Oberflächenwasser vor Ort breitflächig zu versickern. Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Wohngebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Von einer über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehenden Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm, ausgehend von der geplanten Wohnbebauung ist nicht auszugehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Die beabsichtigte neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird aus immissionsschutztechnischer Sicht möglich sein. Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahren wird ein lärmschutztechnischer Bericht erstellt, deren Ergebnisse bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tannenweg" aufgenommen werden, um den Schutz der Anwohner sicherzustellen.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte	Abfallrecht	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den

	Ziele des Umweltschutzes	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Aufstellung des Deckblattes zum Flächennutzungsplan
	Entsorgung von Abfällen		geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus-haltsrecht	Das Schmutzwasser (soziale Abwasser) ist dem gemeindlichen Kanal zuzuführen. Das Regenwasser aus den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, das nicht auf den einzelnen Parzellen selbst versickert werden kann, ist dem geplanten Regenwasserkanal zuzuführen.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Auf der Planungsfläche befindet sich kein kartiertes Biotop, es handelt sich im Bestand um eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche.
8	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Winzer und ist bereits durch die bestehende Bebauung überprägt. Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Im Norden soll entlang der Kreisstraße eine Baumreihe entstehen. Der westliche Ortsrand wird ebenfalls durch Baumpflanzungen eingegrünt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

### 8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

#### Untersuchungsrelevante Schutzgüter

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbewertung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			<p>Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art. 23 BayNatSchG sowie besonders erhaltenswerter Vegetationsbestände sind auf der Eingriffsfläche des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden.</p> <p>Es befinden sich keine Gehölz- und Strauchbestände auf der Fläche. Bei dem Graben auf der Planungsfläche handelt es sich um einen temporär wasserführenden Straßengraben.</p> <p>Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen.</p> <p>Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitats sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.</p> <p>Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.</p>
Boden		x		x				x		<p>Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung.</p> <p>Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.</p> <p>Baubedingt können Flächen verändert und durch den Bau von Gebäuden versiegelt werden.</p>
Klima/Luft	x			x			x			<p>Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei dieser kleinen Fläche um eine Fläche ohne kleinklimatische</p>

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.
Wasser	x				x		x-	x		Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in keinem wassersensiblen Bereich. Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Im Norden soll entlang der Kreisstraße eine Baumreihe entstehen. Der westliche Ortsrand wird ebenfalls durch Baumpflanzungen eingegrünt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den nördlichen Ortsrand von Winzer. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeu-tung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Mensch und Gesundheit, Lärm	x				x			x		Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Die beabsichtigte neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird aus immissionsschutztechnischer Sicht möglich sein. Im Rahmen des parallelaufenden Bebauungsplanverfahren wird ein lärmschutztechnischer Bericht erstellt, deren Ergebnisse bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tannenweg" aufgenommen werden, um den Schutz der Anwohner sicherzustellen.
Fläche	x			x			x			Durch den direkten Anschluss des Planungsgebietes an die bestehende Bebauung und Infrastruktur kann ein sparsamer Flächenverbrauch nachgewiesen werden.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

### Schwere Unfälle und Katastrophen

Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallende Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernstesten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet handelt und im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

**8.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)**

- durch die Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes
- bei Nichtdurchführung der Änderungen

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene		X		<u>Lärm- und Schadstoffimmissionen</u> Durch die Darstellung der Flächen als allgemeines Wohngebiet sind nur vorübergehend, während der Bauphase mit zusätzlichen Lärmquellen zu rechnen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Die beabsichtigte neue Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird aus immissionsschutztechnischer Sicht möglich sein. Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahren wird ein lärmschutztechnischer Bericht erstellt, deren Ergebnisse bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Tannenweg" aufgenommen werden, um den Schutz der Anwohner sicherzustellen.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
Schutzgut Tiere und Pflanzen, sowie biologische Vielfalt	X			Auf Grund der intensiven Nutzung der Fläche als landwirtschaftliche Fläche hat die Fläche eine ge- ringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die Änderung zu einer Wohnbaufläche führt zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Arten und Lebensräume. Für den Eingriff bezüglich der notwendigen Bauflä- chen werden Ausgleichs- und Minimierungsmaßnah- men festgelegt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.	
Schutzgut Boden		X		Durch die Deckblattänderung Nr. 19 im Verfahrens- bereich ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung durch die geplante Bebauung. Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzel- len verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Da- mit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Das Schutzgut Boden erfährt somit einen zusätzlichen Eingriff. Im Bereich der Baufenster wird	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				<p>der Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.</p> <p>Durch die Nutzung der vorhandenen guten Anbindungen an die bestehende Infrastruktur und die optimal vorgesehene Ausnutzung der neu geplanten Fläche wird dem Grundsatz „flächenschonender Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.</p>	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X			<p>Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Die Planungsfläche liegt in keinen wassersensiblen Bereich. Es ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.</p> <p>Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Die Gefahr des Risikos der Nitratauswaschung durch die intensive Landwirtschaft ist nach wie vor gegeben.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
					Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Luft und Klima		X		Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt. Durch die Versiegelung wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Land- schaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes			Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennut- zungsplanes sowie vorgesehene Minimierungs- maßnahmen	bei Nichtdurchführung
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich		
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	X			<p>Durch die bereits bestehende Bebauung der Nachbarschaft besteht grundsätzlich bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung der Wohnbaufläche und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Im Norden soll entlang der Kreisstraße eine Baumreihe entstehen. Der westliche Ortsrand wird ebenfalls durch Baumpflanzungen eingegrünt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Das Gebiet befindet sich im Anschluss an den nördlichen Ortsrand von Winzer. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Somit weist die Planungsfläche nur geringe Erholungsfunktion auf.</p> <p>Durch die Deckblattänderung Nr. 19 wird folglich nur eine unwesentliche Verschlechterung der Situation verursacht.</p>	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege	Umweltauswirkungen der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes				
	unerheblich	Mittlere Erheblichkeit	erheblich	Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Deckblattänderungen Nr. 19 des Flächennutzungsplanes sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen	bei Nichtdurchführung
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter		X		Innerhalb des Änderungsbereiches der Deckblattänderung Nr. 19 sind keine Boden- und Baudenkmäler vorhanden.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bliebe erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

### **8.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-aufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan würden die Flächen weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt bleiben. Im Osten der Planungsfläche ist ein allgemeines Wohngebiet und eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese bleibt von der Planung unberührt.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, Siedlungsanschluss) nutzen zu können.

### **8.6 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Nachdem der Hauptort Winzer in vielen Bereichen von massiven Restriktionen umgeben ist und in diesen Bereichen daher überhaupt keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr gegeben sind (Überschwemmungsgebiet, FFH-Schutzgebiete angrenzend, Hangkante zur Donau), ist nur eine Entwicklungsmöglichkeit oberhalb der Hangkante im Norden der Ortschaft in Anbindung an die Siedlungseinheit möglich.

Eine Entwicklung von Wohnbauland südöstlich des Hauptortes nördlich der Staatsstraße ist auf Grund des bestehenden Gewerbegebietes nicht sinnvoll.

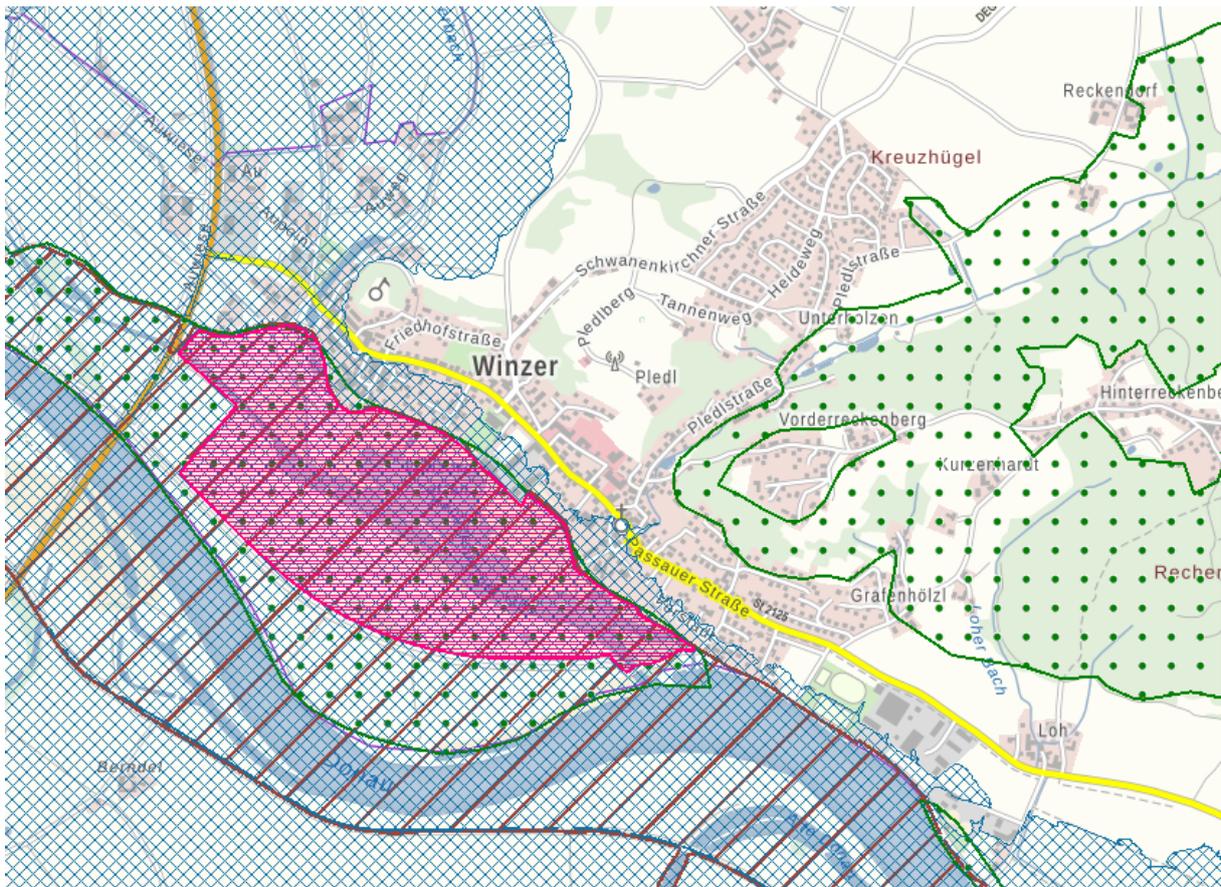


Abb. 13: WebKarte mit Darstellung der Schutzgebiete; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich

Grün gepunktet:	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Blau kariert:	festgesetztes Überschwemmungsgebiet
Braun gestreift:	Fauna-Flora-Habitat und Vogelschutzgebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“
Rot gestreift:	Naturschutzgebiet „Donaualtwasser Winzener Letten“

Auf eine weitere Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten kann verzichtet werden, da die Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf zeitnah verfügbaren Flächen entstehen soll. Mit diesem Deckblatt sollen konkret Bauflächen in behutsamer Größe im Hauptort Winzer entstehen, nachdem eine große Nachfrage nach Baugrundstücken besteht. In diesem Bereich der Ortschaft Winzer ist diese Ortserweiterung städtebaulich sinnvoll und im Anschluss an vorhandene Bebauung. Alternative Standorte im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung des Hauptortes Winzer, die für den Markt kurzfristig verfügbar sind, sind nicht vorhanden. Die wenigen Baulücken, die für eine Wohnbebauung geeignet sind, sind für den Markt nicht verfügbar.

Die geplante städtebauliche Entwicklung des Marktes Winzer am nördlichen Ortsrand von Winzer kann aus den vorgenannten Gründen als sinnvoll betrachtet werden und als positiv eingestuft werden.

## 8.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

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

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

### **8.9 Zusammenfassung**

Die von der Deckblattänderung Nr. 19 des Flächennutzungsplanes betroffene Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortschaft Winzer und wird im Norden durch die Kreisstraße DEG 6 „Schwanenkirchner Straße“ begrenzt. Im Westen befindet sich die Straße „Pledlberg“ und im Süden der „Fichtenweg“ und „Tannenweg“. Nach Westen und Süden setzen sich landwirtschaftliche Flächen fort. Die geplante Wohnbaufläche schließt im Osten unmittelbar an ein Wohnbaugebiet an.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Winzer stellt im Planungsbereich eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer Fläche im Anschluss an die Ortschaft Winzer. Auf der Planungsfläche ist derzeit neben der landwirtschaftlichen Fläche im Osten auch ein bereits als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich dargestellt. Die darauf dargestellte Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern soll jedoch nach Westen verlagert werden.

Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, die Planungsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) darzustellen. Damit soll die planungsrechtliche Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbaren Auswirkungen sind auszugleichen.

Iggensbach, 07.11.2022, 17.04.2023, 20.06.2023



.....

Ursula Jocham  
Landschaftsarchitektin  
Stadtplanerin

## Literaturverzeichnis

- BayernAtlas, B. S. (2022). *BayernAtlas*. Von <https://geoportal.bayern.de:www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- Demographie-Spiegel für Bayern - Markt Winzer Berechnungen bis 2033. (August 2021). <https://www.statistik.bayern.de/demographie>.
- DSchG. (2019). Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz).
- EMF-Karte Bundesnetzagentur. (2021).
- FINWeb. (2022). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: [https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) abgerufen
- Genesis Online - Datenbank Bayerisches Landesamt für Statistik. (2022). <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online>.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).
- Leitfaden StMLU, B. S. (Dezember 2021). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2019). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- Statistik Kommunal 2021 - Markt Winzer 09 271 153. (Januar 2022). Statistik Kommunal 2021 - Markt Winzer 09 271 153.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2022). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	5
Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan – Anhang 2 Strukturkarte; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020), Darstellung unmaßstäblich	6
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 12 – Region Donau-Wald, Karte 1 – Raumstruktur; (Regionalplan 12), Darstellung unmaßstäblich	8
Abb. 4: Kartenausschnitt Regionalplanung (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	10
Abb. 5: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	11
Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Landschaftsschutzgebiete; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	12
Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (FINWeb 2022), Darstellung unmaßstäblich	13
Abb. 8: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2022), Darstellung unmaßstäblich	15
Abb. 9: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	17
Abb. 10: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	19
Abb. 11: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Winzer (schwarze Umrandung); (FNP), Darstellung unmaßstäblich	21
Abb. 12: Natürliche Bevölkerungsbewegung und Wanderungen des Marktes Winzer (Statistik Kommunal 2021)	23
Abb. 13: WebKarte mit Darstellung der Schutzgebiete; (BayernAtlas 2022), Darstellung unmaßstäblich	48