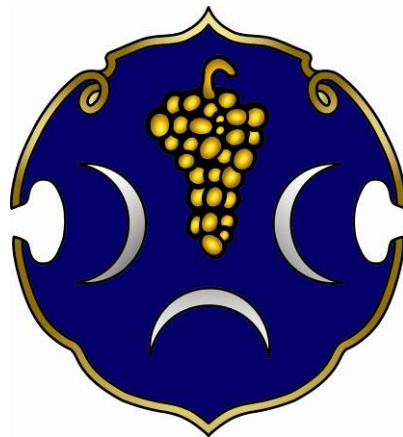


B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U M
B E B A U U N G S P L A N
M I T
G R Ü N O R D N U N G

"WA Mühlberg – Erweiterung V"

Gemarkung Winzer
Markt Winzer



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Deggendorf
Niederbayern

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1 Lage	6
1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	6
1.3 Derzeitige Nutzung	6
1.4 Topographie.....	6
1.5 Kultur- und Sachgüter	7
1.6 Altlasten	7
1.7 Auffüllung.....	7
1.8 Bestehende Leitungen	7
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	8
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan.....	8
2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	10
3. PLANUNGSANLASS	11
3.1 Aufstellungsbeschluss.....	11
3.2 Ziel und Zweck der Planung.....	11
4. INHALT DES BEBAUUNGPLANES	11
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Städtebauliches Konzept	14
4.4 Abstandsflächen	15
5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG).....	16
5.1 Verkehr	16
5.2 Stellplätze	16
5.3 Wasserversorgung	16
5.4 Abwasserentsorgung	16
5.4.1 Schmutzwasser	16
5.4.2 Oberflächenwasser.....	16
5.5 Stromversorgung.....	17
5.6 Abfallentsorgung.....	17
5.7 Telekommunikation.....	17
5.8 Löschwasser.....	17
5.9 Behindertengerechter Ausbau	17
6. SOZIALE INFRASTURKTUR.....	18
6.1 Kindergarten / Kindertagesstätten / Grundschule.....	18
6.2 Friedhof.....	19
7. IMMISSIONSSCHUTZ	20

7.1	Lärm.....	20
7.2	Geruch	20
7.3	Elektromagnetische Felder	20
8.	KLIMASCHUTZ	21
9.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	21
10.	ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAU-FLÄCHEN	21
11.	UMWELTBERICHT	22
11.1	Rechtliche Grundlagen	22
11.1.1	Bundesnaturschutzgesetz.....	22
11.1.2	Umweltbericht.....	22
11.1.3	Eingriffsregelung	22
11.2	Grünordnung.....	22
11.2.1	Bestandteile der Planung	22
11.2.2	Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege	22
11.3	Allgemeines	23
11.3.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	23
11.3.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	23
11.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung... 24	
11.4.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	25
11.4.2	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	26
11.4.3	Schutzgebiete	27
11.4.3.1	Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	27
11.4.3.2	Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	28
11.4.3.3	Biotopkartierung Bayern	30
11.4.3.4	Bindung BNatSchG und BayNatSchG	31
11.4.4	Überschwemmungsgebiete.....	33
11.4.5	Wassersensibler Bereich	34
11.5	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht.....	35
11.6	Bestandsaufnahme.....	37
11.6.1	Potentielle Natürliche Vegetation.....	37
11.6.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	38
11.6.3	Bestandsaufnahme der Schutzgüter	40
11.6.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	40
11.6.3.2	Schutzgut Boden.....	45
11.6.3.3	Schutzgut Wasser	46
11.6.3.4	Schutzgut Klima	46
11.6.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	47
11.6.3.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)	47
11.6.4	Kultur- und Sachgüter	48
11.6.5	Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes.....	48
11.7	Bewertung des Bestandes	49
11.8	Auswirkungen des Vorhabens	54
11.9	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung	56
11.10	Nachweis der Ausgleichsflächen	58

11.10.1	Ausgleichsfläche für BA I	58
11.10.2	Ausgleichsfläche für BA II	63
11.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	64
11.12	Vermeidungsmaßnahmen.....	64
11.13	Alternative Planungsmöglichkeiten	65
11.14	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	65
11.15	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	66
11.16	Zusammenfassung	66

Übersichtslageplan ohne Maßstab

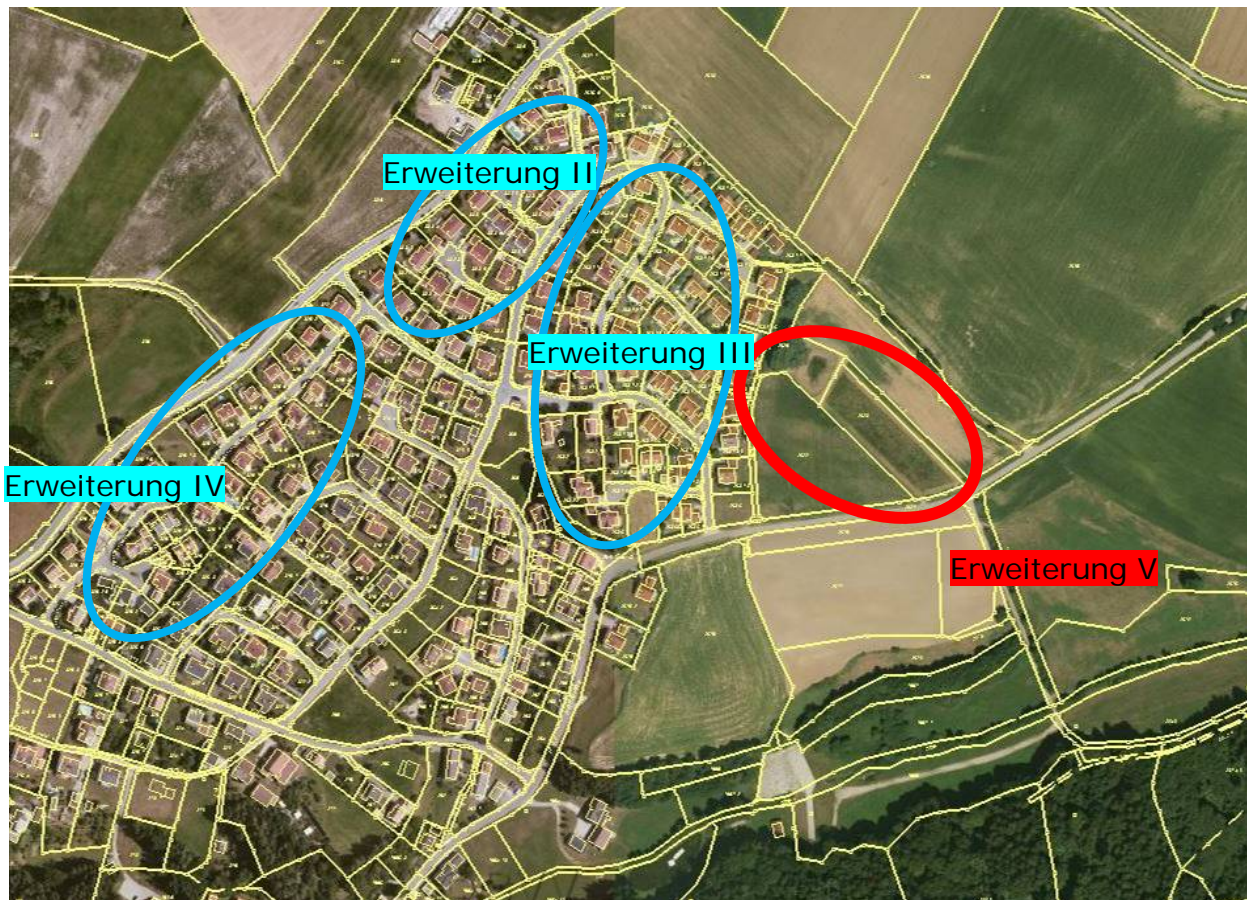


Abb. 1: Übersichtslageplan (Bayern Viewer)

Bebauungsplan „WA Mühlberg – Erweiterung V“

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Randbereich der Ortschaft Winzer. Winzer gehört zum Landkreis Deggendorf.

Die Entfernung zur Stadt Deggendorf beträgt ca. 20 km.

An das geplante Wohngebiet „WA Mühlberg – Erweiterung V“ grenzen im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße („Pledlstraße“) mit anschließenden landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich befindet sich Wohnbebauung (Mühlberg – Erweiterung III).

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes „WA Mühlberg – Erweiterung V“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26.270 m², also ca. 2,6 ha.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „WA Mühlberg – Erweiterung V“ wurde dahingehend geändert, dass eine Aufteilung in zwei Geltungsbereiche für Bauabschnitt I und II erfolgte. Bauabschnitt I beinhaltet den Teil südwestlich des Grabens (Parzelle 1-16) und Bauabschnitt II nordöstlich des Grabens (Parzelle 17-24). Hintergrund dieser Teilung ist, dass nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Befreiungslage für den nordöstlich des Grabens liegenden Teil des Baugebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ vorliegt. Zur Genehmigung wird deshalb vorerst vom Deckblatt Nr. 14 nur der 1. Bauabschnitt (= Deckblatt Nr. 14a) vorgelegt. In diesem Bauabschnitt ist nur ein kleiner Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, hier ist gemäß der vorliegenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiungslage gegeben. Solange nicht geklärt ist, wann und ob die Fläche des 2. Bauabschnittes (= Deckblatt Nr. 14b zum Flächennutzungsplan) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ herausgenommen wird, wird nur für den 1. Bauabschnitt die Genehmigung beantragt. Für den restlichen 2. Bauabschnitt wird parallel ein Herausnahmeverfahren im Rahmen der Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die Flächen im Gemeindebereich des Marktes Winzer, die aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ zur Herausnahme beantragt werden, durchgeführt. Mit positivem Abschluss dieses Verfahrens wird dann der Bauabschnitt 2 (= Deckblatt Nr. 14b zum Flächennutzungsplan) im Nachgang zur Genehmigung beantragt. Entsprechend wird die Marktgemeinde Winzer das Baurecht für den Bauabschnitt II im Bebauungsplan erst nach Genehmigung des Deckblattes Nr. 14b rechtskräftig werden lassen.

Die beiden Geltungsbereiche umfassen Flächen und Teilflächen (TF) der Flurnummern 2021 (TF), 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 (TF), 2028, 2029, 2031/43 (TF), Gemarkung Winzer.

1.3 Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Auf einem kleinen Teilbereiche befindet sich ein Wirtschaftsweg.

Zudem ist ein Graben mit Begleitgrün, sowie ein Regenrückhaltebecken, einige Gehölze, eine Ruderalfläche und eine Rasenfläche vorhanden.

1.4 Topographie

Das Gelände des Geltungsbereiches fällt von Norden nach Südosten gleichmäßig um ca. 7m.

1.5 Kultur- und Sachgüter

Für den Planbereich findet sich kein Hinweis auf Flächen mit Kulturdenkmälern. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet liegt das Bodendenkmal D-2-7244-0133: "Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung". Im Planungsbereich sind wegen dieser Denkmalnähe weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Deshalb ist eine archäologische Sondage durchzuführen. Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

1.6 Altlasten

Mit Altlasten auf den Flächen ist nicht zu rechnen.

1.7 Auffüllung

Im Geltungsbereich sind keine Auffüllungen bekannt, hier steht das Urgelände an. Das bestehende Regenrückhaltebecken wird jedoch im Zuge der Erschließung aufgelassen und zum Teil mit Erdreich verfüllt. Im Bereich der geplanten Bauparzellen (Parzelle 5 und 6) sind hier eventuell besondere Maßnahmen zur Stabilisierung des Baugrundes und für die Standsicherheit der Gebäude erforderlich. Es wird den Bauherren empfohlen für diese zwei Bauparzellen im Rahmen des Bauantrages ein Bodengutachten für die erforderlichen Verbesserungsmaßnahmen zur Stabilisierung des Baugrundes und der Standsicherheit der Gebäude zu erstellen.

1.8 Bestehende Leitungen

Im Planungsgebiet selber sind keine Leitungen bekannt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte elektrische Hochspannungsleitung besteht im Bestand nicht mehr.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich der Markt Winzer nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen in der Region 12 – Donau-Wald. Der Verfahrensbereich ist als allgemein ländlicher Raum dargestellt.¹

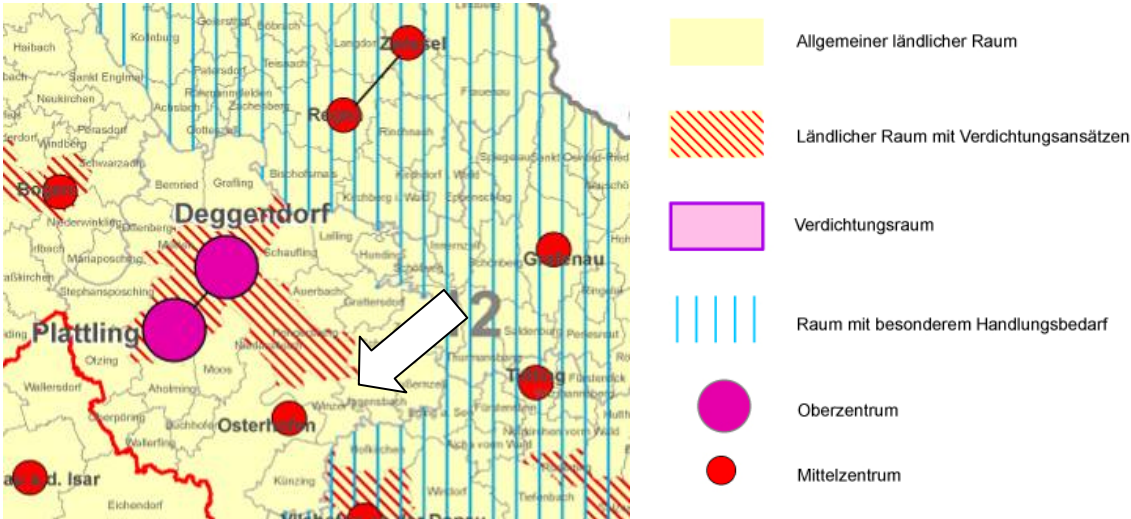


Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm 2013, Strukturkarte

Im Regionalplan 12 – Donau-Wald ist der Raum um Winzer als allgemein ländlicher Raum ausgewiesen.²

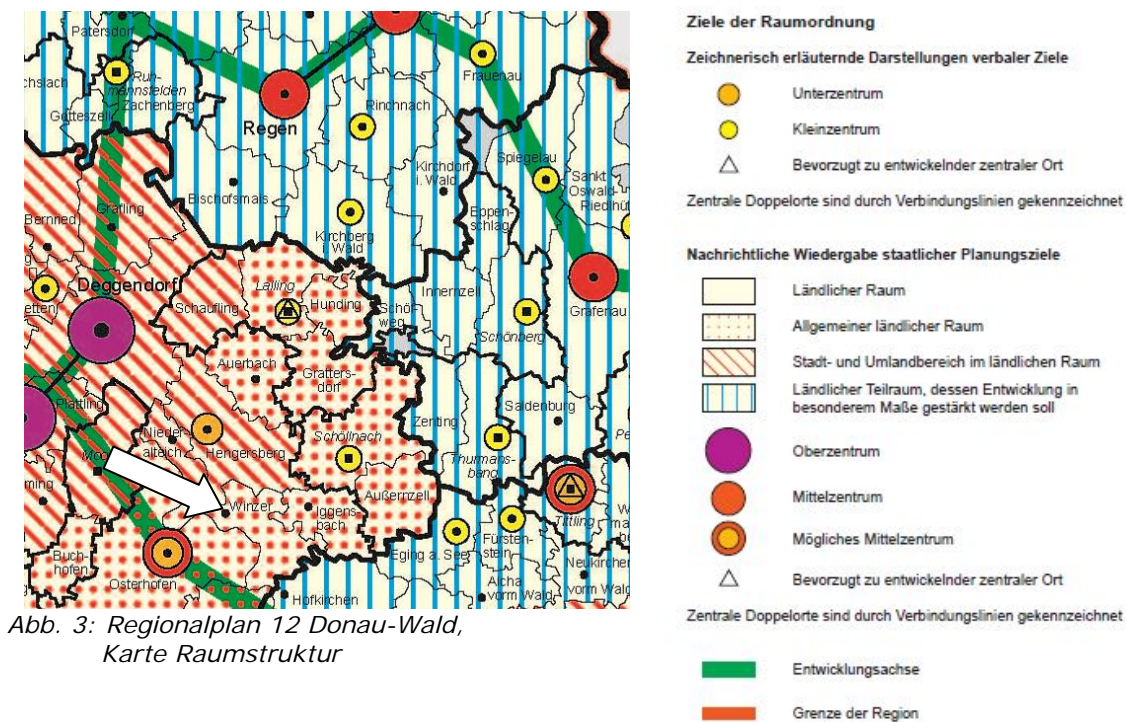


Abb. 3: Regionalplan 12 Donau-Wald, Karte Raumstruktur

¹ (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013)

² (Regionalplan Region 12)

Der Regionalplan der Region 12 gibt folgende Ziele 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 berühren und begründen das Planungsinteresse des Marktes Winzer für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Flächen für Wohnbebauung in Anbindung an die bestehende Siedlungseinheit zu schaffen.

Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur raumstrukturellen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des ländlichen Raums getroffen.

So sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen.

Das Ziel „Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann hier nicht erfüllt werden, da nur wenige Potentiale zur Innenentwicklung in Winzer zur Verfügung stehen. Hierzu wurde eine Bedarfsanalyse durchgeführt (vgl. Begründung zum Deckblatt Nr.14 zum Flächennutzungsplan). Wie aus der Alternativenprüfung (vgl. Begründung zum Deckblatt Nr.14 zum Flächennutzungsplan) hervorgeht, hat Winzer aufgrund des im Osten angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Süden und Westen lediglich die Möglichkeit sich städtebaulich Richtung Norden zu entwickeln. Um sich diese Flächen für eine zukünftige Wohnbebauung zu sichern, soll durch den Bebauungsplan „WA Mühlberg – Erweiterung V“ die planungsrechtliche Voraussetzung hierfür geschaffen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ziele und Grundsätze unter Beachtung der Vorgaben durch die geplante Wohn- und Gewerbegebietsdarstellung erfüllt werden können.

2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist ein Großteil der Planungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches eine als Talraum, Mulde dargestellte Teilfläche. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird eine elektrische Hochspannungsleitung aufgezeigt.

Die Grenze des Naturparks „Bayerischer Wald“ verläuft laut Flächennutzungsplandarstellung zungenartig durch das Planungsgebiet. Hierbei handelt es sich um die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerischer Wald", die fälschlicherweise verwendete Bezeichnung Naturpark "Bayerischer Wald" stammt aus der Legende des momentan rechtswirksame Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes des Marktes Winzer. Im Rahmen der parallel laufenden Deckblattänderung wird dieser Sachverhalt für den Änderungsbereich korrigiert.

Die Talraum, Mulde als auch die Hochspannungsleitung sind im Bestand nicht vorhanden und werden aus diesem Grund im Rahmen der parallel laufenden Deckblattänderung nicht mehr als Mulde dargestellt. (vgl. detaillierte Beschreibung in der Begründung zum Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr.14).

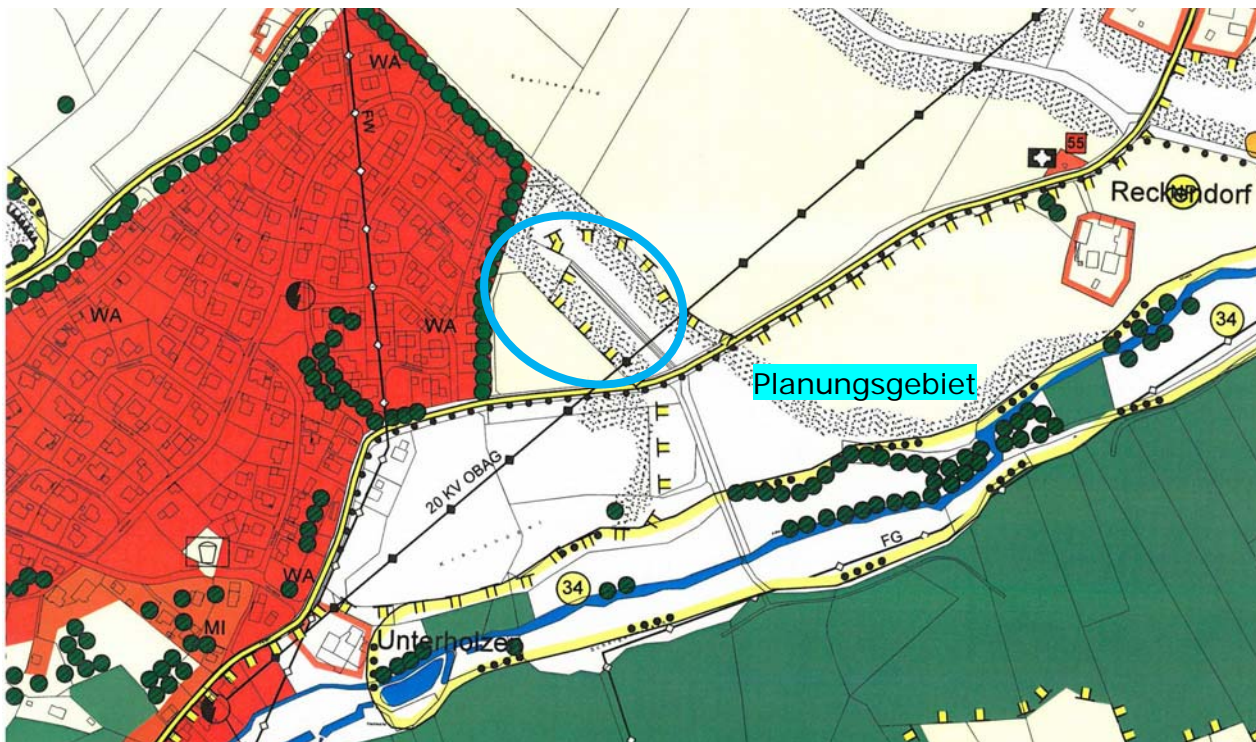


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Winzer

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 a + b durchgeführt.

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Markt Winzer hat am __. __. ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „WA Mühlberg – Erweiterung V“ beschlossen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Um die langfristige Entwicklung des Marktes als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können ist eine Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes notwendig.

Dabei soll besondere Rücksicht auf den Ortsrandbereich genommen werden, eine möglichst geringe Erschließung und eine intensive Durchgrünung und Eingrünung sind vorgesehen.

Eine Erweiterung nach Nordosten über die bestehende Kuppe ist zukünftig nicht vorgesehen. Falls es zu einer erneuten Erweiterung des Wohngebietes „Mühlberg“ kommen sollte, sind hierfür eher die Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite außerhalb des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen.

4. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

4.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO³.

Aus städtebaulichen Gründen sind beim Einzelhaus pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei einem Doppelhaus ist je Doppelaushälfte eine Wohneinheit zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung wurden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Dabei wurde das Maß der baulichen Nutzung unter die in der BauNVO höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,4 auf kleiner/gleich 0,35 festgesetzt.

Ausweisung einer Grundflächenzahl / GRZ:

Damit wird das rechtliche Minimum desjenigen bebauungsfreien Flächenanteiles sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den Belangen einer möglichst optimalen wirtschaftlichen Nutzung (und somit eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch die optimale Ausnutzung) notwendig ist.

maximale Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3 (BauNVO, 2013)

Für die Dachformen Satteldach, Walmdach und Zeltdach ist eine traufseitige Wandhöhe von max. 7,0 talseits und max. 6,5 m bergseits zugelassen.

Für das Pultdach gilt generell eine maximale trauf- und giebelseitige Wandhöhe von 7,0 m.

Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß §16 Absatz 2 und 3 BauNVO durch die Festlegung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die zulässige Grundfläche wird gemäß §19 Abs. 3 + 4 BauNVO geregelt.

Ebenso werden die Festsetzungen auf das städtebaulich notwendige Mindestmaß beschränkt, um einen möglichst großen Spielraum für den Einzelnen zu schaffen. Die maximale Kubatur des Wohngebäudes wird über die GRZ, die Wandhöhe und die maximal erlaubte Dachneigung ausreichend begrenzt.

Die Begrenzung der maximalen Wandhöhe trauf- und giebelseitig bei den Pultdächern begrenzt die Möglichkeiten einer über das städtebaulich verträgliche Maß hinausgehenden talseits ausgerichteten Firstwand an den Hanggrundstücken. Hier kann der Bauwerber entweder die Pultdachausrichtung drehen (Firstwand im Norden) oder er ist in der Geschoßhöhe begrenzt. Die nachfolgenden Schnitte exemplarisch vollzogen an der Parzelle mit der größten Reliefenergie verdeutlichen diese städtebaulich gewünschte Begrenzung.

Die nachfolgende Abbildung 5 zeigt die Möglichkeit der verschiedenen Dachformen mit der maximal möglichen Wandhöhe, der Dachneigung auf. In Zusammenspiel mit der Begrenzung der maximal erlaubten Aufschüttung in der Festsetzung III. 6.0 und wird ein städtebaulich verträglicher Rahmen sichergestellt. Für den festgesetzten Hangbereich (A) werden Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1,50 m, für den Bereich B bis zu 1,0 m vor dem Hauptbaukörper bzw. dem Garagennebengebäude ausgehend vom natürlichen Gelände festgesetzt.

Im dritten Schnitt wird durch die gestrichelte Baukörperlinie aufgezeigt, welche Bebauung beispielhaft städtebaulich den gesteckten Rahmen überschreitet. Hier würde sich talseits eine Wandhöhe von 7,90 m ergeben, welche nicht mehr zulässig ist.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit Grünordnung „WA Mühlberg – Erweiterung V“

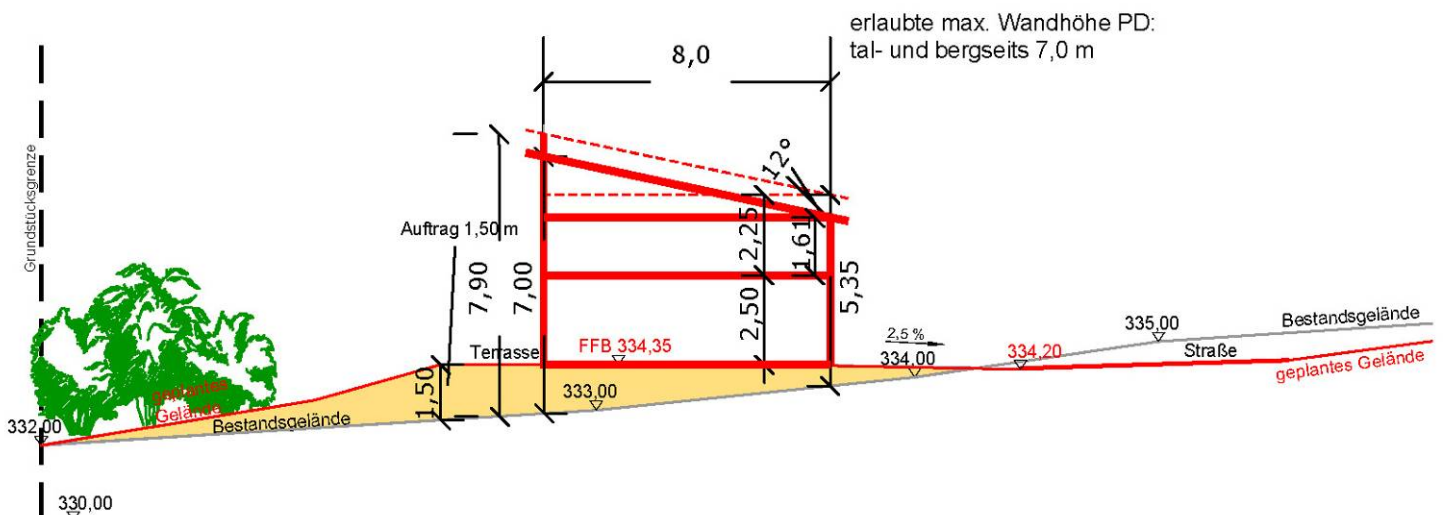
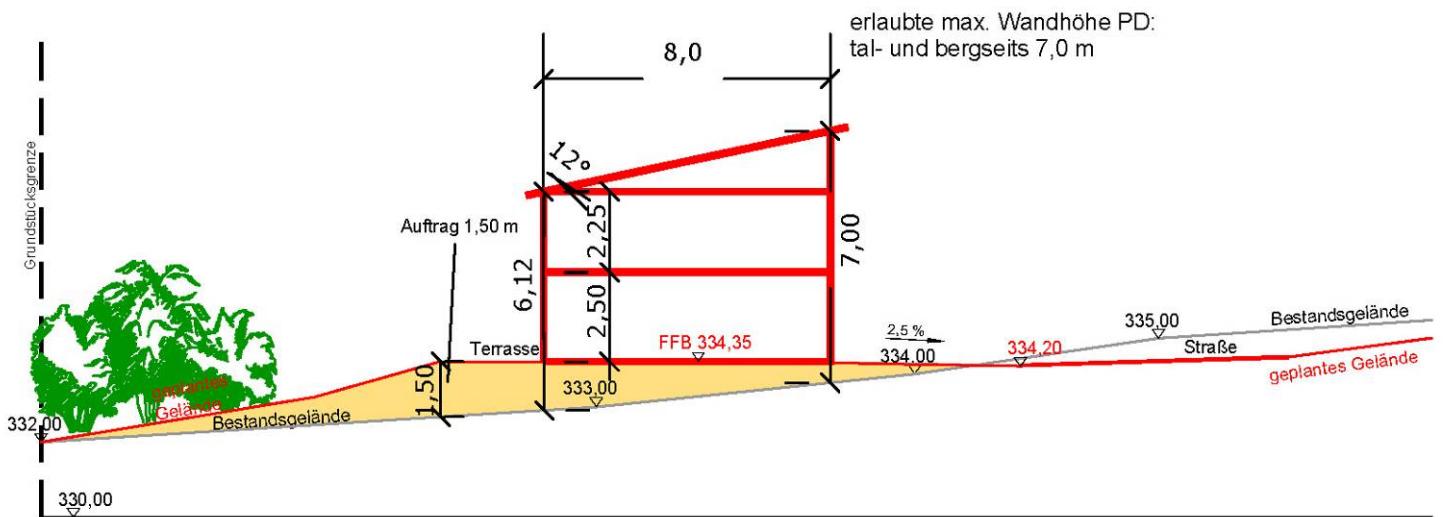
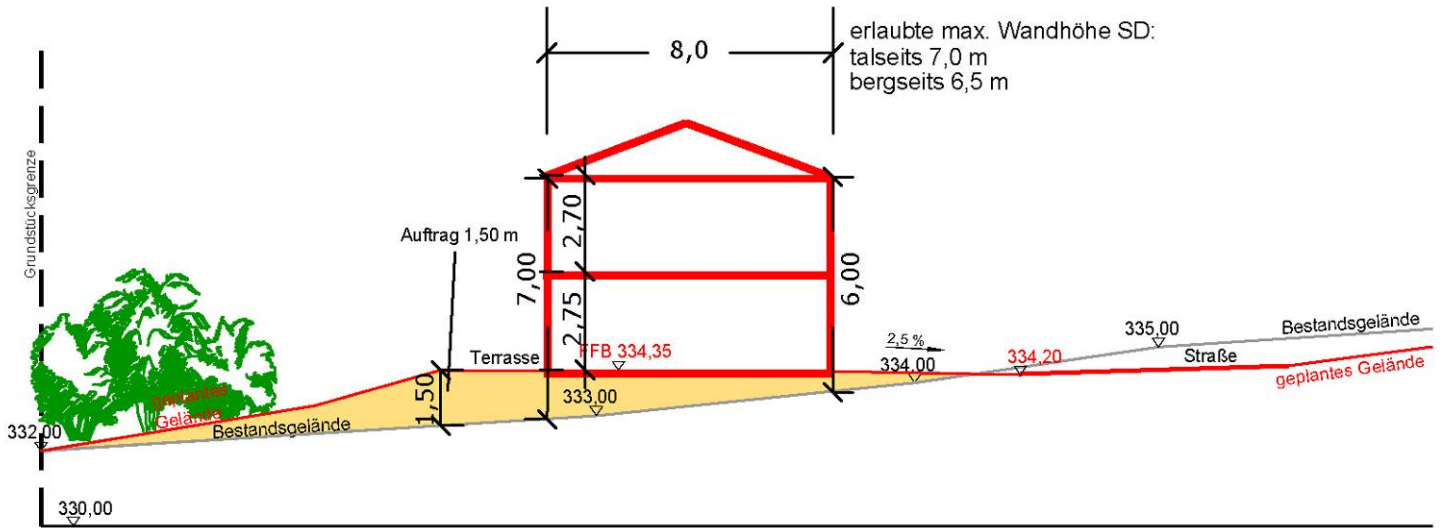


Abb. 5: Verschiedene Schemaschnitte mit unterschiedlichen Bauformen auf Parzelle 19

4.3 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung am Ortsrand vor. Dabei soll eine sinnvolle, der Topographie entsprechende Bebauung entwickelt werden. Nach Nordosten hin steigt das Gelände an und läuft auf eine Kuppe zu. Der Kuppenbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das geplante Baugebiet endet mit der natürlichen Hangkante. Die geplante Bebauung springt nicht über diese natürliche sich aus der Topographie ergebende Grenze. Der Erhalt dieser natürlichen Grenze (eine zum Teil bewachsenen Hangkante) ist ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Auf Grund der Nachfrage nach Baugrundstücken will der Markt Winzer hier ein Baugebiet entwickeln. Eine soweit städtebaulich vertretbar größtmögliche Freizügigkeit in den Vorgaben zur Bebauung wird durch die Reduktion der Einschränkungen auf das Mindestmaß erreicht. So wird nur über die GRZ, die GFZ, die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe und einige wichtige gestalterische Festsetzungen die städtebaulichen Grundzüge nach einer vielseitigen, aber doch ansprechenden Bebauung sichergestellt.

Die Begrenzung der maximalen trauf- und giebelseitigen Wandhöhe bei den Pultdächern begrenzt die Möglichkeiten einer über das städtebaulich verträgliche Maß hinausgehenden talseits ausgerichteten Firstwand an den Hanggrundstücken. In der Abb. 5 wird diese städtebaulich gewünschte Begrenzung, mit den entsprechenden Schnitten exemplarisch vollzogen an der Parzelle mit der größten Reliefenergie, verdeutlicht.

Die Grundstückgröße der einzelnen Bauparzellen beträgt ca. 500-800 m².

Damit soll sichergestellt werden, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und trotzdem noch genügend Fläche für Haus, Garage, eventuell Nebengebäude und Gartenfläche verbleibt.

Durch die entsprechenden Festsetzungen für Pflanzungen und zum Erhalt bestehender Einzelbäume wird die Einbindung des Baugebietes sichergestellt. Die Erschließungsstraßen werden in dem öffentlichen Mehrzweckstreifen mit Bäumen I. Ordnung überstellt, damit die Durchgrünung des Baugebietes auf öffentlichen Grund gegeben ist. Ebenso wird die öffentliche Grünfläche mit einem Fußweg durchzogen. Durch entsprechende Festsetzungen zur Bepflanzung und zum Erhalt der bestehenden Gehölze werden diese Grünflächen weiter aufgewertet.

Durch die öffentlichen Grünflächen, die festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und die Festsetzungen zu den Bepflanzungen auf Privatgrund wird eine hohe grünordnerische Qualität in diesem Baugebiet erreicht.

Der vorhandene Entwässerungsgraben wird durch entsprechende Festsetzungen deutlich aufgewertet und als Ausgleichsfläche gesichert.

Durch weitere textliche Festsetzungen zur Grünordnung auf den privaten Baugrundstücken wird die Ein- und Durchgrünung des Gebietes noch einmal verstärkt.

Insgesamt werden folgende Aspekte berücksichtigt:

- der Immissionsschutz auf umgebende Nutzungen
- der Immissionsschutz auf das geplante Wohngebiet
- städtebauliche Einbindung der Bebauung durch die Beschränkung der Festsetzung auf das notwendige Mindestmaß
- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen
- das Landschaftsbild

Der Bebauungsplan stellt innerhalb seines Geltungsbereichs eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.4 Abstandsflächen

Zweckbestimmung der Einhaltung der Abstandsflächen:

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

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

Die Abstandsflächenregelungen sind daher nach der grundlegenden Bestimmung des Art. 6 BayBO notwendig.

Durch die Ausweisung von teilweise großzügigeren Baufenstern wird bei der Situierung der Gebäude auf der Parzelle den einzelnen Bauherren größtmögliche Freiheit gegeben. Jedoch sind die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO einzuhalten und der Satz 1 Abs. 5 BayBO⁴ angeordnet.

⁴ (BayBO, 2013)

5. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

5.1 Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandene „Pledlstraße“ im Süden erschlossen. Die Erschließung des Bauabschnittes I erfolgt über eine Ringerschließung. Der Bauabschnitt II soll über eine interne Stichstraße mit Wendehammer erschlossen werden.

5.2 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan „WA Mühlberg – Erweiterung V“ nicht geplant.

5.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz des Marktes. Sollten Brauchwassernutzungsanlagen errichtet werden, ist auf die Vorgaben der Trinkwasserverordnung, der DIN 1717 und DIN 806 hinzuweisen.

5.4 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten.

5.4.1 Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet wird über Anschlüsse in das bestehende gemeindliche Kanalnetz gesichert.

5.4.2 Oberflächenwasser

Das überschüssige Dachflächenwasser, das leicht verschmutzte Oberflächenwasser der Garagenvorplätze und das der öffentlichen Straßen ist soweit möglich zu versickern.

Das Oberflächenwasser, welches nicht versickert werden kann, ist über einen Oberflächenwasserkanal in das neu geplante Regenrückhaltebecken südlich des Geltungsbereiches zu leiten und gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen. Dafür ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das im Geltungsbereich des Bauabschnittes I liegende bestehende Regenrückhaltebecken wird aufgelassen und mit Erdreich verfüllt. Südlich des Geltungsbereiches wird dafür und für das Oberflächenwasser aus diesem neuen Baugebiet ein neues Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 350 m³ angelegt. Dafür wurde vom Ingenieurbüro Klein und Hofinger H+K Team eine erste Berechnung durchgeführt und die notwendige Größe dimensioniert.

Dabei wurden von Herrn Hofinger bei der Vorbemessung der Regenrückhaltung für die Baumaßnahme "Markt Winzer, Erschließung Baugebiet Mühlberg-Erweiterung V" folgende Annahmen getroffen und auch bereits so mit dem WWA Deggendorf (Hr. Niemeier) abgestimmt:

1. Das bestehende Rückhaltebecken wird aufgelassen, die Zulaufleitung verlängert und in das neu zu erstellende Rückhaltebecken für das Baugebiet Mühlberg-Erweiterung V eingeleitet.
2. Das geplante Regenrückhaltebecken wird als offenes Erdbecken ohne Grundsee erstellt.
3. Der Drosselablauf erfolgt über Drosselöffnungen am Mönchbauwerk und weiters über die sowieso erforderliche Rohrleitung bis zum Unterholzer Mühlbach (Einzugsgebiet 7 km², mittl. Wasserspiegelbreite 1 m, qR = 120 l/s x ha).

4. Aufgrund des leistungsfähigen Vorfluters Unterholzer Mühlbach darf das Rückhaltebecken nach A 117 mit einem Drosselabfluß von 60 l/s bemessen werden (max. QDr = 120 l/s).

Die Vorgaben der DWA Regelwerke M 153 und A 138 sind zu berücksichtigen. Bei Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die DWA Regelwerke M 153 und A 117 maßgebend.

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizölverbraucheranlagen) ist die Anlagenverordnung – VAWs – einschlägig. Gering belastetes Niederschlagswasser (insbesondere Dachflächenwasser) ist, soweit möglich, flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Auf die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den hierzu bekannt gegebenen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW – wird hingewiesen.

5.5 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert.

5.6 Abfallentsorgung

Der Abfall wird über den Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald entsorgt. Die Bauherren werden dazu angehalten (auch bereits während der Bauphase) anfallende Abfälle, wo dieses möglich ist, zu sortieren und dem Recyclingsystem zuzuführen.

5.7 Telekommunikation

Ein Anschluss der Baugrundstücke an die vorhandenen Kabel wird angenommen.

5.8 Löschwasser

Die entsprechend dem Arbeitsblatt V 405 des DVWB nötige Löschwasserversorgung mit mindestens 800 l/min kann aus dem öffentlichen Netz des Marktes Winzer zur Verfügung gestellt werden.

5.9 Behindertengerechter Ausbau

Die öffentlichen Bereiche sollen behindertengerecht ausgebaut werden.

Folgende Punkte sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen:

- Oberflächen sind gut begehbar auszubilden (geschliffenes Betonpflaster ohne Fuge, Asphalt)
- Keine Anlage von Hochborden oder stärkeren Kanten,
- Übergänge mit abgesenkten Einfassungen
- Bau der Wasserrinnen mit geschnitten Granit-Großpflaster
- Längsneigung der Straße maximal 6%

Unter Beachtung dieser Punkte bei der Erschließungsplanung ist den Menschen mit Beeinträchtigung ausreichende Rechnung getragen. Im Entwurf zum Bebauungsplan wird ein Hinweis eingefügt, dass die Erschließungsplanung mit dem örtlichen Behindertenbeauftragten abzusprechen ist.

6. SOZIALE INFRASTRUKTUR

6.1 Kindergarten / Kindertagesstätten / Grundschule

Unter Einbeziehung des neuen Baugebietes soll der Platzbedarf für die Folgejahre ermittelt werden. Im Bereich Kindergarten / Kindertagesstätten kann der Markt Winzer auf die Kapazitäten des Kindergartens St. Anna Winzer / Kindergruppe Winzer und des Kindergartens St. Peter und Paul in Neßlbach zurückgreifen. Momentan werden im Kindergarten St. Anna Winzer drei Gruppen à 25 Kinder betreut, eine Aufstockung der Gruppen wäre problemlos möglich. In beiden Kindergärten, als auch der KiTa ist ausreichend Platz für die aus dem neuen Baugebiet zu erwartenden Kinder vorhanden.

Die Zahlen aus der Tabelle untermauern diese Aussage:

Jahr	Kindergarten St. Anna Winzer	Kindergarten St. Peter & Paul Neßlbach
2010	75	25
2011	78	23
2012	77	24
2013	69	22
2014	75	19
2015	75	25

Jahr	KiTa Winzer
2012	10
2013	11
2014	12
2015	12

Als Grundschule steht das Schulhaus in der Jahnstraße 1 in Winzer zur Verfügung. Anhand der nachfolgenden Tabelle können die Schülerzahlen der Grundschule für die Jahre 2010 bis 2015 nachvollzogen werden:

Jahr	Schülerzahlen
2010	154
2011	143
2012	145
2013	136
2014	118
2015	125

Durchschnittlich besteht ein Jahrgang aus ca. 136,8 Grundschulkindern. Dabei sind die Zahlen leicht rückläufig. Aus der folgenden Abbildung Nr.6 ist ersichtlich, dass im Jahr 2013 ca. 9,6 % der Bevölkerung von Winzer im Alter von 6 -15 Jahren waren.

Altersstruktur der Bevölkerung 1987, 2011 und 2013

Alter von ... bis unter ... Jahre	Bevölkerung											
	25. Mai 1987				9. Mai 2011				31. Dezember 2013			
	insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich		insgesamt		weiblich	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
unter 6	233	7,2	115	7,1	193	5,1	103	5,3	184	4,8	91	4,7
6 - 15	393	12,1	192	11,8	407	10,7	198	10,2	369	9,6	177	9,2
15 - 18	164	5,1	79	4,8	147	3,9	69	3,6	140	3,6	66	3,4
18 - 25	382	11,8	170	10,4	291	7,6	150	7,8	310	8,1	153	7,9
25 - 30	251	7,7	121	7,4	211	5,5	114	5,9	184	4,8	90	4,7
30 - 40	475	14,7	229	14,0	443	11,6	221	11,4	478	12,4	243	12,6
40 - 50	370	11,4	166	10,2	713	18,7	352	18,2	642	16,7	320	16,6
50 - 65	570	17,6	307	18,8	787	20,7	395	20,4	863	22,5	432	22,4
65 oder mehr	403	12,4	252	15,5	616	16,2	332	17,2	672	17,5	355	18,4
insgesamt	3 241	100,0	1 631	100,0	3 808	100,0	1 934	100,0	3 842	100,0	1 927	100,0

Abb. 6: Altersstruktur der Bevölkerung aus Statistik kommunal 2013

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes kommt es bei einer aktuellen Einwohnerzahl von 4.070 vermutlich zu einem Bevölkerungszuwachs von ca. 2,16 % (pro Parzelle 4 Personen = 88 Personen). Bei einer prognostizierten Bevölkerungszuwachs von ca. 2,16 % durch das neue Baugebiet wird auch ein Anstieg der grundschulpflichtigen Kinder um etwa 0,08 % herbeigeführt werden. Dieser minimale Anstieg kann ohne Probleme bewältigt werden.

6.2 Friedhof

Aufgrund des Einwohnerzuwachses, der durch das neue Baugebietes entstehen wird, wird auch eine Zunahme der Sterberate erfolgen. Die dafür benötigten Bestattungsplätze auf dem örtlichen Friedhof müssen entsprechend bereitgestellt werden. Laut Auskunft des Marktes Winzer (Stand 13.01.2016) können derzeit 137 frei Doppelgräber, 103 freie Einzelgräber und 30 freie Urnengräber im Friedhof Winzer und Friedhof Neßbach zur Verfügung gestellt werden.

Der folgenden tabellarischen Darstellung können die Bestattungszahlen, sowie der Gräberkauf bzw. die Gräber-Rückgabe und die Bevölkerungszahlen in den Jahren 2010-2015 entnommen werden:

Anzahl der Bestattungen

Jahr	Friedhof Winzer	Friedhof Neßbach	insgesamt
2010	42	8	50
2011	31	4	35
2012	34	6	40
2013	44	4	48
2014	38	7	45
2015	46	8	54

Anzahl der Gräberkäufe bzw. die Gräber-Rückgaben und die Bevölkerungszahlen

Jahr	Anzahl der Bestattungen gesamt	Gräberkauf	Gräber-Rückgabe	Bevölkerungszahlen
2010	50	5	3	3.803
2011	35	6	5	3.816
2012	40	7	2	3.790
2013	48	6	3	3.842
2014	45	7	4	3.799
2015	54	6	3	4.070

Aus dieser Darstellung geht hervor, dass in den letzten 6 Jahren im Markt Winzer durchschnittlich 45,3 Personen bestattet wurden. Es kam zum Kauf von 6,2 Gräbern pro Jahr. 3,3 Gräber wurden im Durchschnitt jährlich zurückgegeben, d.h. der Markt muss jährlich etwa 2,9 zur Verfügung stellen.

Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes kommt es vermutlich zu einem Bevölkerungszuwachs von ca. 2,16 %. Dadurch lässt sich ein Zuwachs der Sterberate von ca. einem Sterbefall pro Jahr prognostizieren, d. h. es muss zukünftig im Höchstfall ein Einzelgrab mehr pro Jahr zu Verfügung stehen.

Durch die bereits erwähnten Kapazitäten kann dieser Bedarf in etwa für die nächsten 20 - 30 Jahre gedeckt werden (ausschließlich bei einer Belegung der Einzelgräber).

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7.1 Lärm

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus.

Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das geplante Wohngebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen. Gewerbebetriebe, als auch Sport- und Freizeitanlagen befinden sich nicht in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet. Der nächstgelegene bestehende Landwirtschaftsbetrieb in Reckendorf befindet sich einer Entfernung von ca. 350 m. Damit ist mit einer Lärmbelastung ausgehend von diesen Betrieben nicht zu rechnen.

Auch von der angrenzenden „Pledlstraße“ ist nicht von einer Überschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte auszugehen.

7.2 Geruch

Im Einwirkungsbereich des geplanten Baugebietes sind keinerlei geruchsemitierende landwirtschaftliche Betriebe (Biogas, Mastbetriebe) vorhanden.

Die nächstgelegenen aktiven landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung befinden sich in einer Entfernung von ca. 350 m in Reckendorf. Die dominierenden Windrichtung in diesem Bereich ist von Westen nach Osten einzustufen.

7.3 Elektromagnetische Felder

In der näheren Umgebung sind keine Funkmasten vorhanden. Der nächstgelegene Funkmast befindet sich in Pledlberg, etwa 800 m vom geplanten Wohngebiet entfernt. Damit dürfte eine Beeinträchtigung durch elektromagnetische Felder auf das geplante Baugebiet ausgeschlossen sein. Zwischen diesem Funkmasten und der geplanten Wohnbebauung befindet sich ein Großteil der Bebauung von Winzer, da das geplante Wohngebiet am östlichen Ortsrand liegt.

8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. Die mit dem Klimawandel verbundene Erderwärmung, deren Zunahme bei unvermindertem CO₂-Ausstoß bis zum Jahr 2100 um bis zu 6,4 Grad Celsius prognostiziert wird, sowie vermehrte Hitzeperioden und Orkane stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Allein die voraussichtlichen Kosten, die durch den Klimawandel entstehen, wenn keine wirksamen Klimaschutzmaßnahmen getroffen werden, wurden vor kurzem für den Zeitraum bis zum Jahr 2050 weltweit mit bis zu 800 Milliarden Euro beziffert.⁵

Von daher ist es für die Kommunen essentiell die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Konkret wurden folgende Maßnahmen zum Klimaschutz im Bebauungsplan „WA Mühlberg – Erweiterung V“ angewandt:

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

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

9. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ = 0,35

10. ERMITTLUNG DER BRUTTO- UND NETTOBAUFLÄCHEN

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	ca.	26.270 m ²
abzüglich der Fläche der neu geplanten Fußwegeverbindung	ca.	779 m ²
abzüglich der Fläche für Straßenerschließung	ca.	2.796 m ²
abzüglich der öffentlichen Grünflächen	ca.	6.029 m ²
Nettobaupläche Allgemeines Wohngebiet	ca.	16.666 m ²

⁵ (Norbert Portz, 2009)

11. UMWELTBERICHT

11.1 Rechtliche Grundlagen

11.1.1 Bundesnaturschutzgesetz

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

11.1.2 Umweltbericht

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

11.1.3 Eingriffsregelung

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

11.2 Grünordnung

11.2.1 Bestandteile der Planung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingearbeitet. Weitere Bestandteile der Begründung sind der Umweltbericht, die Pläne 1 bis 2 (Bestand, Eingriff) M 1:1000, die Abhandlung der Eingriffsregelung und die Ausgleichsflächenberechnung.

11.2.2 Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

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

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit), bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

⁶ (BayNatSchG, 2013)

11.3 Allgemeines

11.3.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Randbereich der Ortschaft Winzer. Winzer gehört zum Landkreis Deggendorf. Die Entfernung zur Stadt Deggendorf beträgt ca. 20 km.

An das geplante Wohngebiet „WA Mühlberg – Erweiterung V“ grenzen im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden verläuft die „Pledlstraße“ mit anschließenden landwirtschaftliche Nutzflächen.

Westlich befindet sich Wohnbebauung (Mühlberg – Erweiterung III).

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes „WA Mühlberg – Erweiterung V“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26.270 m², also ca. 2,6 ha.

Der Entwurf zum Bebauungsplan „WA Mühlberg – Erweiterung V“ wurde dahingehend geändert, dass eine Aufteilung in zwei Geltungsbereiche für Bauabschnitt I und II erfolgte. Bauabschnitt I beinhaltet den Teil südwestlich des Grabens (Parzelle 1-16) und Bauabschnitt II nordöstlich des Grabens (Parzelle 17-24). Hintergrund dieser Teilung ist, dass nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Befreiungslage für den nordöstlich des Grabens liegenden Teil des Baugebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ vorliegt. Zur Genehmigung wird deshalb vorerst vom Deckblatt Nr. 14 nur der 1. Bauabschnitt (= Deckblatt Nr. 14a) vorgelegt. In diesem Bauabschnitt ist nur ein kleiner Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, hier ist gemäß der vorliegenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiungslage gegeben. Solange nicht geklärt ist, wann und ob die Fläche des 2. Bauabschnittes (= Deckblatt Nr. 14b zum Flächennutzungsplan) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ herausgenommen wird, wird nur für den 1. Bauabschnitt die Genehmigung beantragt. Für den restlichen 2. Bauabschnitt wird parallel ein Herausnahmeverfahren im Rahmen der Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die Flächen im Gemeindebereich des Marktes Winzer, die aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ zur Herausnahme beantragt werden, durchgeführt. Mit positivem Abschluss dieses Verfahrens wird dann der Bauabschnitt 2 (= Deckblatt Nr. 14b zum Flächennutzungsplan) im Nachgang zur Genehmigung beantragt. Entsprechend wird die Marktgemeinde Winzer das Baurecht für den Bauabschnitt II im Bebauungsplan erst nach Genehmigung des Deckblattes Nr. 14b rechtskräftig werden lassen.

Die beiden Geltungsbereiche umfassen Flächen und Teilflächen (TF) der Flurnummern 2021 (TF), 2022, 2023, 2024, 2025, 2026 (TF), 2028, 2029, 2031/43 (TF), Gemarkung Winzer.

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Auf einem kleinen Teilbereiche befindet sich ein Wirtschaftsweg.

Zudem ist ein Graben mit Begleitgrün, sowie ein Regenrückhaltebecken, einige Gehölze, eine Ruderalfläche und eine Rasenfläche vorhanden.

11.3.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Um die langfristige Entwicklung des Marktes Winzer als wertvollen Wohnstandort auch weiterhin gewährleisten zu können, wird ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Bauland geschaffen werden.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes stellt an dieser Stelle außerdem eine sinnvolle Ortsabrundung dar.

Eine Erweiterung nach Nordosten über die bestehende Kuppe ist zukünftig nicht vorgesehen. Falls es zu einer erneuten Erweiterung des Wohngebietes „Mühlberg“ kommen sollte, sind hierfür eher die Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite außerhalb des Landschaftsschutzgebietes vorgesehen.

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

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB ⁷	Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und bestehende Erschließungsstraße. 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. Regenwasser, das nicht im Baugebiet versickert werden kann, ist über einen Oberflächenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches zu leiten und gedrosselt dem Vorfluter zuzuführen.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Von dem allgemeinen Wohngebiet sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionsschutzrecht	Von einer Belastung des geplanten Wohngebietes durch Lärm ausgehend von der „Pledlstraße“ und der umgebenden Bebauung ist nicht auszugehen. Von einer Lärmbelastung ausgehend vom geplanten Wohngebiet auf die umgebende Bebauung ist ebenfalls nicht auszugehen.

⁷ (BauGB, 2013)

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Die Beseitigung des Wassers ist über ein Trennsystem zu gewährleisten. Dabei soll das Regenwasser breitflächig versickert werden und nur das „Überwasser“ über einen Oberflächenwasserkanal in das Regenrückhaltebecken außerhalb des Geltungsbereiches geleitet und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden.
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächennutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

11.4.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

Im Regionalplan 12 – Donau-Wald ist der Raum um Iggenbach als allgemein ländlicher Raum.⁸

Der Regionalplan der Region 12 gibt folgende Ziele 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

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen des Marktes Winzer für den hier in Frage stehenden Raum, die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

⁸ (Regionalplan Region 12)

11.4.2 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan / Landschaftsplan ist ein Großteil der Planungsfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zudem befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches eine als Talraum, Mulde dargestellte Teilfläche. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches wird eine elektrische Hochspannungsleitung aufgezeigt.

Die Grenze des Naturparks „Bayerischer Wald“ verläuft laut Flächennutzungsplan-darstellung zungenartig durch das Planungsgebiet. Hierbei handelt es sich um die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Bayerischer Wald", die fälschlicherweise verwendete Bezeichnung Naturpark "Bayerischer Wald" stammt aus der Legende des momentan rechtswirksame Flächennutzungsplanes / Landschaftsplanes des Marktes Winzer. Im Rahmen der Deckblattänderung wird dieser Sachverhalt für den Änderungsbereich korrigiert.

Die Talraum, Mulde als auch die Hochspannungsleitung sind im Bestand nicht vorhanden und werden aus diesem Grund im Rahmen der parallel laufenden Deckblattänderung nicht mehr als Mulde dargestellt. (vgl. detaillierte Beschreibung in der Begründung zum Flächennutzungsplan-Deckblatt Nr.14 a+b). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird parallel die Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 14 a+b durchgeführt.

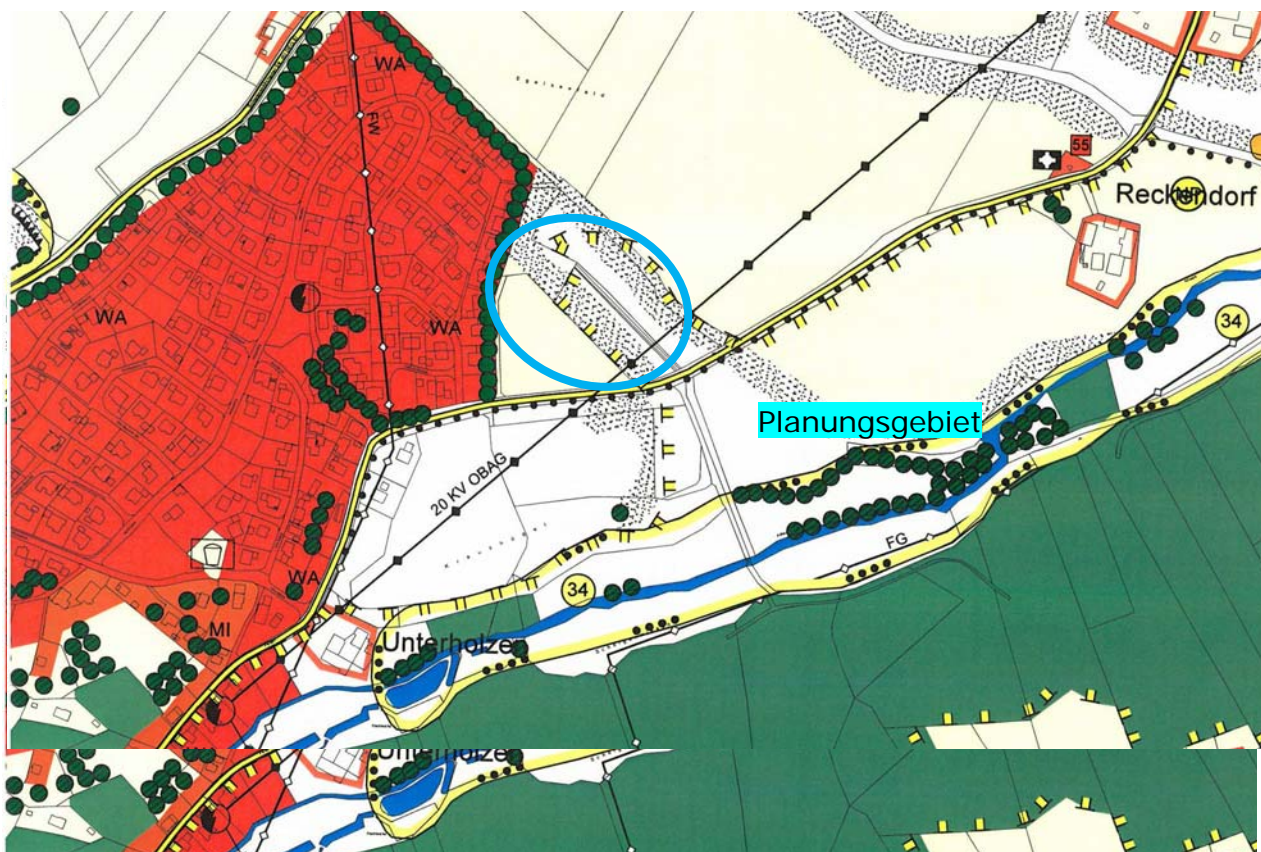


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Winzer

11.4.3 Schutzgebiete

11.4.3.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung des Planungsgebietes befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)⁹. Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 8: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb)

Rot schraffiert:
Cyan:

FFH-Gebiet „Donauauen zwischen Straubing und Vilshofen“
SPA-Gebiet „Donau zwischen Straubing und Vilshofen“

⁹ (FIN Web, 2014)

11.4.3.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Das Planungsgebiet befindet sich, wie der gesamte Ort Winzer, im Naturpark „Bayerischer Wald“. Zudem befindet sich die geplante Bebauung zum Teil im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.¹⁰

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



Abb. 9: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)

Hellgrün:	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
Dunkelgrün:	Naturpark „Bayerischer Wald“
Rot:	Naturschutzgebiet „Donaualtwasser Winzerer Letten“

¹⁰ (FIN Web, 2014)

Landschaftsschutzgebiete (LSG) sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen nach § 26 Abs. 1 BNatSchG "ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung

erforderlich ist".

Gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist eine Befreiungslage für den gesamten Bebauungsplan „WA Mühlberg -Erweiterung V“ nicht gegeben, da aus Ihrer Sicht neben dem Graben auch die Talmulde Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist. Lediglich für den Teilbereich südwestlich des Grabens kann eine Befreiung erteilt werden, für den nordöstlichen Teilbereich nicht.

Nachdem nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Befreiungslage für den nordöstlich des Grabens liegenden Teil des Baugebietes vorliegt, wird der Entwurf dahingehend abgeändert, dass das Baugebiet in zwei Bauabschnitte aufgeteilt wird, Bauabschnitt I südwestlich des Grabens (Parzelle 1-16) und Bauabschnitt II nordöstlich des Grabens (Parzelle 17-24). Zur Genehmigung wird vorerst nur der 1. Bauabschnitt (= Deckblatt Nr. 14 a zum Flächennutzungsplan) vorgelegt. In diesem Bauabschnitt ist nur ein kleiner Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, hier ist gemäß der vorliegenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiungslage gegeben.

Der Teil des Landschaftsschutzgebietes, der sich im Bauabschnitt I befindet, bezieht sich ausschließlich auf den dort vorhandenen Graben. Dieser Graben wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan deutlich aufgewertet. Der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zum Schutz dieser Teilfläche stellt keinen Widerspruch zum Landschaftsschutzgebiet dar. Deshalb trifft hier in diesem Einzelfall zu, dass eine Befreiung von der Vorgabe, dass keine Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet festgesetzt werden können, erteilbar ist.

Wie in der Begründung zum Deckblatt des FNP bereits erläutert wird der betroffene Landschaftsbestandteil (Graben) nicht nur nicht in seiner Substanz nicht berührt, sondern durch die Festsetzungen sogar noch naturschutzfachlich aufgewertet.

Solange nicht geklärt ist, wann und ob die Fläche des 2. Bauabschnittes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ herausgenommen wird, wird nur für den 1. Bauabschnitt die Genehmigung des Deckblattes Nr. 14a beantragt. Für den restlichen 2. Bauabschnitt (= Deckblatt Nr. 14b) wird parallel ein Herausnahmeverfahren im Rahmen der Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die Flächen im Gemeindebereich des Marktes Winzer, die aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ zur Herausnahme beantragt werden, durchgeführt. Mit positivem Abschluss dieses Verfahrens wird dann der Bauabschnitt 2 (= Deckblatt Nr. 14b zum Flächennutzungsplan) im Nachgang zur Genehmigung beantragt.

11.4.3.3 Biotopkartierung Bayern

Im Bereich des Geltungsbereichs befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop¹¹. Dabei handelt es sich um das Biotop Nr. 7244-1208-001 „Schilfsaum an Graben südöstlich Unterholzen“. Hierzu wird u.a. eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Graben samt angrenzender beidseitiger Grünfläche wird im Bebauungsplan zum Erhalt bzw. als Ausgleichsfläche festgesetzt, damit kann eine Beeinträchtigung des Biotops ausgeschlossen werden und sogar eine Aufwertung erzielt werden.

Es findet keinerlei Eingriff in das Biotop statt. Die bestehenden Schilfsoden werden im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen entweder belassen, oder in den Teilbereichen, in denen die Grabenböschungen gekappt werden, vorsichtig abgehoben und im Bereich der abgeflachten Böschungen wieder angedeckt. Insgesamt wird das Biotop durch die Ausgleichsplanung naturschutzfachlich deutlich aufgewertet.

Bezüglich des in der Biotopkartierung dargestellten Seitenarm Richtung Nordwesten kann die Aussage getroffen werden, dass dieser aufgrund der jahrelangen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Bestand nicht mehr vorhanden ist.

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.

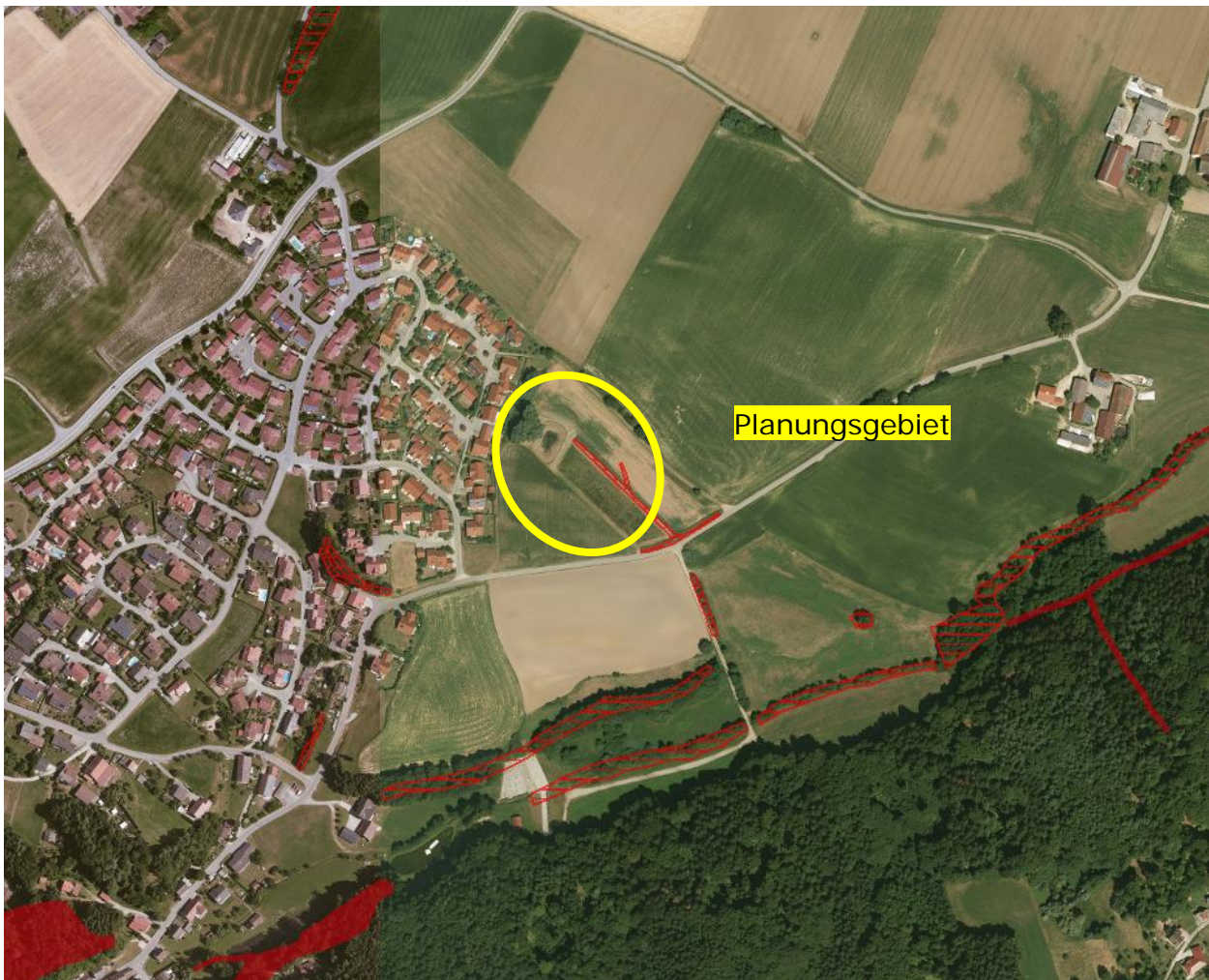


Abb. 10: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)

Rot schraffiert: amtlich kartierte Biotope

¹¹ (FIN Web, 2014)

11.4.3.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

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 Bebauungsplanes „WA Mühlberg – Erweiterung V“ ist ein Biotop vorhanden, das unter die Nr. 1 zählen könnte. Dabei handelt es sich um das Biotop Nr. 7244-1208-001 „*Schilfsaum an Graben südöstlich Unterholzen*“. Da es sich hier im Bestand um einen gradlinigen Graben mit nur sehr schmaler begleitender Schilfvegetation handelt, ist es fraglich, ob es sich hier um einen natürlichen oder naturnahen Bereich handelt und ob dieses Biotop unter Schutz nach dem §30 BNatSchG steht.



Abb. 11: Gradliniger Graben, Herbst 2015, Foto Jocham + Kellhuber

Unabhängig davon wird dieser Graben im Rahmen diese Bebauungsplanes erhalten und durch vielfältige Maßnahmen ökologisch deutlich aufgewertet, so dass der Schutz gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG sichergestellt ist und somit nichts gegen eine Bebauung der angrenzenden Flächen steht.

Ebenso wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Maßnahme sind als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Der Graben samt angrenzender beidseitiger schmaler Randstreifen und zusätzlichem beidseitigem Pufferstreifen wird im Bebauungsplan „WA Mühlberg – Erweiterung V als öffentliche Ausgleichsfläche festgesetzt, damit kann eine Beeinträchtigung des Biotops ausgeschlossen werden.

11.4.4 Überschwemmungsgebiete

An Hand der Karte des Bayern-Viewer Aqua (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Gemeindebereich von Winzer erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.¹²

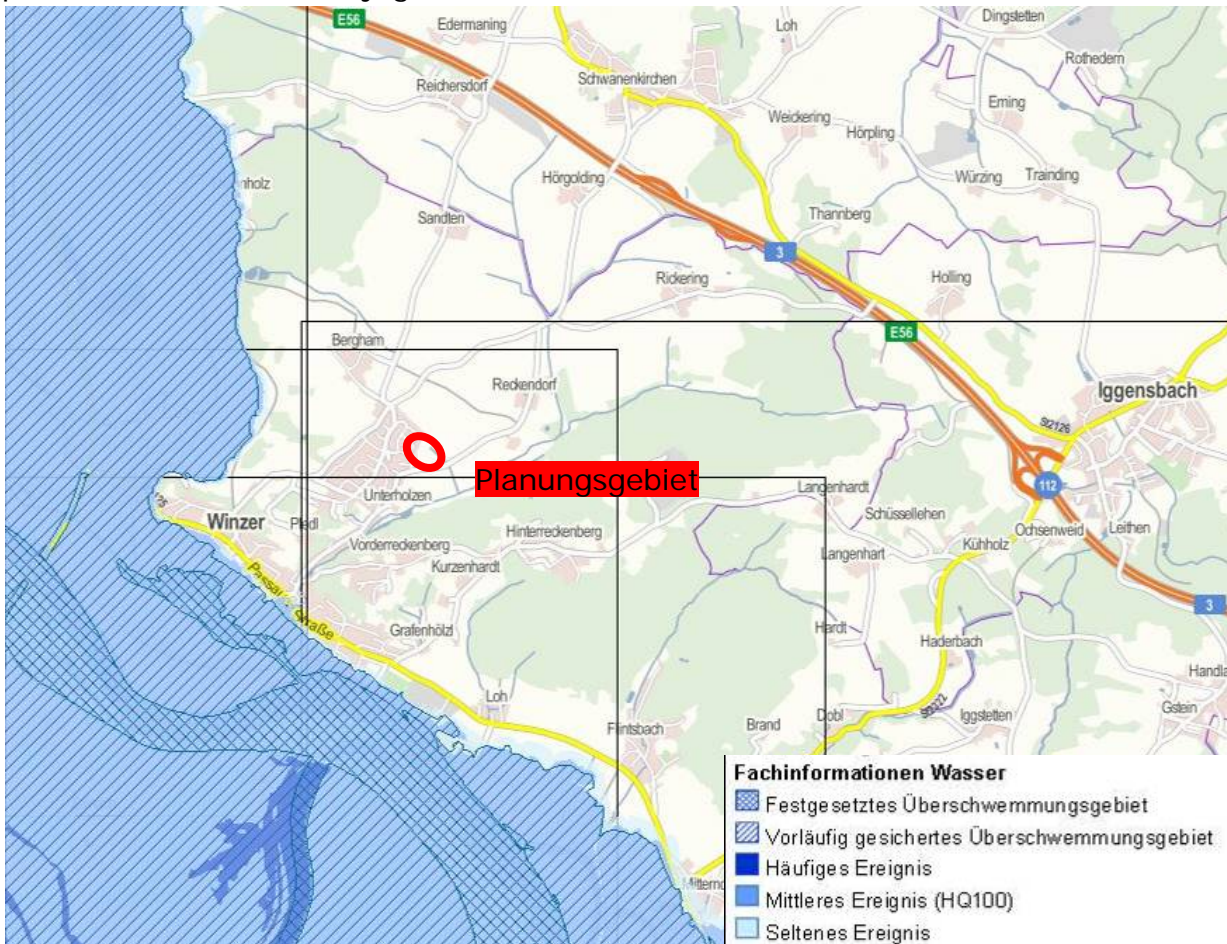


Abb. 12: Überschwemmungsgebiete

¹² (BayernViewer, 2014)

11.4.5 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 Bayern-Viewer (Bild unten) in Bayern ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches im Gemeindebereich von Winzer erkennbar.¹³

Daraus ist ersichtlich, dass sich das Planungsgebiet zum Teil im Bereich des bestehenden Grabens in einem wassersensiblen Bereich befindet. Südlich des Bebauungsplan wird ein Retentionsraum geplant und somit möglichen Gefahren einer Überschwemmung entgegengewirkt. Ebenso werden Festsetzungen zur Sicherung der Gebäude entlang des Grabens getroffen (Auffüllung um ca. 50 cm). Zudem wird ein Hinweis eingefügt, dass die Bauwerber der Baugrundstücke entlang des Grabens (sowohl östlich wie westlich) darauf zu achten haben, dass alle Gebäudeöffnungen mindestens 20 cm über dem Geländeniveau des angrenzenden Pufferstreifens liegen sollen.

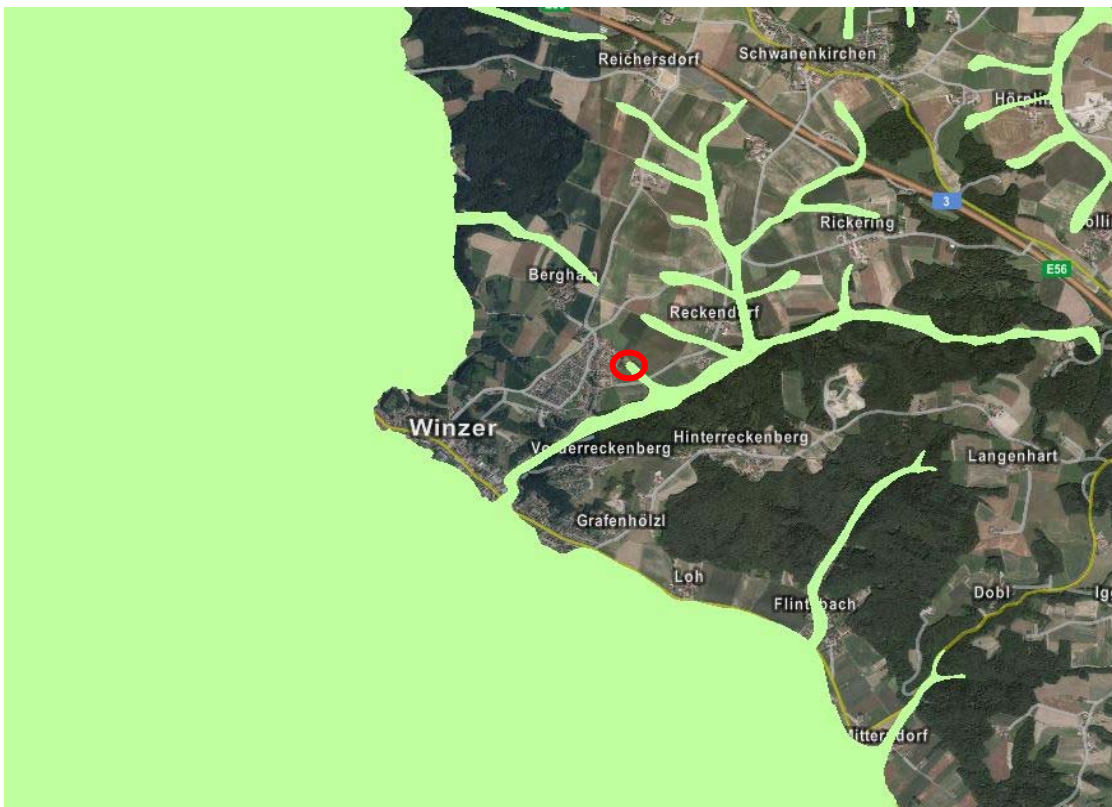


Abb. 13: Wassersensibler Bereich, unmassstäblich ohne Maßstab

Hellgrün: wassersensibler Bereich

13 (BayernViewer, 2017)

11.5 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Einzeldenkmäler werden durch die Planung nicht betroffen.

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

- D-2-71-153-29: „Pfarrhof, gutshofähnliche Vierseitanlage; Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau mit profiliertem Kranzgesims, um 1830, angeschleppter östlicher Anbau später; Ökonomiegebäude, zweigeschossiger Satteldachbau mit Traufschrot, nach 1830; Pferdestall, Flachsatteldachbau mit Putzgliederung und steinernen Fenstereinfassungen, um 1830; Scheune, verputzter doppelteppiger Ziegelsteinbau mit Satteldach, um 1900.“
(nordwestlich des Planungsgebietes)
- D-2-71-153-56: „Ehem. Wohnstallhaus, zweigeschossiger giebelgeteilter Blockbau mit Frackdach, dreiseitig umlaufendem Schrot und Hochschrot, bez. 1782.“
(nordöstlich des Planungsgebietes, in Reckendorf)
- D-2-71-153-57: „Feldkapelle, Satteldachbau mit Putzgliederung, bez. 1882; mit Ausstattung“
(nordöstlich des Planungsgebietes, südlich von Reckendorf) ¹⁴

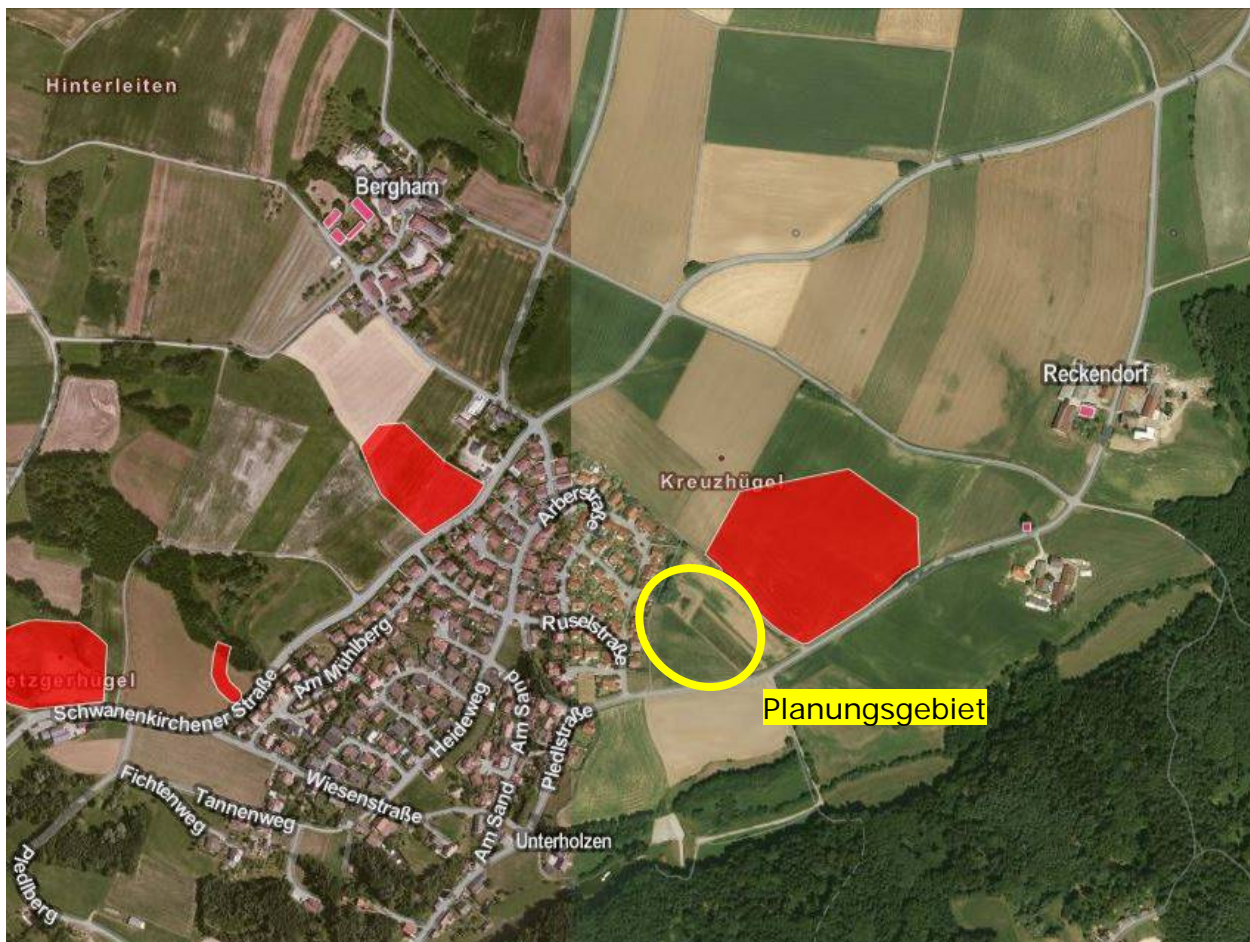


Abb. 14: Luftbild der Ortschaft Winzer mit Baudenkmalern (rosa) und Bodendenkmal (rot)

Für diese(s) Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 – 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Wohnbebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens,

14 (BayernViewer, 2015)

des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 (2) DSchG).

In dem hier vorliegenden Fall wird das bezüglich der Baudenkmäler folgendermaßen beurteilt:

Die genannten Baudenkmäler befinden sich in nordwestlicher bis nordöstlicher Ausdehnung in einer Entfernung von etwa 600 -1.000m zum Planungsgebiet.

Zwischen den Baudenkmälern und der geplanten Bebauung befinden sich im Fall des Pfarrhofs mehrere Bestandsgebäude, u.a. mehrstöckige Wohngebäude. Zudem liegt zwischen allen Baudenkmälern und der geplanten Bebauung eine ausgeprägte Kuppe. Eine Blick- oder Sichtbeziehung zu den Baudenkmälern besteht nicht. Dadurch werden die Baudenkmäler durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Bei den Einzelbaudenkmälern ist somit eine Beeinträchtigung durch die geplante Wohnbebauung mit den getroffenen Festsetzungen, nicht zu erwarten.

Zudem befinden sich außerhalb des Planungsgebietes folgende Bodendenkmäler:

- D-2-7244-0133: „*Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*“ (nordöstlich des Planungsgebietes)
- D-2-7244-0132: „*Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.*“ (nordwestlich des Planungsgebietes) ¹⁵

Wegen dieser Denkmalnähe sind weitere Bodendenkmäler im Planungsgebiet zu vermuten. Deshalb ist eine archäologische Sondage durchzuführen. Gemäß Art. 7.1 DSchG¹⁶ bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

15 (BayernViewer, 2015)

16 (DSchG, 2013)

11.6 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 26.270 m². Diese Fläche entspricht dem für Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bebauungsbereich inklusive der Flächen für die Erschließung. Für diese Flächen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich lediglich auf die durch Bebauung betroffenen Flächen (Baugebiet), da nur hier ein Eingriff erfolgt. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt separat für jeden der beiden Geltungsbereiche, da Bauabschnitt I und II zu unterschiedlichen Zeitpunkten rechtskräftig werden und somit der benötigte Ausgleich jeweils zeitlich zugeordnet für den dazugehörigen Eingriff erbracht werden muss.

11.6.1 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der **Hainsimsen-Tannen-Buchenwald**; örtlich mit **Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald** und **Habichtskraut-Traubeneichenwald** sowie **punktuell Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald** in Erscheinung.¹⁷

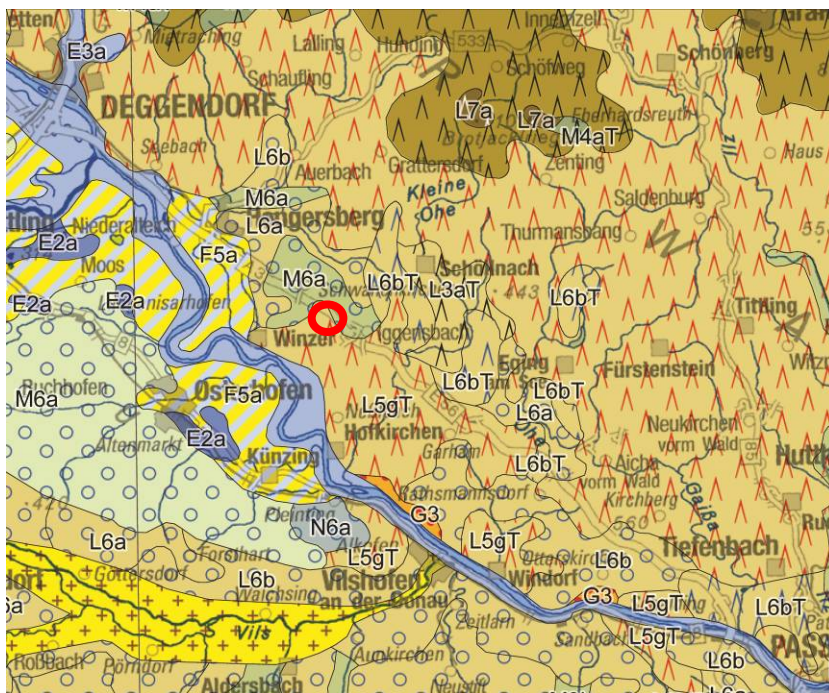


Abb. 15 Potentielle Natürliche Vegetation

¹⁷ (pnV Bayern, 2014)

11.6.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist erforderlich. Bei dem zu prüfenden Vorhaben handelt es sich um die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) gem. § 4 Abs. BauNVO im Anschluss an bestehende Siedlungsgebiete am nordöstlichen Ortsrand von Winzer.

Vorhabensbedingte Beeinträchtigungen sind durch den Eingriff für die Mehrzahl der prüfungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie auszuschließen (z. B. Insektenarten, Pflanzenarten, Libellen usw.).

Im Hinblick auf **Fledermausarten** Arten sind diese ausschließlich mittelbar, durch Störungen potentiell genutzter Jagd- und Verbundhabitats betroffen. Um diese potentielle Störung bzw. Degradierung so weit wie möglich zu minimieren, werden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgegeben (M-01), so dass sich artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden lassen.

Auch ein Vorkommen der **Zauneidechse** in Teilflächen des Geltungsbereichs kann nicht ausgeschlossen werden. Die Art wurde im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung geprüft, da Vorkommen ohne entsprechende Kartierung nicht sicher auszuschließen sind. Durch die getroffenen Minimierungs-, Vergrämungs- und Schutzmaßnahmen zum Eingriff (vgl. M-02, M-03, M-04 und M-05) in Verbindung mit den vorgegebenen CEF-Maßnahmen (CEF-01) lassen sich Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG aber vermeiden bzw. werden vorgezogen ausgleichen.

Neben Fledermausarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auch **europäische Vogelarten** der VS-Richtlinie durch das Vorhaben in unterschiedlicher Intensität betroffen. Eine Beeinträchtigung von Vogelarten, die nach der EU-Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, ergeben sich potentiell u. a. für freibrütende Arten des Halboffenlandes wie Gelbspotter, Dorn- und Klappergrasmücke Goldammer oder Wachtel, aber auch den Teichrohrsänger, als Art der Röhrichte und Feuchtgebiete.

Aufgrund der kleinflächigen Verluste an Gehölzen in Abstellung zu umliegenden, ebenfalls als Brutplätze nutzbaren Lebensräumen und der noch weiten Verbreitung der betroffenen Arten, ist die ökologische Funktion der betroffenen Habitats im räumlichen Zusammenhang jedoch mit hoher Prognosesicherheit auch weiterhin sicherstellt. Um Verluste von besetzten Brutplätzen zu verhindern, werden zeitliche Vorgaben zur Gehölzentfernung bzw. Baufeldräumung vorgegeben (vgl. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme M-02), so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die potentiell betroffenen Arten vermieden werden können. Auch für Vogelarten, die das Gebiet v. a. als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler nutzen, treten mit hinreichender Sicherheit keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG auf.

Nach Erstellung der saP haben sich im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens Planungsänderungen ergeben. Eine Fortschreibung der saP kann aufgrund einer Erkrankung des Verfasser leider nicht erfolgen. Aus diesen Grund wird nun im folgenden Abschnitt auf die Folgen der Planungsänderung in Bezug auf den Artenschutz eingegangen. Da das bestehende Regenrückhaltebecken zu gering dimensioniert wurde um nun das noch zusätzlich anfallende Oberflächenwasser des Baugebietes „WA Mühlberg- Erweiterung V“ fassen zu können, soll es zukünftig zum Teil verfüllt und als Bauland genutzt werden. Das bisher darin rückgehaltene Wasser wird in Zukunft zusammen mit dem im neuen Wohngebiet anfallenden Nieder-

schlagswasser in einem südlich des Geltungsbereiches geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt. Die Verfüllung bezieht sich auf den südlichen Teil des Regenrückhaltebeckens sowie des dazugehörigen Ablaufgrabens. Diese Flächen sollen zukünftig als Bauland für die Parzellen 5 und 6 zur Verfügung stehen.

Das bestehende Regenrückhaltebecken führte bisher nur kurzzeitig Wasser. Durch den Ablaufgraben wurde das angesammelte Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Graben eingeleitet.

Laut saP wurden im Rahmen der durchgeführten ASK-Auswertung keine artenschutzrechtlich relevanten Nachweise innerhalb des Eingriffsgebietes festgestellt. Allerdings liegen aus dem weiteren Untersuchungsraum entfernte Nachweise der Gelbbauchunke und des Laubfrosches vor.

Bezugnehmend auf diese beiden Arten wird das bestehende und nun zur Teilverfüllung geplante Regenrückhaltebecken als Lebensraum und Fortpflanzungsstätte untersucht.

Die Gelbbauchunke als auch der Laubfrosch benötigen als Fortpflanzungsstätte ständig wasserführende Kleingewässern ohne Pflanzenbewuchs. Diese Voraussetzung ist im Bereich des bestehenden, nur kurzzeitig wasserführenden Regenrückhaltebeckens mit eingewachsenen Röhricht- und Hochstaudenbeständen nicht gegeben.

Somit eignete sich das Regenrückhaltebecken bisher nicht als Fortpflanzungsstätte für Gelbbauchunke und Laubfrosch.

Da ein Vorkommen allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, wird eine zeitliche Vorgaben für die Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens vorgegeben (vgl. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme M-06), so dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für potentiell betroffene Arten vermieden werden können.

Als Lebensraum bevorzugen die beiden Arten die Auen der natürlichen Fließgewässer. Da natürliche oder naturnahe Auen in Mitteleuropa weitgehend verschwunden sind, halten sich die Gelbbauchunke bevorzugt in Kies-, Sand- oder Tongruben und der Laubfrosch in Teichen und Weihern mit strukturreichen Flachwasserzonen auf. Diese Voraussetzungen sind im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens nur sehr bedingt gegeben und werden im nördlichen Bereich, der zukünftig nicht verfüllt werden soll, erhalten bzw. verbessert.

Im nördlichen Teilbereich ist die Erstellung eines breitflächiger neuen Überlaufes deutlich über der Sohle des verbleibenden Teil des Regenrückhaltebeckens in den bestehenden Graben am Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen geplant. Der südliche Ablaufgraben im Bereich der geplanten Verfüllung, wird mit verfüllt. Somit entsteht im offen gelassenen, nördlichen Bereich zukünftig ein Kleingewässer, das mit den umgebenden bestehenden Röhrichtbestand und den bestehenden und geplanten Gehölzen ein Lebensraum für Amphibienarten ganz allgemein darstellt. Zudem wird zur Optimierung im Bereich der neu entstehenden Böschung einer Flachwasserzone in einer Neigung im Mittel 1:3 erstellt (vgl. Abbildung 25 Punkt 11.10.1).

11.6.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

11.6.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Ackerflächen Größe 17.748 m²



Abb. 16: Luftbild (Geodaten)



Abb. 17: Ackerflächen, Blick Richtung Nordwesten, Foto Jocham + Kellhuber

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **Ackerfläche** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

Wiesenweg Größe 1.148 m²



Abb. 18: Luftbild (Geodaten)



Abb. 19: Wiesenweg, Blick Richtung Norden, Foto Jocham + Kellhuber

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **Brachflächen (< 5 Jahre alt)** eingestuft und als **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

Straßen- Grabenbegleitgrün / Wiese Größe 1.600 m²



Abb. 20: Luftbild (Geodaten)



Abb. 21: Straßenbegleitgrün entlang der „Pledlstraße“, Blick Richtung Westen,
Foto Jocham + Kellhuber

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **Straßenbegleitgrün** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (unterer Wert) erfasst.

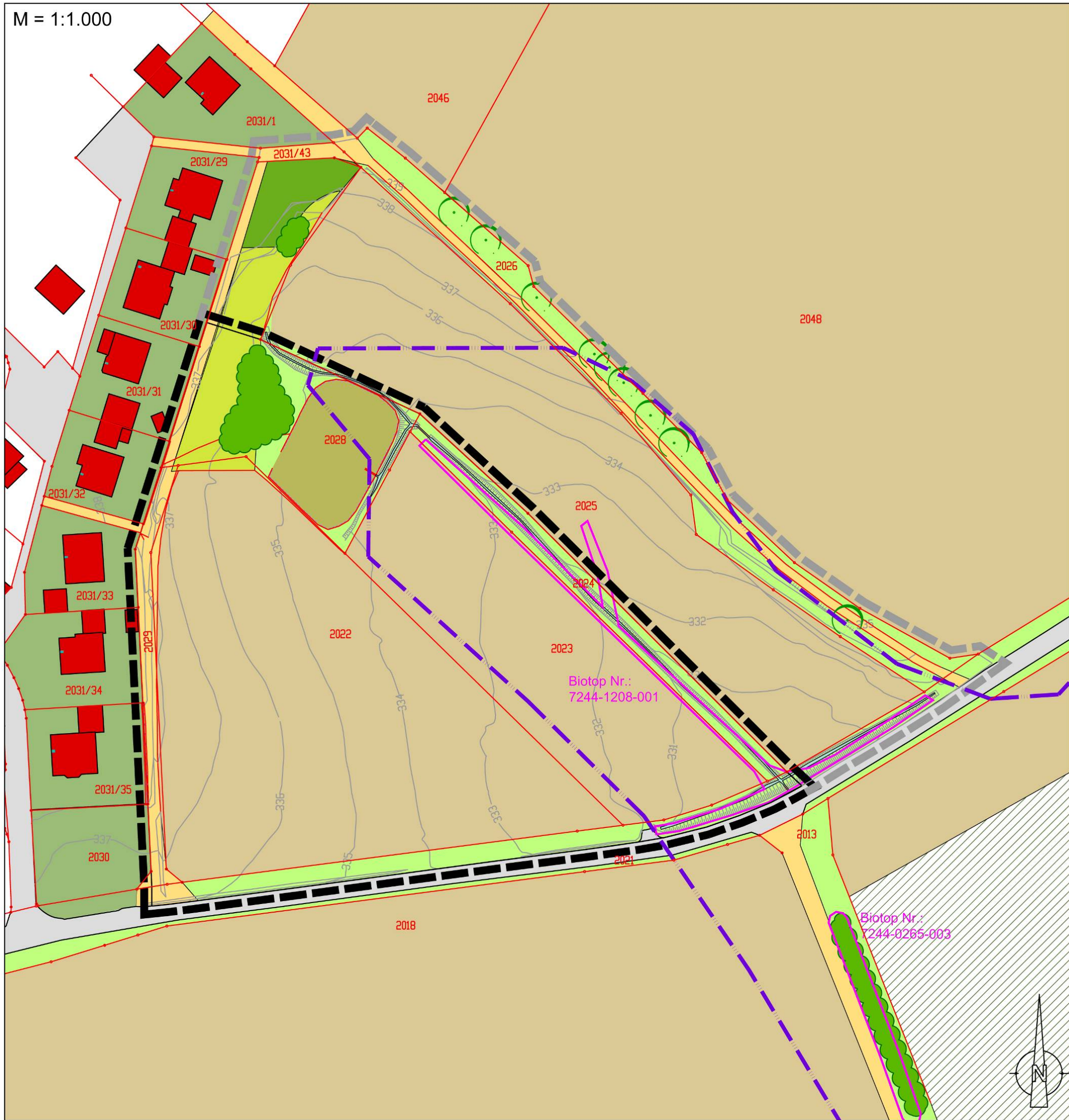
Naturfern ausgebautes Gewässer Größe 460 m²



Abb. 22: Luftbild (Geodaten)

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **naturfern ausgebautes Gewässer** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

M = 1:1.000



Legende:

- Geltungsbereich BA I
- Geltungsbereich BA II
- Gebäude
- Asphalt
- Wiesenweg
- Straßen- / Grabenbegleitgrün / Krautsaum
- Gartenfläche
- Rasen
- Rudralflur mit z.T. Gartenabfällen

- Acker
- int. Grünland
- Regenrückhaltebecken
- Graben
- Baum
- Gehölz
- Flurgrenzen
- Flurnummer
- Höhenlinien, Bestand

- amtlich kartierte Biotope mit Nr.
- Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald", nachrichtliche Übernahme aus FIS Natur

Plan 1: Bestand
 Bebauungsplan mit
 grünordnerischen
 Festsetzungen
 "WA Mühlberg - Erweiterung V"

Markt Winzer,
 Landkreis Deggendorf,
 Regierungsbezirk Niederbayern

Auswirkungen

Ackerfläche, Straßenbegleitgrün /Wiese, Wiesenweg und naturfern ausgebautes Gewässer:

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, das Straßenbegleitgrün, der Wiesenweg und das naturfern ausgebaute Gewässer haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird ein Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Teil der Flächen versiegelt. Durch die Anlage von Gartenflächen mit Gehölzpflanzungen im neuen Baugebiet werden Teilflächen im Vergleich zur vorhandenen intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche für das Schutzgut Arten und Lebensräume aufgewertet.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen zusätzlich vermindern. Hierzu gehören neben den Pflanzauflagen eine Begrenzung der Versiegelung und ein Verbot von Sockeln bei Zäunen. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten, zum einen durch die Versiegelung, als auch durch die Veränderung der Lebensraumstrukturen.

Gemäß dem Leitfaden handelt es sich bei den vorgefundenen Flächen um Flächen mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

11.6.3.2 Schutzgut Boden

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

Aus der Bodenkarte Bayern geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet Braunerde und Podsol-Braunerden aus sandigen bis lehmigen Verwitterungsprodukten metamorpher Gesteine (v. A. Gneise) vorkommen.

Auswirkungen

Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der Baufenster wird ein Teil 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.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, zum einen durch die Versiegelung in den Baufenstern und zum anderen durch die neu zu bauenden Erschließungsstraßen.

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

11.6.3.3 Schutzgut Wasser

In diesem Bereich ist mit einem intakten hohen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Das Gelände liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und besitzt einen relativ hohen Grundwasserflurabstand. Ein Teilbereich des Planungsgebietes befindet sich im wassersensiblen Bereich.

Auswirkungen

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

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird beeinträchtigt.

Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Baufenster und der geplanten Erschließungsstraßen und damit der Veränderung der Grundwasserneubildungsrate auf diesen Flächen. Bezüglich der Lage im wassersensiblen Bereich ist im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen Vorsorge getroffen.

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

11.6.3.4 Schutzgut Klima

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

Auswirkungen

Durch die Versiegelung von einem Teil der Flächen wird sich kleinklimatisch im Bereich der Planungsfläche nicht viel verändern. Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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

11.6.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Randbereich der Ortschaft Winzer. An das geplante Wohngebiet „WA Mühlberg – Erweiterung V“ grenzen im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße („Pledlstraße“) mit anschließenden landwirtschaftliche Nutzflächen.

Westlich befindet sich Wohnbebauung (Mühlberg – Erweiterung III).

Nach Nordosten hin steigt das Gelände an und läuft auf eine Kuppe zu. Der Kuppenbereich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Das geplante Baugebiet endet mit der natürlichen Hangkante. Die geplante Bebauung springt nicht über diese natürliche sich aus der Topographie ergebende Grenze. Durch den Erhalt dieser zum Teil bewachsenen Hangkante wird die Auswirkung auf das Landschaftsbild minimiert.

Ein Teilbereich des Planungsgebietes befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Deswegen wird das Schutzgut Landschaftsbild für diesen Bereich gemäß dem Leitfaden in die Kategorie III eingeordnet.

Auswirkungen

Mit der Bauphase ist punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung, sowie die Gemeindeverbindungsstraße stellen bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes dar. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher ebenfalls als gering einzustufen.

Ergebnis

Daher ist gemäß Leitfaden in Liste 1a das Gebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebietes als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

Der Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist gemäß Leitfaden als Gebiet mit **hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

11.6.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Erholung

Auf der Fläche befinden sich überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Der Gehölzbestand (mit Ausnahme eines Laubbaumes) werden zum Erhalt festgesetzt. Im Süden verläuft die „Pledlstraße“ mit anschließenden landwirtschaftliche Nutzflächen, westlich befindet sich Wohnbebauung.

Das Gebiet hat nur einen geringen Wert für die Erholung. Durch die bestehende Bebauung und die „Pledlstraße“ ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Auswirkungen

Während der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind ebenfalls als gering einzustufen. Es ist nur mit einer geringen dauerhaften Änderung im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Die geplante Wohnbebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine

wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis

Im Hinblick auf die Erholung sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Durch die geplanten Fußwegeverbindungen wird die geringfügige Beeinträchtigung aufgehoben.

Lärm

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude auf.

Nachdem die umgebende Bebauung ebenso ausschließlich aus Wohngebäuden besteht, ist nicht von kritischen Immissionen auf das geplante Wohngebiet von der umgebenden Bebauung auszugehen.

Auch von der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße, der „Pledlstraße“ ist auf Grund der geringen Verkehrsbelastung nicht von einer Überschreitung der jeweiligen Immissionsrichtwerte auszugehen. Ebenso sind keine Freizeit- und Sportanlagen, als auch Gewerbebetriebe in der näheren Umgebung zum Planungsgebiet vorhanden. Die landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortschaft Reckendorf befinden sich in einer Entfernung von ca. 350 m sind in näherer Umgebung nicht vorhanden. Damit ist mir einer Lärmbelastung ausgehend von diesen Betrieben nicht zu rechnen.

Auswirkungen

Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude und dem Bau der Erschließungsstraßen kommen. Anhaltspunkte dafür, dass dabei die maßgeblichen Vorgaben des Immissionsschutzes nicht eingehalten werden können, insbesondere die Richtwerte der AVV Baulärm, bestehen nicht. Ein etwaiger Nachweis bleibt ggf. den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die baubedingten Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Lärm sind im Vergleich zum Istzustand baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen von geringer Erheblichkeit, die sich im gesetzlichen Rahmen bewegen, zu erwarten.

11.6.4 Kultur- und Sachgüter

Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorhanden.

Es sind weder baubedingte noch betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

11.6.5 Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

11.7 Bewertung des Bestandes

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Ackerfläche	Ackerfläche → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ortsabrundung, Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Ackerfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes	Ackerfläche → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Schutzgebiet nach dem III. Abschnitt des BayNatSchG → Gebiet hoher Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Wiesenweg	Brachfläche → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	Ortsabrundung, Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit Grünordnung „WA Mühlberg – Erweiterung V“

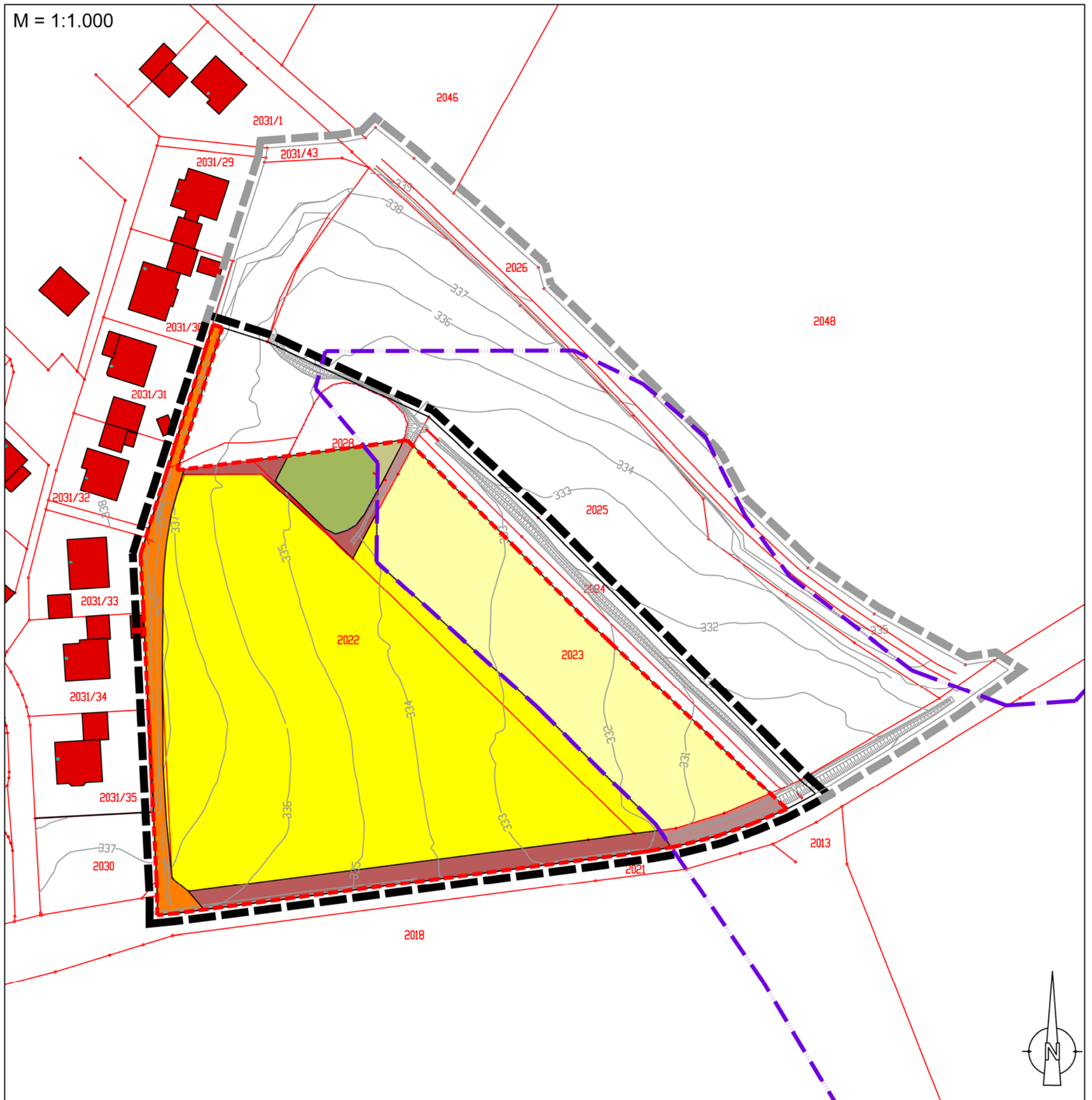
<p>Wiesenweg innerhalb des Landschaftsschutzgebietes</p>	<p>Brachfläche</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)</p>	<p>anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)</p>	<p>Schutzgebiet nach dem III. Abschnitt des BayNatSchG</p> <p>→ Gebiet hoher Bedeutung</p>	<p>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</p>
<p>Straßenbegleitgrün</p>	<p>Straßenbegleitgrün</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)</p>	<p>Ortsabrundung, Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</p>
<p>Straßenbegleitgrün innerhalb des Landschaftsschutzgebietes</p>	<p>Straßenbegleitgrün</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)</p>	<p>Schutzgebiet nach dem III. Abschnitt des BayNatSchG</p> <p>→ Gebiet hoher Bedeutung</p>	<p>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</p>

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT







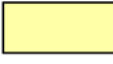






zum Bebauungsplan mit Grünordnung „WA Mühlberg – Erweiterung V“

<p>Naturfern ausgebautes Gewässer</p>	<p>Naturfern ausgebautes Gewässer</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)</p>	<p>Ortsabrundung, Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</p>
<p>Naturfern ausgebautes Gewässer innerhalb des Landschafts- schutz- gebietes</p>	<p>Naturfern ausgebautes Gewässer</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand</p> <p>→ Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)</p>	<p>Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen</p> <p>→ Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)</p>	<p>Schutzgebiet nach dem III. Abschnitt des BayNatSchG</p> <p>→ Gebiet hoher Bedeutung</p>	<p>Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild</p>

M = 1:1.000



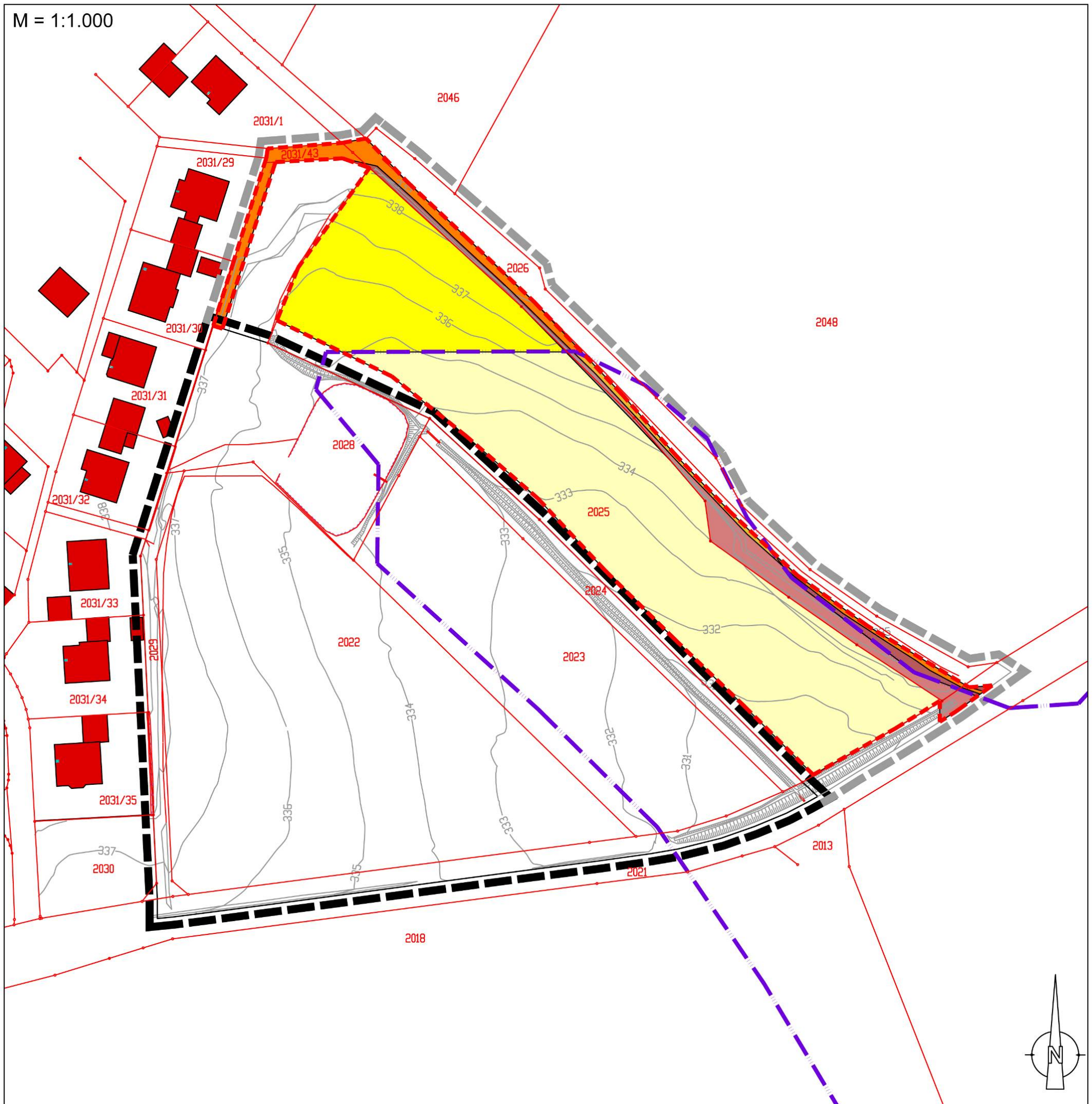
Legende:

- | | | |
|--|--|--|
|  Geltungsbereich BA I |  Eingriff Grabenbegleitgrün innerhalb LSG
Eingriffsfläche: 170 m ²
Kategorie II, Typ B; Faktor 0,6
erforderl. Ausgleichsfläche: 102 m ² |  Landschaftsschutzgebiet "Bayerischer Wald",
nachrichtliche Übernahme aus FIS Natur |
|  Geltungsbereich BA II |  Eingriff naturfern ausgebautes Gewässer
Eingriffsfläche: 411 m ²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,3
erforderl. Ausgleichsfläche: 123 m ² |  Eingriffsfläche ca. 13.416 m ²
Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad
Gesamtbedarf an Kompensationsfläche für Bebauungsplan BA I: 5.016 m² |
|  Eingriff Acker innerhalb LSG
Eingriffsfläche: 3.089 m ²
Kategorie II, Typ B; Faktor 0,6
erforderl. Ausgleichsfläche: 1.853 m ² |  Eingriff naturfern ausgebautes Gewässer innerhalb LSG
Eingriffsfläche: 49 m ²
Kategorie II, Typ B; Faktor 0,6
erforderl. Ausgleichsfläche: 29 m ² | |
|  Eingriff Acker
Eingriffsfläche: 8.288 m ²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,3
erforderl. Ausgleichsfläche: 2.486 m ² |  Flurgrenzen | |
|  Eingriff Wiesenweg
Eingriffsfläche: 624 m ²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,3
erforderl. Ausgleichsfläche: 187 m ² |  2022 Flurnummer | |
|  Eingriff Straßen-/Grabenbegleitgrün, Rasen
Eingriffsfläche: 785 m ²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,3
erforderl. Ausgleichsfläche: 236 m ² | | |

Plan 2: Eingriff für BA I
Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen
"WA Mühlberg - Erweiterung V"

Markt Winzer,
Landkreis Deggendorf,
Regierungsbezirk Niederbayern

M = 1:1.000



Legende:

Geltungsbereich BA I

Geltungsbereich BA II

Eingriff Acker innerhalb LSG
Eingriffsfläche: 4.500 m²
Kategorie II, Typ B; Faktor 0,6
erforderl. Ausgleichsfläche: 2.700 m²

Eingriff Acker
Eingriffsfläche: 1.871 m²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,3
erforderl. Ausgleichsfläche: 561 m²

Eingriff Wiesenweg
Eingriffsfläche: 449 m²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,3
erforderl. Ausgleichsfläche: 135 m²

Eingriff Wiesenweg innerhalb LSG
Eingriffsfläche: 75 m²
Kategorie II, Typ B; Faktor 0,6
erforderl. Ausgleichsfläche: 45 m²

Eingriff Straßenbegleitgrün
Eingriffsfläche: 188 m²
Kategorie I, Typ B; Faktor 0,3
erforderl. Ausgleichsfläche: 56 m²

Eingriff Straßenbegleitgrün/
Wiese innerhalb LSG
Eingriffsfläche: 457 m²
Kategorie II, Typ B; Faktor 0,6
erforderl. Ausgleichsfläche: 274 m²

Flurgrenzen

Flurnummer

Landschaftsschutzgebiet
"Bayerischer Wald",
nachrichtliche Übernahme
aus FIS Natur

Eingriffsfläche ca. 7.540 m²
Typ B niedriger bis mittlerer
Versiegelungs- und Nutzungsgrad
**Gesamtbedarf an Kompensations-
fläche für Bebauungsplan BA II:
3.771 m²**

Plan 2: Eingriff für BA II
Bebauungsplan mit
grünordnerischen
Festsetzungen
"WA Mühlberg - Erweiterung V"

Markt Winzer,
Landkreis Deggendorf,
Regierungsbezirk Niederbayern

11.8 Auswirkungen des Vorhabens

Die Eingriffsfläche wird differenziert für den jeweiligen Bauabschnitt ermittelt. Als Eingriffsfläche werden die gesamten beiden Geltungsbereich mit Ausnahme der geplanten Ausgleichsflächen definiert.

Eingriff BA I:	13.416 m²
Festgesetzte GRZ im WA:	kleiner als 0,35

Eingriff BA II:	7.540 m²
Festgesetzte GRZ im WA:	kleiner als 0,35

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ kleiner als 0,35 ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)¹⁸ zu den Gebieten mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von < 0,35), Typ B einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,2 – 0,5 angegeben.

Für Gebiete mittlerer Bedeutung (=Kategorie II) bei Typ B ist eine Faktorenspanne von 0,5 – 0,8 angegeben.

Durch planliche und textliche Festsetzungen werden für das Baugebiet umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 11.12 im Umweltbericht) getroffen.

So wird eine Ortsrandeingrünung lagegenau mit zum Teil zu erhaltenden Baumbestand festgesetzt, das Abwasser wird im Trennsystem behandelt, Straßenbäume im öffentlichen Straßenraum festgesetzt, Sockel bei Zaunanlagen verboten, Festsetzungen zu Abgrabungen- und Aufschüttungen getroffen.

Das rechtfertigt die Verwendung eines Faktors im unteren Bereich. Deshalb wird für die Ackerflächen, den Wiesenwegweg, das Straßenbegleitgrün und das naturfern ausgebaute Gewässer (Regenrückhaltebecken) die Verwendung des Faktors 0,3 als gerechtfertigt angesehen. Für die Bereiche der Ackerflächen, des Wiesenweges, des Straßenbegleitgrünes und des naturfern ausgebauten Gewässers innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wird je ein Faktor von 0,6 verwendet.

¹⁸ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen für den BA I

	Kompensationsfaktor aller Schutzgüter	Flächen- größe	Kompensationsbedarf
Ackerfläche	0,3	8.288 m ²	2.486 m ²
Ackerfläche innerhalb des LSGs	0,6	3.089 m ²	1.853 m ²
Wiesenweg	0,3	624 m ²	187 m ²
Straßenbegleitgrün	0,3	785 m ²	236 m ²
Straßenbegleitgrün innerhalb des LSGs	0,6	170 m ²	102 m ²
Naturfern aus- gebautes Gewässer	0,3	411 m ²	123 m ²
Naturfern aus- gebautes Gewässer innerhalb des LSGs	0,6	49 m ²	29 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:			5.016 m²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für den Bauabschnitt I mit einer Größe von 13.416 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 5.016 m² erforderlich.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen für den BA II

	Kompensationsfaktor aller Schutzgüter	Flächen- größe	Kompensationsbedarf
Ackerfläche	0,3	1.871 m ²	561 m ²
Ackerfläche innerhalb des LSGs	0,6	4.500 m ²	2.700 m ²
Wiesenweg	0,3	449 m ²	135 m ²
Wiesenweg innerhalb des LSGs	0,6	75 m ²	45 m ²
Straßenbegleitgrün	0,3	188 m ²	56 m ²
Straßenbegleitgrün innerhalb des LSGs	0,6	457 m ²	274 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:			3.771 m²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes für den Bauabschnitt II mit einer Größe von 7.540 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 3.771 m² erforderlich.

11.9 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft.

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Bebauungsplan
Arten- und Lebensräume		x			x			x		Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hier sind die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Etwa mittig im Planungsgebiet befindet sich ein Graben, der als Biotop kartiert ist. Dabei handelt es sich um das Biotop Nr. 7244-1208-001 „Schilfsaum an Graben südöstlich Unterholzen“. Hierzu wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die sich daraus ergebenden Maßnahme sind als Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten. Der Graben samt angrenzender Grünfläche und Ruderalflur wird im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt bzw. mit entsprechenden Festsetzungen aufgewertet, damit kann eine Beeinträchtigung des Biotops ausgeschlossen werden.
Boden		x			x			x		Es handelt sich hier um einen anthropogen überprägten Boden.
Klima/ Luft	x			x			x			Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche.
Wasser		x			x			x		Gebiet außerhalb eines vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes mit ausreichend großem Grundwasserflurabstand.

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit Grünordnung „WA Mühlberg – Erweiterung V“

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamteinstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Bebauungsplan
										Ein Teil der Fläche liegt im wasser-sensiblen Bereich. Hier wird im Rahmen des Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen Vor-sorge getroffen.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Das Landschaftsbild erfährt durch die Ausweisung des Wohngebietes keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des bereits durch die bestehende Bebauung, sowie der angrenzenden Gemeindeverbindungsstraße verändertem Landschaftsbildes. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus. Die vorhanden Hangkante bildet einen natürlichen Abschluss und bindet das geplante Wohngebiet gut in die Landschaft ein. Die Flächen befinden sich im Anschluss an bestehende Bebauung und weisen nur geringe Erholungsfunktion aus.
Kultur u. Sachgüter	x			x			x			nicht vorhanden
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Von einer Belastung des geplanten Wohngebietes durch Lärm ausgehend von der „Pledlstraße“ und der umgebenden Bebauung ist nicht auszugehen.

11.10 Nachweis der Ausgleichsflächen

11.10.1 Ausgleichsfläche für BA I

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt für den BA I rund **5.016 m²** zu erbringen.

Ein Teil der Ausgleichsfläche wird intern auf den Flächen A1I (= Größe von 720 m²) und A2I (=Größe von 1.551 m²) nachgewiesen.

Ausgleichsflächen A1I Ost und West

Die Ausgleichsflächen A1I Ost und West liegen im Nordwesten auf einem Teilbereich der Flurnummern 2028, Gemarkung Winzer.

Auf diesen Flächen befindet sich derzeit im westlichen Teilbereich eine Ruderalflur mit Krautsaum, einzelnen Weidengehölze und eine Ablagerungsfläche, sowie Gartenabfälle. Auf der Ausgleichsfläche A1I West ist eine artenreiche Wiese geplant.

Im Bereich der östlichen Fläche ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden. Diese Regenrückhaltebecken soll zukünftig zum Teil verfüllt werden. Der nördliche Teil, welcher sich innerhalb der Ausgleichsfläche A1I Ost befindet, wird offen gelassen. Das bisher darin rückgehaltene Wasser wird in Zukunft zusammen mit dem im neuen Wohngebiet anfallenden Niederschlagswasser in dem innerhalb des Bauabschnittes I festgesetzten Regenrückhaltebecken gesammelt.

Im Bereich der Ausgleichsfläche A1I Ost soll zukünftig ein Kleingewässer entstehen, indem ein neuer breitflächigen Überlaufs vom verbleibenden Regenrückhaltebecken in den Graben erstellt und der bisherige Ablaufgraben im Süden verfüllt wird. Zudem wird zur Optimierung im Bereich der neu entstehenden Böschung einer Flachwasserzone in einer Neigung im Mittel 1:3 erstellt. In Verbindung mit dem Röhrichtehalt in diesem Bereich, der Schaffung eines Kleingewässers und der Pflanzung von Gehölzen ist eine naturschutzfachliche Aufwertung in diesem Bereich gegeben.

Für die Ausgleichsflächen A1I Ost und West wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt. Die Gesamtfläche A1I Ost und West weist eine tatsächliche Größe von 720 m² aus, das heißt mit dem Faktor 0,5 kann auf der Fläche A1I ein Ausgleich von 360 m² erbracht werden.



Abb. 23: Ruderalflur, Foto Jocham + Kellhuber



Abb. 24: Lagerfläche für Gartenabfälle, Foto Jocham + Kellhuber

Festgesetzte Maßnahmen für die Ausgleichsfläche A1I Ost:

Maßnahmen zur Entwicklung eines wechselfeuchten Bereiches mit Kleingewässer:

- Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung gemäß Artenliste Punkt III., 10.3.1 und 10.3.2
- Keine Einzäunung der Ausgleichsfläche
- Erstellen eines breitflächigen Überlaufs vom verbleibenden Regenrückhaltebecken in den Graben
- Bestehenden Ablaufgraben im Bereich des verfüllten Regenrückhaltebeckens verfüllen
- Erhalt der verbleibenden Röhricht- und Hochstaudenbestände am Regenrückhaltebecken (Nordteil)
- Optimierung des Restbereiches vor der Verfüllung: die neu entstehende Böschung ist als Flachwasserzone mit einer Neigung von im Mittel 1:3 auszubilden

Pflegemaßnahmen:

- 1-malige Mahd der ebenen Fläche um das Kleingewässer im Jahr, Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt
- Durchführung eines Pflegeschnittes für die Bestandsgehölze

Entwicklungsziel:

Wechselfeuchter Bereich und Kleingewässer mit Röhrichtsaum

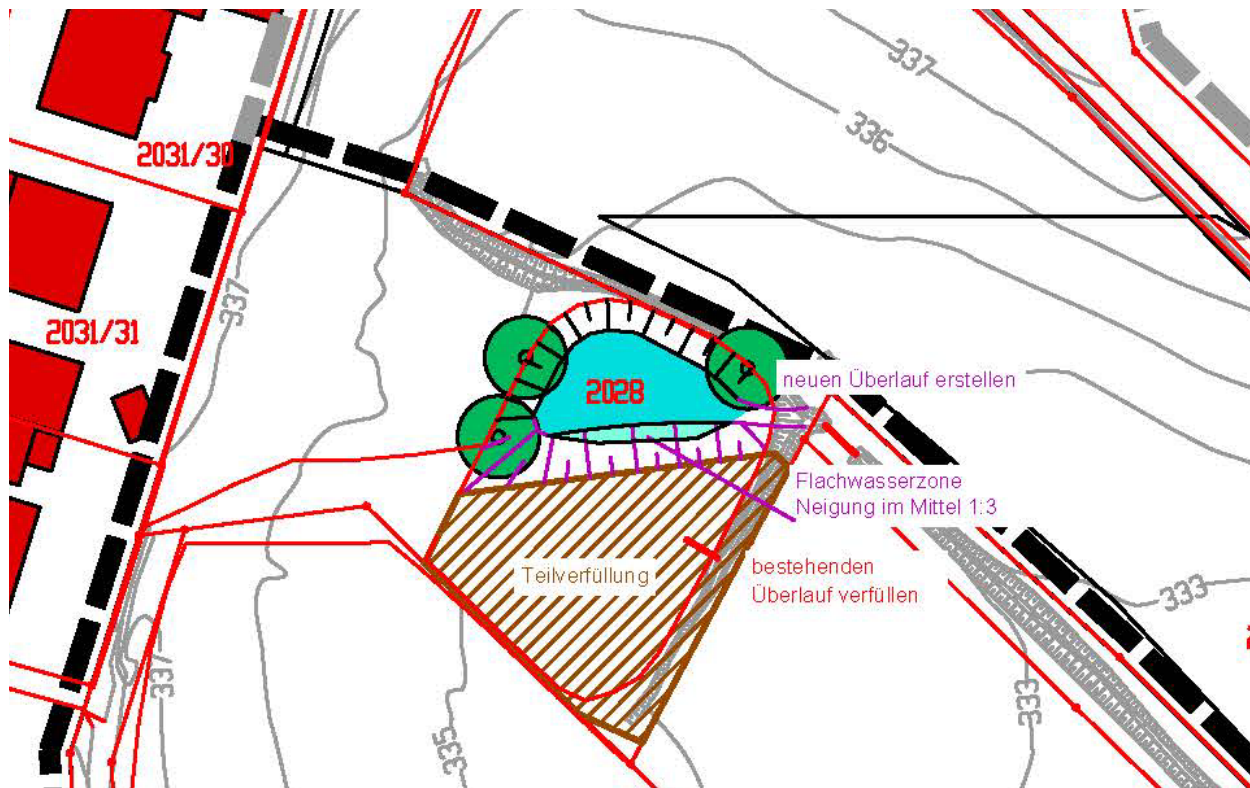


Abb. 25: geplante Teilverfüllung des Regenrückhaltebeckens im Süden und Aufwertung des Nordteils

Festgesetzte Maßnahmen für die Ausgleichsfläche A1I West:

Maßnahmen zur Entwicklung einer artenreichen Wiese:

- Entfernen der Ablagerungen und Gartenabfälle
- 1-2-malige Mahd der Wiesenfläche im Jahr, 1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt
- Durchführung eines Pflegeschnittes für die Bestandsgehölze

Ausgleichsfläche A2I

Die Ausgleichsfläche A2I liegt mittig innerhalb des Geltungsbereiches.

Auf der Fläche befindet sich ein gradliniger Graben mit nur sehr schmaler begleitender Schilfvegetation. Im Bestand reichen die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen bis unmittelbar an den Graben mit allen bekannten negativen ökologischen Auswirkungen. Dieser Graben soll im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung naturnah gestaltet werden. Zudem wird ein beidseitiger Abstand von mind. 5,0m zu den angrenzenden Wohngebieten als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für die Ausgleichsfläche A2I wird aufgrund der vielfältigen Maßnahmen ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt. Die Fläche A2I weist eine tatsächliche Größe von 1.551 m² aus. Ca. 380 m² entfallen auf den bestehenden Graben mit Saum. Diese Fläche wird nicht als Ausgleichsfläche angerechnet, d. h. es verbleiben 1.171 m² als Ausgleichsfläche. Mit einem Faktor 1,0 kann auf der Fläche A2I ein Ausgleich von 1.171 m² erbracht werden.



Abb. 26: Gradliniger Graben, Herbst 2015, Foto Jocham + Kellhuber

Festgesetzte Maßnahmen für die Ausgleichsfläche A2I:

Maßnahmen zur Entwicklung eines naturnahen Grabens mit begleitenden Gehölzpflanzungen:

- Belassen des bestehenden Grabenverlaufs, Herstellung unterschiedlicher Böschungsneigungen in Teilbereichen durch Kappen der bestehenden Böschungsoberkante
- Vorsichtiges Abheben der bestehenden Schilfsoden in den Teilbereichen, in denen die Grabenböschungen gekappt werden und Wiederandekung im Bereich der abgeflachten Böschungen
- Erhalt des Röhrichtsaaumes in den zu belassenden Böschungsbereichen
- beidseitig je 5m Abstandssteifen auf öffentlichen Grund zur Grenze der privaten Baugrundstücke
- Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung gemäß Artenliste Punkt III., 10.3.1 und 10.3.2 (vorrangig Verwendung der mit * gekennzeichneten Bäume)
- keine Einzäunung der Ausgleichsfläche

Pflegemaßnahmen:

- Anwuchspflege der Gehölze in den ersten 3 Jahren
- bei der Räumung des Grabens ist auf den Grabenverlauf Rücksicht zu nehmen
- die Mahd des Grabens ist auf das Entwicklungsziel eines naturnahen, extensiv gepflegten Grabens abzustimmen
- die Verwendung eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt
- 2-malige Mahd der Wiesenfläche im Jahr, 1. Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15. Juni
- Entfernung des Mähgutes
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel

Entwicklungsziel:

Naturnaher Graben mit begleitenden Gehölzpflanzungen

Durch die Aufwertung der Flächen A1I Ost und West und A2I werden die vorhandenen Flächen so aufgewertet, dass für die errechnete Ausgleichsfläche von **5.016 m²** eine Ausgleichsfläche von **1.531 m²** (A1I Ost und West = 360 m² + A2I = 1.171 m²) erbracht werden. Somit müssen für den Bauabschnitt I noch **3.485 m² extern** erbracht werden.

Die externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan in einer rechnerischen Größe von 3.485 m² wird vom Ökokonto des Marktes Winzer auf einem Teilbereich der Flurnummer 616, Gemarkung Neßlbach abgebucht (Abbuchung Nr.2). Der Plan „Ökokonto des Marktes Winzer“ im M 1:1.000 / 5.000 mit den darin festgesetzten Maßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

11.10.2 Ausgleichsfläche für BA II

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt für den BA II rund **3.771 m²** zu erbringen.

Ein Teil der Ausgleichsfläche wird intern auf den Flächen A1II (= Größe von 685 m²) und A2II (=Größe von 625 m²) nachgewiesen.

Ausgleichsfläche A1II

Die Ausgleichsfläche A1II liegt am westlichen Randbereich auf einem Teilbereich der Flurnummern 2028, Gemarkung Winzer. Auf der Fläche befindet sich derzeit im nördlichen Teilbereich eine Rasenfläche. Daran anschließend ist eine Ruderalflur mit Krautsaum, einzelnen Weidengehölze und eine Ablagerungsfläche, sowie Gartenabfälle vorhanden. Auf der Ausgleichsfläche A1II ist eine artenreiche Wiese geplant.

Für die Ausgleichsfläche A1II wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt. Die Fläche A1II weist eine tatsächliche Größe von 685 m² aus, das heißt mit dem Faktor 0,5 kann auf der Fläche A1II ein Ausgleich von 343 m² erbracht werden.

Hier werden dieselben Maßnahme wie für die Fläche A1I West festgesetzt.



Abb. 27: Rasenfläche, Foto Jocham + Kellhuber

Ausgleichsfläche A2II

Die Ausgleichsfläche A2II liegt mittig innerhalb des Geltungsbereiches. Auf der Fläche befindet sich ein gradliniger Graben mit nur sehr schmaler begleitender Schilfvegetation. Im Bestand reichen die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen bis unmittelbar an den Graben mit allen bekannten negativen

ökologischen Auswirkungen. Dieser Graben soll im Rahmen der Ausgleichsflächenplanung naturnah gestaltet werden. Zudem wird ein beidseitiger Abstand von 5,0m zu den angrenzenden Wohngebieten als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Für die Ausgleichsfläche A2II wird aufgrund der vielfältigen Maßnahmen ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt. Die Fläche A2II weist eine tatsächliche Größe von 680 m² aus. Ca. 55m² entfallen auf den bestehenden Grabenbereich mit Saum. Diese Fläche wird nicht als Ausgleichsfläche angerechnet, das heißt es verbleiben 625 m² als Ausgleichsfläche. Mit einem Faktor von 1,0 kann auf der Fläche A2I ein Ausgleich von 625 m² erbracht werden.

Durch die Aufwertung der Flächen A1II und A2II werden die vorhandenen Flächen so aufgewertet, dass für die errechnete Ausgleichsfläche von **3.771 m²** eine Ausgleichsfläche von insgesamt **968 m²** erbracht werden.

Somit müssen noch **2.803 m² extern** erbracht werden.

Die externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan in einer rechnerischen Größe von 2.803 m² wird vom Ökokonto des Marktes Winzer auf einem Teilbereich der Flurnummer 616, Gemarkung Neßlbach abgebucht (Abbuchung Nr.2). Der Plan „Ökokonto des Marktes Winzer“ im M 1:1.000 / 5.000 mit den darin festgesetzten Maßnahmen ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

11.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Dauer bliebe die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche als auch der Wirtschaftsweg und das Straßenbegleitgrün sowie das Regenrückhaltbecken auf den Flächen erhalten.

Die geringen 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) nutzen zu können.

11.12 Vermeidungsmaßnahmen

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

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Einzelbäume, Heckenstrukturen, Obstgehölze bzw. Bäumen II. Ordnung)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Ortsrandeingrünung
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen
- Pflanzung und Erhalt einer Vielzahl an Bäumen in den öffentlichen Grünflächen
- Verminderung von betriebsbedingten Störungen an bedeutsamen Verbund- und Jagdlebensräumen von Fledermäusen (M-01)
- Zeitliche Festsetzung zur Entfernung von Gehölzen, Hochstaudenfluren und zu Erdarbeiten (M-02)
- Sicherung von wertgebenden Habitaten vor baubedingten Beeinträchtigungen (M-03)
- Minimierung von baubedingten Beeinträchtigungen (M-04)

- Vergrämungsmahd (M-05)
- Zeitliche Festsetzung zur Verfüllung des bestehenden Regenrückhaltebeckens (M-06)
- Vorgezogene Anlage von Habitatsstrukturen und Eiablageplätzen für Zaun-
dechsen (CEF-01)

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

- Versickerung des Niederschlagswassers, soweit möglich
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

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

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Schaffung kompakter Baugrundstücke
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze

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

- Aufbau einer Ortsrandeingrünung mit Bäumen I. bzw. II. Ordnung, sowie Bestandsbäumen
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Festsetzung der zulässigen Abgrabung/ Aufschüttung

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung der geplanten Gebäude:

- Eingrünung des Baugebietes in Form von Gehölzpflanzungen
- textliche grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken

11.13 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Aufteilung der Bauparzellen innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengrößen, der sparsamen Erschließung und eines möglichst großen Abstands zum bestehenden Graben hin ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

11.14 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet.

Beim Schutzgut Erholung und Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

11.15 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

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

11.16 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Auf einem kleinen Teilbereiche befindet sich ein Wirtschaftsweg.

Zudem ist ein Graben, sowie ein Regenrückhaltebecken, einige Gehölze und Straßenbegleitgrün auf der Fläche vorhanden.

An das geplante Wohngebiet „WA Mühlberg – Erweiterung V“ grenzen im Norden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden verläuft die Gemeindeverbindungsstraße („Pledlstraße“) mit anschließenden landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich befindet sich Wohnbebauung (Mühlberg – Erweiterung III).

Der Bebauungsplan „WA Mühlberg – Erweiterung V“ besteht aus zwei Geltungsbereichen für Bauabschnitt I und II. Bauabschnitt I beinhaltet den Teil südwestlich des Grabens (Parzelle 1-16) und Bauabschnitt 2 nordöstlich des Grabens (Parzelle 17-24). Hintergrund dieser Teilung ist, dass nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde keine Befreiungslage für den nordöstlich des Grabens liegenden Teil des Baugebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ vorliegt. Zur Genehmigung wird deshalb vorerst nur der 1. Bauabschnitt vorgelegt. In diesem Bauabschnitt ist nur ein kleiner Teilbereich im Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, hier ist gemäß der vorliegenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde eine Befreiungslage gegeben. Solange nicht geklärt ist, wann und ob die Fläche des 2. Bauabschnittes aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ herausgenommen wird, wird nur für den 1. Bauabschnitt die Genehmigung beantragt. Für den restlichen 2. Bauabschnitt wird parallel ein Herausnahmeverfahren im Rahmen der Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die Flächen im Gemeindebereich des Marktes Winzer, die aus dem Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“ zur Herausnahme beantragt werden, durchgeführt. Mit positivem Abschluss dieses Verfahrens wird dann der Bauabschnitt II im Nachgang zur Genehmigung beantragt.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter. Diese werden durch intensive Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Die nicht minimierbare Auswirkungen werden durch die Ausweisung von fünf Ausgleichsflächen innerhalb der beiden Geltungsbereiche auf

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit Grünordnung „WA Mühlberg – Erweiterung V“

einem Teilbereich der Flurnummern 2028 und 2023 Gemarkung Winzer mit den entsprechenden Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche zum Teil ausgeglichen. Der noch fehlende Ausgleichsbedarf wird vom Ökokonto des Markts Winzer, Gemarkung Neßbach vollzogen.

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,35 festgesetzt, die Bauflächen auf das notwendige Maß begrenzt.

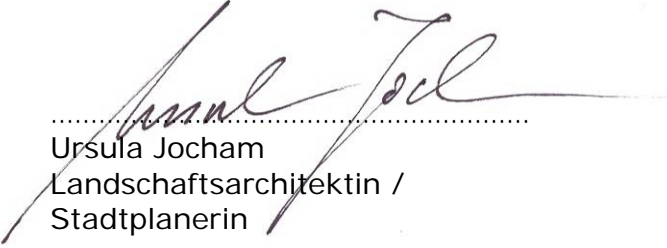
Iggensbach, den

16.11.2015

12.12.2016

29.05.2017

11.12.2017


.....
Ursula Jocham

Landschaftsarchitektin /
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis:

- Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. (Januar 2013).
BauGB. (2013). *Baugesetzbuch* .
BauNVO. (06 2013). *Baunutzungsverordnung* .
BayBO. (01. Januar 2013). *Bayerische Bauordnung* .
BayernViewer. (2015). Abgerufen am 2015 von www.geoportal.bayern.de/bayernviewer
BayNatSchG. (8. April 2013). *Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz)* .
DSchG. (2015). *Denkmalschutzgesetz* .
FIN Web. (2015). Abgerufen am 2015 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur
Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013.
Norbert Portz, B. D.-u. (2009). *Sachsenkurier* 2/09.
pnV Bayern. (2014).
Regionalplan Region 12.

Abbildungsverzeichnis:

<i>Abb. 1: Übersichtslageplan (Bayern Viewer)</i>	5
<i>Abb. 2: Landesentwicklungsprogramm 2013, Strukturkarte</i>	8
<i>Abb. 3: Regionalplan 12 Donau-Wald,</i>	8
<i>Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Winzer</i>	10
<i>Abb. 5: Verschiedene Schemaschnitte mit unterschiedlichen Bauformen auf Parzelle 19</i>	13
<i>Abb. 6: Altersstruktur der Bevölkerung aus Statistik kommunal 2013</i>	19
<i>Abb. 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Winzer</i>	26
<i>Abb. 8: Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht (FINWeb)</i>	27
<i>Abb. 9: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)</i>	28
<i>Abb. 10: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)</i>	30
<i>Abb. 11: Gradliniger Graben, Herbst 2015, Foto Jocham + Kellhuber</i>	32
<i>Abb. 12: Überschwemmungsgebiete</i>	33
<i>Abb. 13: Wassersensibler Bereich, unmassstäblich</i>	34
<i>Abb. 14: Luftbild der Ortschaft Winzer mit Baudenkmalern (rosa) und Bodendenkmal (rot)</i>	35
<i>Abb. 15 Potentielle Natürliche Vegetation</i>	37
<i>Abb. 16: Luftbild (Geodaten)</i>	40
<i>Abb. 17: Ackerflächen, Blick Richtung Nordwesten, Foto Jocham + Kellhuber</i>	40
<i>Abb. 18: Luftbild (Geodaten)</i>	41
<i>Abb. 19: Wiesenweg, Blick Richtung Norden, Foto Jocham + Kellhuber</i>	41
<i>Abb. 20: Luftbild (Geodaten)</i>	42
<i>Abb. 21: Straßenbegleitgrün entlang der „Pledlstraße“, Blick Richtung Westen,</i>	42
<i>Abb. 22: Luftbild (Geodaten)</i>	43
<i>Abb. 23: Ruderalflur, Foto Jocham + Kellhuber</i>	59
<i>Abb. 24: Lagerfläche für Gartenabfälle, Foto Jocham + Kellhuber</i>	59
<i>Abb. 25: geplante Teilverfüllung des Regenrückhaltebeckens im Süden und Aufwertung des Nordteils</i>	60
<i>Abb. 26: Gradliniger Graben, Herbst 2015, Foto Jocham + Kellhuber</i>	61
<i>Abb. 27: Rasenfläche, Foto Jocham + Kellhuber</i>	63