



GEMEINDE

NIEDERWINKLING

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
“Am Weinberg Erweiterung und
Überarbeitung“**

DECKBLATT Nr. 10

Gem. § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Bearbeitungsstand:

Öffentliche Auslegung

Datum: 29.11.2022

Auftragnehmer:

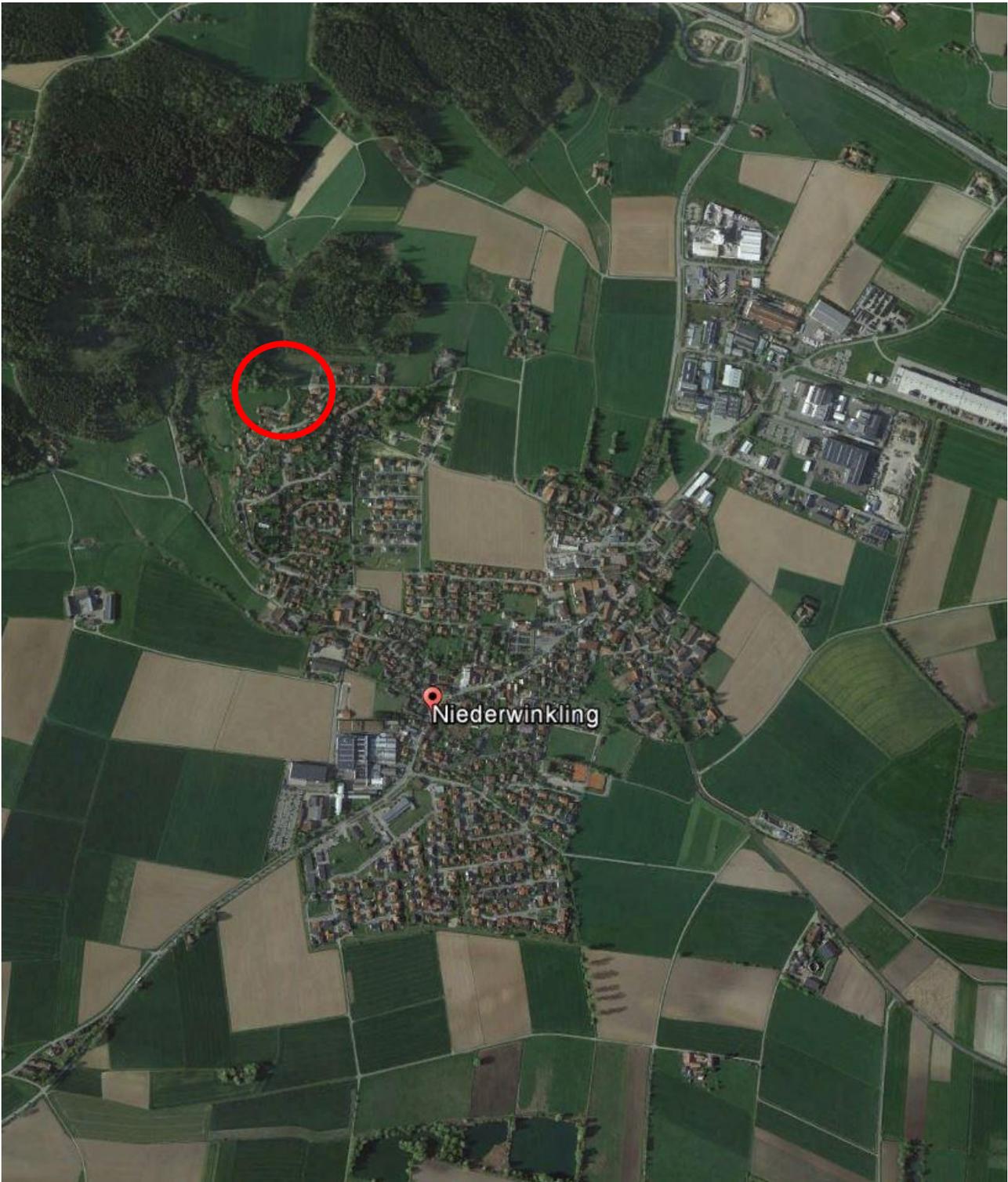
**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Mussinstraße. 7 94327 Bogen
Tel: 09422 8538 - 0
Fax: 09422 8538 - 23
Web: www.gutthann-hiw-architekten
bogen@gutthann-hiw-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

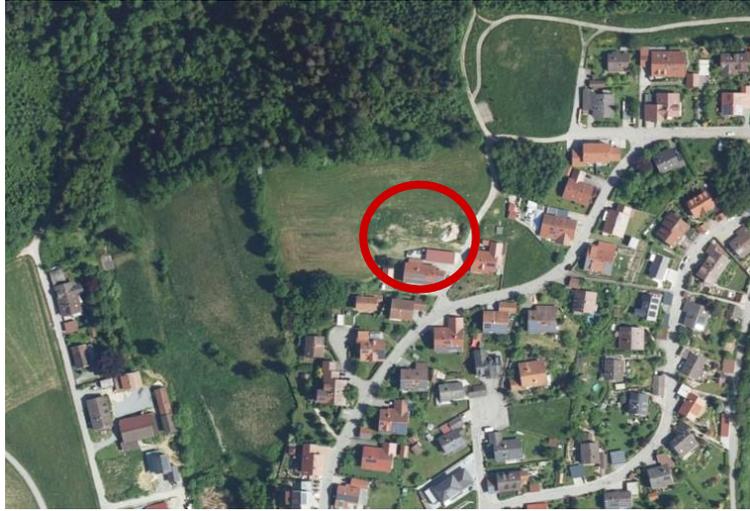
- A) Örtliche Situation
- B) Anlass und Erfordernis der Planung
- C) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben
- D) Topografie
 - 1. Lage
 - 2. Größe
- E) Erschließung
 - 1. Verkehr
 - 2. Abwasserbeseitigung
 - 3. Stromversorgung
 - 4. Wasserversorgung
 - 5. Abfallentsorgung
- F) Grünordnung

A) Örtliche Situation



Luftbild: Lage im Ort

**B) Anlass und Erfordernis
der Planung**



Im Norden des Ortes Niederwinkling möchte die Gemeinde im nördlichen Anschluss an die bestehende Bebauung 4 neue Bauparzellen für den örtlichen Bedarf ausweisen. Das Plangebiet grenzt im Süden und Osten direkt an die bestehende Bebauung des Bebauungsplanes „Am Weinberg“ an.

Richtung Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die jedoch bereits mit einem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Weinberg Nord“ belegt sind.

Der bestehende Bebauungsplan „Am Weinberg Erweiterung und Überarbeitung“ soll deshalb mittels Deckblatt Nr. 10 erweitert werden.

Die Gemeinde wählt das beschleunigte Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen.

Der § 13 b BauGB ermöglicht ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren zur Überplanung von Außenbereichsflächen (Ortsrand) für den Wohnungsbau.

Bebauungspläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m² können in diesem Verfahren aufgestellt werden.

Durch die Aufstellung im Verfahren nach §13b BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf) ist suspendiert, die frühzeitige Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung entfällt und der Bebauungsplan muss nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

**C) Rahmenbedingungen und
Planungsvorgaben**

1. Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan ist das geplante Siedlungsgebiet derzeit noch als landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsfläche bzw. Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan wird berichtigt. Eine Änderung mittels Deckblatt entfällt auf Grund der Wahl des Verfahrens nach § 13b BauGB.



Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan

2. Landesentwicklungsprogramm

Niederwinkling liegt räumlich in der Mitte des Landkreises Straubing-Bogen und ist im LEP als Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, ausgewiesen.

3. Regionalplan Donau-Wald

Im Regionalplan Donau-Wald (Region 12) wird der Gemeinde Niederwinkling das Funktionsmerkmal „Gewerbliche Wirtschaft“ zugewiesen.

D) Topografie

1. Lage

Das Plangebiet liegt im Nord des Ortes Niederwinkling. Es grenzt im Süden und Osten an das bestehende Wohnbaugebiet „Am Weinberg“. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca. 0,16 ha

E) Erschließung

1. Verkehr

Die Erschließung der Parzellen 1 bis 4 erfolgt über eine private Erschließungsfläche im Norden des Plangebietes mit Anschluss an den bestehenden Eulenweg. Dieser wird, um die verkehrstechnische Erschließung zu gewährleisten, auf eine Breite von 5,50 m Richtung Westen ausgebaut um

2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über das bestehende Kanalnetz im Eulenweg.

Schmutzwasserableitung wird über das bestehende Entsorgungsnetz in die Kläranlage in Niederwinkling geleitet.

Regenwasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser soll durch eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung soweit möglich auf den Parzellen selbst zurückgehalten werden. Die Wasserspeicherung auf privaten Grundstücken erfolgt primär durch Regenwasserzisternen mit Drosseleinrichtung. Der Notüberlauf der Zisternen entwässert in den bestehenden Regenwasserkanal.

3. Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

4. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sichergestellt.

5. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Zweckverband Abfallwirtschaft Straubing Stadt und Land gewährleistet.

F) Grünordnung

1. 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 die 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.

Das geplante Deckblatt 10 zum Bebauungsplan Weinberg ist Teil eines größeren Bebauungskonzepts, welches sich nach Norden hin bis zum Lauterbacher Holz und nach Westen bis zum Ökokonto.

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.

Tabelle 1: Liste Bäume Einzelbaumpflanzungen

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Gewöhnliche Traubenkirsche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
Sowie Obstbäume	

Gehölze und Saatgut in der freien Natur sollen 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). Da es sich bei den im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzung, um Pflanzungen innerhalb des Siedlungsbereichs handelt erscheint die Verwendung von gebietseigenem Pflanzmaterial nicht erforderlich.

2. Umwelt und Landschaft

2.1 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 einschlägigen Bayerischen Leitfaden in fünf ordinalen Stufen, siehe Tabelle 2, Spalte 1).

Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

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).

2.2 Umweltzustand und Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltgüter betroffen sein könnten.

Tabelle 1: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

	Wirkfaktoren	Schutzgüter								
		Menschen	Tiere	Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung und Versiegelung		0	0	0	0	0			
	Höhe + Dimension baulicher Anlagen							0		
	Geländegestaltung		0					0		
	Ausbildung extensive Streuobstwiese	0	0	0			0	0		
Bau	Geländeveränderung				0					
Betrieb	Außenbeleuchtung		0							

Nachfolgend werden die Zustände der Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet sowie die Umweltauswirkungen analysiert und bewertet.

2.2.1 Schutzgut Mensch

Zustand:

An das Planungsgebiet grenzt im Norden das Lauterbacher Holz, im Süden und Osten 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. Die bestehende Bebauung wird abgerissen.

Bewertung des Zustandes:

Aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzung, erfüllt die Fläche keine wesentliche Funktion in der Naherholung.

Umweltauswirkungen:

Es ist von keinen negativen Umweltauswirkungen auszugehen.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des Siedlungsgebiets sind keine verstärkten Emissionswerte zu erwarten, daher ist von nahezu keinen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch auszugehen. Die Neuanlage der Streuobstwiese wirkt sich sogar positiv aus.

2.2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich größtenteils um Wiesenbrache sowie nährstoffreiche Staudenfluren. Eine Teilfläche im Nordosten ist mäßig extensives Grünland. Einzelne Gehölzbestände erstrecken sich über das Grundstück. Zudem befinden sich zwei Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs.

Bewertung des Zustandes:

Insgesamt weist die Fläche eine mittlere, in Teilen niedrige Bedeutung für das Schutzgut Tiere Pflanzen, biologische Vielfalt auf (Kategorie II unterer Wert), siehe dazu auch Abbildung 1.

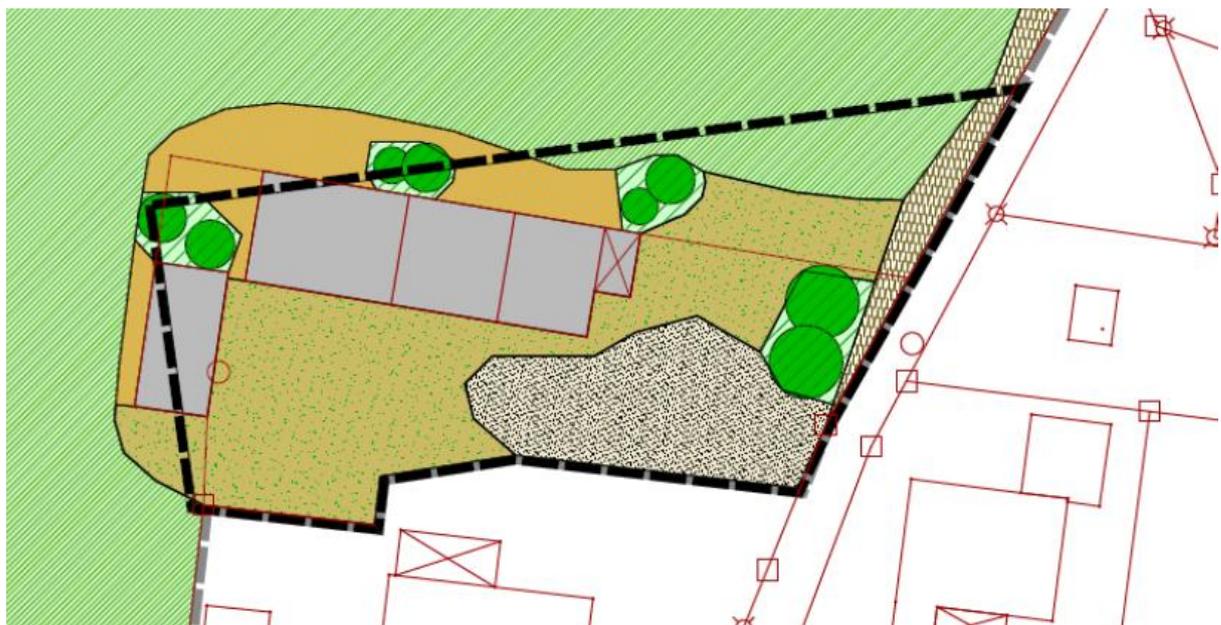
Umweltauswirkungen:

Durch die Versiegelung großer Teile der Fläche ist ein Schwund an Lebensraum und Artenvielfalt in diesen Bereichen zu erwarten.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

erhebliche Beeinträchtigung

Abbildung 1: Bestandsbewertung



 Grenze Geltungsbereich Bebauungsplan

Zustand von Natur und Landschaft

-  Gebäude Bestand
-  bestehender Baum
-  mäßig extensives Grünland
-  Wiese/ Brache
-  Staudenflur

-  asphaltierte Straße
-  teilbefestigte Fläche
-  Gehölzhecke

Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

-  Wertstufe 1 von 5 (sehr gering)
-  Wertstufe 2 von 5 (gering)
-  Wertstufe 3 von 5 (mittel)
-  Wertstufe 4 von 5 (mittelhoch)
-  Wertstufe 5 von 5 (hoch)

2.2.3 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. Es befinden sich bereits zwei Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs.

Bewertung des Zustandes:

geringe Bedeutung (Kategorie I oberer Wert)

Auswirkungen:

Durch die Bebauung werden weite Teile der Fläche versiegelt, die natürlichen Bodenfunktionen in diesen Bereichen gehen somit verloren. Da es jedoch bereits zwei Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs gibt ist in diesem Bereich nicht von einem naturnahen Bodengefüge auszugehen.

Bewertung der Auswirkungen:

Da es bereits versiegelte Flächen gibt, mäßig erhebliche Beeinträchtigung.

2.3.4 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. Im Bereich der bestehenden Gebäude ist der natürliche Wasserhaushalt bereits gestört.

Bewertung des Zustandes:

Mittlere Bedeutung (Kategorie II unterer Wert)

Umweltauswirkungen:

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.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Mäßige Beeinträchtigung des Wasserhaushalts.

2.2.5 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:

Sehr geringe Bedeutung (Kategorie I unterer Wert).

Auswirkungen:

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.

Bewertung der Auswirkungen:

nicht erheblich.

2.2.6 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 Westen offene Lage auf der Hügelkuppe und der damit einhergehenden weitsichtigen Wirkung wird dem Schutzgut Landschaft eine besondere Rolle zugesprochen. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung wird das Areal vom Lauterbacher Holz und den bereits bestehenden Siedlungsstrukturen von Niederwinkling gefasst. Eine Fernsicht bzw. Einsicht in den Geltungsbereich ist aus diesen Richtungen nicht gegeben. Die Baumreihe im Westen reduziert zudem die Einsicht von Westen.

Zustandsbewertung:

Hohe Bedeutung (Kategorie III)

Auswirkungen:

Das Planungsgebiet liegt exponiert in Kuppenlage. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs und der vorhandenen Siedlungsstrukturen ist eine Sicht auf das geplante Wohngebiet nur eingeschränkt möglich. Die Ansicht von Süden wird durch die Pflanzung von Einzelbäumen zusätzlich verbessert. Im Norden wird die Fernsicht durch das Lauterbacher Holz versperrt. Im Westen befinden sich in ca. 70 m Entfernung zur Geltungsbereichsgrenze eine Baumreihe welche das Baugebiet in diese Richtung eingrünt. Da von Seiten der Gemeinde eine bauliche Erweiterung des Baugebietes nach Norden und Westen in Kürze geplant ist, ist eine Eingrünung hier nicht sinnvoll. Um eine sinnvolle und effiziente Erschließung des gesamten Gebietes zu ermöglichen würden diese Eingrünungsmaßnahmen der zukünftigen Entwicklung zum Opfer fallen. Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes welches sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur eingliedert, ist ein temporärer Verzicht auf eine gliedernde Ortsrandeingrünung vertretbar.

Bewertung der Auswirkungen:

Trotz der fernwirksamen Lage ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bei diesem geringen Maß an Bebauung nur mäßig vorhanden.

2.2.7 Kultur und Sachgüter

Zustand:

Im Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Bewertung des Zustandes:

Keine Bedeutung

Der Zustand der Umwelt im Sinne der Eingriffsregelung weist insgesamt eine mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf (Kategorie II unterer Wert).

Tabelle 2: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in Stufen 1-5)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	Sehr geringe Bedeutung (Kategorie I unterer Wert)	Nicht erheblich
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Mittlere Bedeutung (Kategorie II unterer Wert)	erhebliche Beeinträchtigungen
Boden	geringe Bedeutung (Kategorie I oberer Wert)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Wasser	mittlere Bedeutung (Kategorie II unterer Wert)	erhebliche Beeinträchtigungen
Luft, Klima	Sehr geringe Bedeutung (Kategorie I unterer Wert)	Nicht erheblich
Landschaft	hohe Bedeutung (Kategorie III)	Mäßig erhebliche Beeinträchtigungen
Kulturgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Sachgüter	Keine Bedeutung	Nicht erheblich
Natur und Landschaft gesamt	mittlere Bedeutung (Kategorie II unterer Wert)	

2.3 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Fläche weiterhin als Grünland weiterbestehen. Die Bestandsgebäude blieben erhalten und es wären keine Umweltauswirkung abzusehen.

2.4 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen

- 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.
- Offene Stellplätze sowie Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

Da es sich um ein Bauleitplanverfahren nach §13b BauGB handelt ergibt sich aus dem Eingriff keine Notwendigkeit einen Ausgleich zu erbringen.

29.11.2022

**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

G+2S
Garnhartner+Schober+Spörl
Landschaftsarchitekten, BDLA
Heuwinkel 1
94032 Passau