

Gemeinde: Niederwinkling
Landkreis: Straubing-Bogen
Reg. Bezirk: Niederbayern

Verfahrensvermerke:

Änderungsbeschluss:

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2023 die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 14.12.2023 hat in der Zeit vom 11.01.2024 bis 09.02.2024 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächen-nutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 14.12.2023 hat in der Zeit vom 22.12.2024 bis 09.02.2024 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes der Fassung vom 20.08.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- e) Der Entwurf des Flächennutzungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 20.08.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Niederwinkling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom das Flächennutzungsplan-Deckblatt in der Fassung vom festgestellt.

Niederwinkling,
(Datum / Siegel)

.....
Waas erster. Bürgermeister

- g) Das Landratsamt Straubing-Bogen hat das Flächennutzungsplan-Deckblatt mit Bescheid vom Nr. gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Landratsamt Straubing-Bogen,
(Datum / Siegel)

.....

- h) Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplan-Deckblattes wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

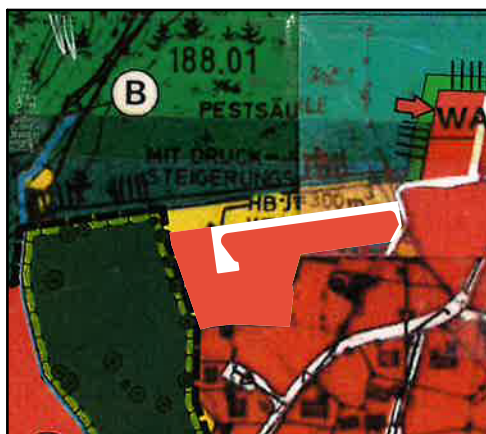
Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird damit wirksam.

Niederwinkling,
(Datum / Siegel)

.....
Waas 1. Bürgermeister



Auszug aus dem rechtskräftigen
Flächennutzungs- und Landschaftsplan



Deckblatt Nr. 31



INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

A) Anlass und Erfordernis der Planung

B) Planungsvorgaben

1. Landes- und Regionalplanung
2. Flächennutzungs- und Landschaftsplan

C) Beschreibung des Planungsgebietes

1. Lage und Größe
2. Topografie
3. Baubestand / baulicher Umgriff
4. Altlasten/ Denkmalpflege

D) Konzeption der Planung

1. Städtebau

E) Grünordnung

F) Umweltbericht

1. Planungsziele und Planinhalte
2. Ziele des Umweltschutzes
3. Prüfungsmethoden und Probleme
4. Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter
5. Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen
6. Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Energieeffizienz
7. Umweltprognose bei Nichtdurchführung
8. Alternative Planungsmöglichkeiten
9. Monitoring
10. Zusammenfassung Umweltbericht

G) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr
2. Abwasserbeseitigung
3. Trink- und Löschwasserversorgung
4. Stromversorgung
5. Abfallentsorgung

A) Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Niederwinkling beabsichtigt im Norden des Hauptortes ein neues Baugebiet auszuweisen, um die Funktion des Ortes als Wohnstandort zu stärken.

Zur Deckung des aktuellen Baulandbedarfes hat sich die Gemeinde Niederwinkling daher entschlossen, nördlich an die bestehende Bebauung das neue Wohnbaugebiet "Weinberg Nord" auszuweisen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Gemeinde Niederwinkling bis Ende des Jahres 2023 keine freien Baugrundstücke mehr besitzt, die an Bauwillige veräußert werden können. Mit dem Baugebiet soll der örtlichen Baulandnachfrage Rechnung getragen werden. Es besteht eine große Nachfrage der Gemeinde Niederwinkling nach Bauland, die es unabdingbar macht, dort zügig Flächen auszuweisen, um Bauwillige am Ort halten zu können bzw. junge Familien von auswärts zum Zuzug bewegen zu können.

Die Anzahl der Einwohner unter 18 Jahren wird sich voraussichtlich nach den Prognosen verringern. Demgegenüber wird die Zahl älterer Mitbürger steigen. Aus diesem Grund soll mit der Wohngebietsausweisung „Am Weinberg Nord“ erreicht werden, hier kostengünstiges Bauland bereitzustellen, dem gegenwärtigen Trend des demographischen Wandels entgegenzuwirken und eine Abwanderung, insbesondere junger Familien, zu verhindern.

Auch für die Zukunft zeichnet sich der Bedarf an Bauland über das bereitgestellte Maß hinaus ab.

Die Gemeinde stellt im Baugebiet „Am Weinberg Nord“ 4 Bauparzellen für Einfamilienhäuser und eine große Parzelle mit ca. 2.600 m² für Geschosswohnungsbau zur Verfügung.

Die Veräußerung der Baugrundstücke erfolgt ausschließlich mit einer Bauverpflichtung, die vorschreibt, innerhalb von 5 Jahren ein bezugsfertiges Wohnhaus zu errichten.

Vor dem Aspekt, dass der Innenbereich dem Außenbereich vorgezogen werden soll, hat die Gemeinde ihre Innenbereichsflächen und Baulücken geprüft.

B) Planungsvorgaben

1. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Niederwinkling ist regionalplanerisch als ländlicher Teilraum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Einschränkende Aussagen aus der **Regionalplanung** liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Der Geltungsbereich liegt außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

2. Flächennutzungs- und Landschaftsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde stellt das Vorhabensgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Flächennutzungs- und Landschaftsplan werden angepasst. Eine Änderung mittels Deckblatt ist erforderlich.



Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan

C) Beschreibung des Planungsgebietes

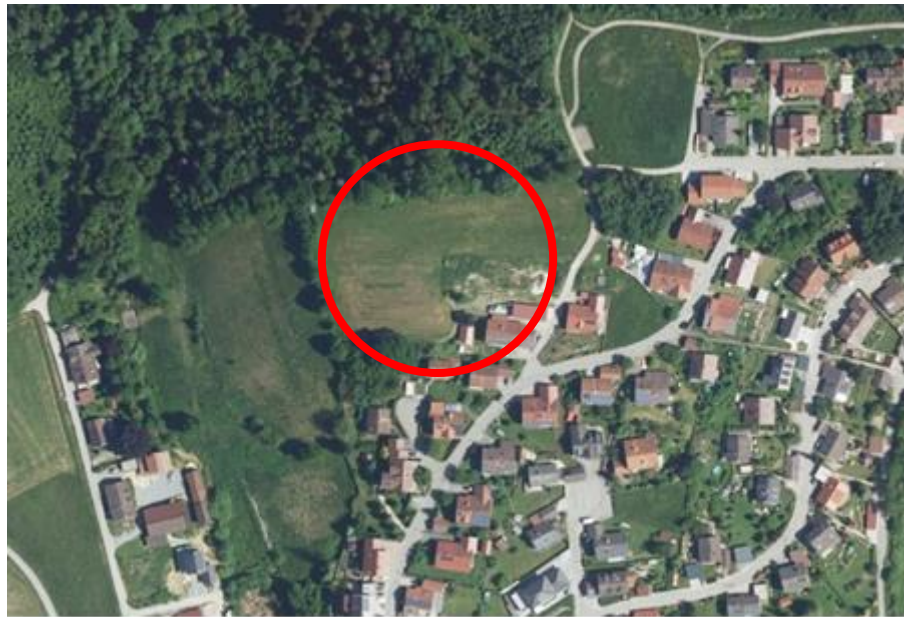
1. Lage und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Niederwinkling.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,66 ha, davon:

Nettobauland: 0,56 ha

Verkehrsfläche: 0,09 ha



Lage des Baugebietes in Niederwinkling

2. Topografie



Das künftige Wohnbaugebiet liegt am höchsten Punkt auf ca. 370,50 m ü NHN im Zentrum und fällt in südwestlicher Richtung bis auf ca. 364,00 m ü NHN.

3. Baubestand / baulicher Umgriff

Das geplante Wohngebiet wird derzeit intensiv als Ackerland genutzt. Es grenzt im Süden und Osten unmittelbar an die bestehende Bebauung von Niederwinkling an. Im Westen grenzt eine Fläche, die als Ökokonto ausgewiesen ist an. Im Norden grenzen Waldflächen an. Von diesem Waldrand wird ein Abstand von 20 m eingehalten.

4. Altlasten/ Denkmalpflege

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung ist davon auszugehen, dass das Gebiet frei von Altlasten ist.

Nach Auskunft BayernAtlas ist innerhalb des Geltungsbereiches mit keinen Bodendenkmälern zu rechnen. Auch in direkter Nachbarschaft befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler.

D) Konzeption der Planung

1. Städtebau

Das Wohngebiet ist für eine Bebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern konzipiert. Die Grundstückszuschnitte und Gebäudestellungen berücksichtigen die topographische Situation und ermöglichen Freiflächen- und Gartenanteile in bevorzugten Süd- und Westlagen.

Als zulässige Grundflächenzahl wird mit maximal 0,35 festgesetzt.

Auf Grund einer Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl und einer Wandhöhe, kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden. Für die Gebäude, die mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden dürfen, wird eine Wandhöhe von max. 6,75 m festgesetzt.

Um für die Bauwerber eine möglichst flexible Baugestaltung zu ermöglichen, sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach im Baugebiet zulässig.

E) Grünordnung

Das geplante Baugebiet liegt im Nord-Westen der Gemeinde Niederwinkling und liegt somit im Naturraum D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald, Untereinheit 406-A Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Potentiell natürlich wäre im Planungsgebiet eine Bestockung mit Hexenkraut-Zittergrasseggen- Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Es schließt direkt an bereits bestehende Siedlungsstrukturen an und grenzt im Norden an das Lauterbacher Holz an, ein vorrangig wirtschaftlich genutzter Forstbestand. Westlich des Planungsgebiets, auf den Flurnummern 763 und 764 befindet sich eine Ökokontofläche. Teile der Fläche auf der Flurnummer 764 werden aus dem Ökokontokataster zurückgenommen und sollen im Zuge der Planung wohnbaulich genutzt werden.

Das geplante Baugebiet ist im Norden durch einen verbleibenden Grünlandstreifen von ca. 15 m zum Lauterbacher Holz abgrenzen. Die Baugrenze wurde so gelegt, dass keine Konflikte durch Baumschlag entstehen können.

Die Pflanzung von heimischen Laubbäumen auf den Grundstücken dient einer, den Flächen angepassten Begrünung des Siedlungsbereichs. Eine gute Durchgrünung des allgemeinen Wohngebiets ist aufgrund der fernwirksamen Lage des Planungsgebiets angemessen. Grundsätzlich ist der Erhalt von Gehölzen an der südlichen Grenze ratsam, wegen der leichten Ersetzbarkeit der zum Teil noch jungen Gehölze wird von einer verpflichtenden Festsetzung jedoch abgesehen.

Tabelle 1: Artenliste

Liste Bäume

Acer pseudoplatanus	<i>Bergahorn</i>
Acer campestre	<i>Feldahorn</i>
Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
Prunus avium	<i>Vogelkirsche</i>
Prunus padus	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
Quercus robur	<i>Stieleiche</i>
Sorbus aria	<i>Mehlbeere</i>
Sorbus aucuparia	<i>Vogelbeere</i>
Tilia cordata	<i>Winterlinde</i>
Ulmus glabra	<i>Bergulme</i>
Ulmus laevis	<i>Flatterulme</i>
Sowie Obstbäume	

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

Unter diesen Voraussetzungen scheint eine Empfehlung an den Gemeinde Niederwinkling, gebietseignes Pflanzgut am Rande des Baugebiets angrenzend an die freie Landschaft zu verwenden angebracht.

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

F) Umweltbericht

1. Planungsziele und Planinhalt

1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan dient der Ausweisung eines Wohngebietes im Norden der Gemeinde Niederwinkling auf Fl.Nr. 765 Gmkg. Niederwinkling.

1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Niederwinkling. Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Zulässig ist eine Wandhöhe von 6,50m. Der Geltungsbereich umfasst 0,67 ha.

2. Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	X
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des	X

		demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	X
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	-
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	-

22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

3. Prüfungsmethoden und Probleme

Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientieren sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs.3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem in drei ordinalen Stufen, siehe Tabelle 2, Spalte 1).

Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

Schutzgüter nach BauGB	
↓	↓
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Arten und Lebensräume)	Boden, Fläche, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild sowie zusätzlich Mensch und Kultur- und Sachgüter
↓	↓
Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering (1-5 Wertpunkte), mittel (6-10 Wertpunkte), hoch (11-15 Wertpunkte)	Bewertung in drei ordinalen Stufen: gering, mittel, hoch
↓	↓
Berechnung eines flächenbezogenen Ausgleichsbedarfs sowie verbal-argumentative Beurteilung	verbal-argumentative Beurteilung

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

4. Beschreibung des Bestands und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und Versiegelung		○	○	○	○	○			
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							○		
	Geländegestaltung		○					○		
	Ausbildung extensive Streuobstwiese	○	○	○			○	○		
Bau	Geländeveränderung				○					
Betrieb	Außenbeleuchtung		○							

Nachfolgend werden zunächst die Zustände der Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (siehe dazu Kapitel 6) bewertet.

4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

An das Planungsgebiet grenzt im Norden das Lauterbacher Holz, im Süden und Osten an ein allgemeines Wohngebiet. Westlich begrenzt wird das Baugebiet von der Ökokontofläche Niederwinkling die im Rahmen des Bebauungsplans „Vorbühl“ angelegt wurde. Die Fläche wird derzeit hauptsächlich als mäßig extensives Grünland genutzt. Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung, erfüllt die Fläche keine wesentliche Funktion der Naherholung.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Es ist mit Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen zu rechnen.
Anlagebedingt	Durch die Anlage ergeben sich keine negativen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Mensch.

4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich größtenteils um mäßig extensives Grünland (G211, 6 WP). Auf Teilflächen, vorrangig an den südlichen und westlichen Grundstücksrändern befinden sich auch nährstoffreiche Staudenfluren (K11, 4 WP). Im Süd- Osten liegen Brachflächen (G12, 5 WP). Einzelne Gehölzbestände entlang der süd-westlichen Grundstücksgrenze sind aufgrund ihrer Ausprägung schützenswert.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf, siehe dazu auch Abbildung 1.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Baubedingt kommt es temporär zu Lärm und Erschütterungen.
Anlagebedingt	Durch die Versiegelung großer Teile der Fläche ist ein Schwund an Lebensraum und Artenvielfalt in diesen Bereichen zu erwarten.
Betriebsbedingt	-

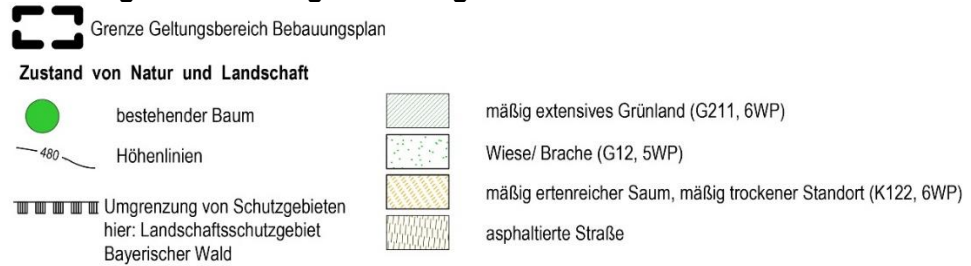
Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die Planung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

Abbildung 1: Bewertung Zustand Natur + Landschaft



Abbildung 2: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft



4.3 Schutzgut Fläche (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

Zustand

Beim Planungsgebiet handelt es sich derzeit größtenteils um eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine bauliche Nutzung in diesem Bereich ist derzeit nicht zulässig. Eine Anbindung ist durch die bestehenden Wohngebiete im Süden und Osten gegeben.

Bewertung des Zustands

Aufgrund der infrastrukturellen Vorbelastungen hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Während der Baumaßnahmen (z.B. Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt) entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
Anlagebedingt	Durch die Planung geht landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, Bauland wird dazugewonnen. Die Planung steht dem Ziel der Reduzierung des Flächenverbrauchs entgegen.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Mäßig erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4 Schutzgut Boden

Zustand:

Der vorherrschende Bodentyp im Planungsgebiet ist überwiegend Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm). Der Standort weist ein hohes Wasserrückhaltevermögen auf, die Schwermetallpufferfähigkeit ist mittel und die Ertragsfähigkeit des Bodens ist gering bis mittel einzustufen.

Der Boden erfüllt keine wesentliche Funktion als Archiv.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebedingt	Durch die Bebauung werden weite Teile der Fläche versiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen gehen somit verloren.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Aufgrund der kleinen Fläche und der lockeren Bebauung sind die Auswirkungen auf den Boden als mäßig einzustufen.

4.5 Schutzgut Wasser

Zustand:

Der Boden ist aufgrund der Lage auf der Hügelkuppe nicht Grundwasserbeeinflusst, d.h. die von der Vegetation nutzbare Bodenschicht ist nicht wassergesättigt. Aufgrund der Hang- und Kuppenlage des Reliefs und der Bodenart ist von einer ausreichenden Wasserleitfähigkeit auszugehen, so dass keine Drainmaßnahmen und damit eine im Wesentlichen intakte Grundwasserdynamik zu erwarten sind. Es ist von einer Versickerungsleistung über die tiefere ungesättigte Zone in den Grundwasserleiter auszugehen. Über deren Menge und die Bedeutung des Grundwasserleiters liegen keine Informationen vor. Die Menge an Schadstoffeinträgen in das Grundwasser aus der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung hängt neben den edaphischen, hydrographischen und geologischen Verhältnissen ab. Über sämtliche Faktoren liegen keine ausreichenden Kenntnisse vor. Daher muss pauschal von einem bestehenden Schadstoffeintragsrisiko in das Grundwasser ausgegangen werden.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die Versiegelung im Bereich der Baugrundstücke und Verkehrsflächen wird primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfunktion des Bodens für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gering bis mittel verschmutzten, gesammeltem Oberflächenwasser führen; stark verschmutzte Abwässer sind über die Schmutzwasserkanalisation zu entsorgen.
Betriebsbedingt	Aus dem Betrieb ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

4.6 Schutzgüter Luft und Klima

Zustand:

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die geplante WA-Fläche liegt direkt neben dem Forst, der als Kaltluftentstehungsgebiet dient. Aufgrund der Lage auf der Hügelkuppe, kann jedoch von einer Bebauung innerhalb einer Kaltluftschneise nicht die Rede sein.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine sehr geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die Versiegelung wird lokal eine geringfügige Veränderung des Mikroklimas in den Bereichen stattfinden, diese sind jedoch aufgrund der direkten Lage an einem Kaltluftentstehungsgebiet und der geringen Größe der betroffenen Fläche zu vernachlässigen. Auswirkungen auf andere Siedlungsbereiche ergeben sich hierbei nicht.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erhebliche Beeinträchtigung.

4.7 Schutzgut Landschaft

Zustand:

Die geplante Baufläche liegt auf einer Geländekuppe vor dem Lauterbacher Holz. Die Landnutzung ist stark zergliedert und es sind überwiegend Kulturlandschaft sowie ländliche Siedlungsbereiche vorhanden. Durch die nach Süden und Westen offene Lage auf der Hügelkuppe und der damit einhergehenden weitsichtigen Wirkung wird dem Schutzgut Landschaft eine besondere Rolle zugesprochen. Die geplante Fläche ist bei geeigneter Wetterlage in Richtung Südwesten bis zu ca. 1,6 km sichtbar. Nach Süden hin, ist aufgrund der direkt angrenzenden Lage zu den tieferliegenden Donauauen und dem daran anschließenden Gäuboden bei guter Wetterlage eine erhebliche Fernsicht gegeben. Der gesamte Fernwirksame Sektor beträgt ca. 60° vorrangig südlich ausgerichtet. In nördlicher und östlicher Richtung wird das Areal vom Lauterbacher Holz und den bereits bestehenden Siedlungsstrukturen von Niederwinkling gefasst.

Zustandsbewertung:

Aufgrund der Vorbelastung durch das bestehende Gewerbegebiet weist das Schutzgut Landschaft eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die geplante Erweiterung des Siedlungsgebiets kann sich in bestimmten Himmelsrichtungen je nach wetterbedingten Sichtverhältnissen bis auf ca. 22 km Entfernung auf das Erscheinungsbild der Landschaft auswirken. Durch den direkten Anschluss der Bebauung an das Siedlungsgebiet, sowie den bestehenden Gehölzstrukturen im Norden, die sicherstellen, dass trotz einer Bebauung die Horizontlinie nicht beeinträchtigt wird, wird das Risiko einer ausgeprägten negativen Veränderung des Landschaftsbildes vorgebeugt.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Trotz der fernwirksamen Lage ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei einem den Umständen angepassten Maß an Bebauung nur mäßig vorhanden.

4.8 Kulturgüter und Sachgüter

Zustand:

Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	-
Betriebsbedingt	

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

5. Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen, welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

Für die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung im Sinne von Ziffer 2 dd) der Anlage 1 zum BauGB ist theoretisch unklar, auf welche Schutzgüter sich dies im Rahmen einer Bauleitplanung, also auf lokaler Ebene, auswirken soll.

5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

5.3 Klima

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen (wurde bei den zulässigen Dachformen berücksichtigt), sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

5.4 Kumulation

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Beeinträchtigungen über die in diesem Kapitel beschriebenen hinausgehenden Auswirkungen hervorrufen.

5.6 Wechselwirkungen

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

6. Vermeidung / Ausgleich nachteiliger Auswirkungen, Energieeffizienz

6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die Planung wurde so entwickelt, dass Beeinträchtigungen der Umwelt sowie Emissionen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7e,h) BauGB, Abfall und Abwässern so weit wie möglich vermieden werden. Folgende Planungsgesichtspunkte und Maßnahmen zur Vermeidung wurden dazu festgelegt:

- a. Um eine maßgebliche Veränderung des Landschaftsbildes auszuschließen ist die bauliche Höhenabwicklung der Gebäude im Bereich der Hügelkuppe so gestaltet, dass die Horizontlinie nicht durch Bebauung qualitativ verändert wird. Fernwirksam sind weiterhin die Baumbestände des Lauterbacher Holzes.
- b. Pflanzung eines Laubbaums 1. Ordnung oder 2 Laubbäume 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen.
Bei Baugrundstücken größer als 1000 m² sind mindestens 3 standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder 6 Laubbäume 2. bzw. 3. Ordnung zu pflanzen.
- c. Einfriedungen sind nur ohne durchgängigen Zaunsockel und einem Mindestabstand zwischen Zaun und Gelände von 10 cm zulässig.
- d. Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Fugenverband zu gestalten.
- e. Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind trotz der Vermeidungsmaßnahmen nicht vollständig auszuschließen.

Aufgrund des Ausgangszustandes des mäßig extensiven Grünlandes (G211, 6 Wertpunkte), des brachgefallenen Intensivgrünlands (G12, 5 Wertpunkte) sowie des artenarmen nährstoffreichen Saums (K11, 4 Wertpunkte) und der Hecke (B112, 10 Wertpunkte) in Verbindung mit der GRZ von 0,35 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 13.700 Wertpunkten. Der Kompensationsbedarf wird vom Ökokonto Ö11, Gemeinde Niederwinkling „Lauterbacher Holz“ Fl.Nr. 751/4 Gmkg. Niederwinkling abgebucht (Fläche 1266 m²).

Abbildung 3: Eingriffsbewertung



Tabelle 4: Eingriffsbilanz

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf
G211 Mäßig extensiv genutztes Grünland	5866	6	0,35	12318,6
G12 Intensivgrünland, brachgefallen	235	5	0,35	411,25
B112 mesophiles Gehölz	144	10	0,35	504
K122 mäßig artenreicher Saum, mäßig trockener Standorte	333	4	0,35	466,2
Summe	6578			13700,05

7. Umweltprognose bei Nichtdurchführung

Im Falle der Nichtdurchführung könnte die Fläche weiterhin als Grünland genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter geringer ausfallen würde.

8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für den Bebauungsplan wurden verschiedene Planungsmöglichkeiten untersucht. Es war vorgesehen, dass der Geltungsbereich weitere Parzellen im Südosten enthält. Diese Parzellen wurden aus zeitlichen Gründen mit dem Deckblatt 10 in den Bebauungsplan „Weinberg“ aufgenommen. Zudem war zwischenzeitlich angedacht, den Geltungsbereich weiter nach Westen auszudehnen. Von diesem Vorhaben wurde aber wieder abgesehen.

Außerdem wurden mehrere Erschließungsvarianten sowie Aufteilungen des Baulandes in Parzellen geprüft. Die aktuelle Variante wurde gewählt, da es sich um die effizienteste Nutzung des Baulandes sowie die kürzeste Erschließungstrasse handelt.

9. Monitoring

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

10. Zusammenfassung Umweltbericht

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um ein Wohngebiet auszuweisen. Ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO soll ausgewiesen werden.

Die Bedeutung des Plangebietes im Ausgangszustand ist mittel für Natur und Landschaft.

Trotz der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt erhebliche Beeinträchtigungen. Für die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Landschaft ergeben sich mäßig erhebliche Beeinträchtigungen. Für alle anderen Schutzgüter ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 13.700 Wertpunkten. Die Ausgleichsmaßnahme wird im Entwurf ergänzt.

11. Referenzen zum Umweltbericht

Ref./ 1: Leitfaden Eingriffsregelung

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2021.

Ref./ 2: Team Umwelt und Landschaft: Bebauungs- und Grünordnungsplan „Weinberg Nord“ Relevanzprüfung für den artenschutzfachlichen Fachbeitrag, 15.04.2024.

G) Ver- und Entsorgung

1. Verkehr

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt vom Eulenweg aus. Der Eulenweg wird auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut. Das Baugebiet selbst wird über eine Wohnstraße mit 5,50 m Breite als Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Schmutzwasser

Schmutzwasserentsorgung:

- Parzellen 1-5 können auf Schacht in Verlängerung der Waldstraße (Nördlich Grundstücksgrenze Flur Nr. 469) angeschlossen werden.

Für Parzellen 6, 7, und 8 ist die Schmutzwasserentsorgung nur mit Pumpstation möglich. Die Druckleitung zu dieser Pumpstation wird an den neuen Freispiegelkanal angeschlossen.

2.2 Regenwasser

- Aufgrund der Fläche des geplanten Baugebiets ist ein Wasserrechtsverfahren für die Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich. Auf Flur Nr. 764 bestehen ein Hochwasserrückhaltebecken für einen Vorfluter. Da aber Niederschlagswasser nicht direkt in ein Hochwasserrückhaltebecken eingeleitet werden darf, muss ein zusätzliches Becken innerhalb dieses Bereichs errichtet werden. Welche Auflagen hierfür bestehen muss zuerst im Detail mit dem zuständigen WWA abgestimmt und im Anschluss geplant werden.

- Es ist auf jeden Fall mit einer sehr großen Regenrückhaltung zu rechnen, da wir aufgrund der geringen Leistungsfähigkeit des Gewässers nur eine geringe Niederschlagsmenge einleiten dürfen.

3. Trink- und Löschwasserversorgung

Erneuerung der best. DN250 AZ Fernwasserleitung im gesamten Planungsbereich des Baugebiets. Optimale Trasse der neuen Leitung orientiert sich am geplanten Straßenkörper.

- Anschluss der Trinkwasserversorgung für das Baugebiet ist direkt an die erneuerte Wasserleitung möglich. - Im Zuge der Erschließungsplanung müssen die Druckverhältnisse hinsichtlich Löschwasserbereitstellung noch genauer geprüft werden.

4. Stromversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz des Bayernwerk AG.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land übernommen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an den Durchgangsstraßen bereitzustellen.

Erstellt: 20.08.2024