

**GEMEINDE NIEDERWINKLING
LANDKREIS STRAUBING-BOGEN**

**BEBAUUNGSPLAN MIT
INTERGR. GRÜNORDNUNG
„MOOSBÜGEL III“**

BEGRÜNDUNG

Stand 27.12.2004

Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan

„MOOSBÜGEL III“

INHALTSVERZEICHNIS

- A) Örtliche Situation
- B) Planungsanlass / Planungsziel
- C) Bauleitplanung
- D) Topographie
- E) Städtebau und Grünordnung
- F) Erschließung
- G) Immissionsschutz
- H) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- I) Externe Ausgleichsflächen
- K) Umweltverträglichkeitsprüfung
- L) Flächenplan
- M) Kosten

A) Örtliche Situation

BLICKRICHTUNG SÜDEN



BLICKRICHTUNG WESTEN
„GEWERBEGEBIET WEST“



BLICKRICHTUNG SÜD-WESTEN
BEST. FELDWEG



B) Planungsanlass / Planungsziel

Die Gemeinde Niederwinkling beabsichtigt ihre Funktion als Wohnstandort zu stärken und die Bevölkerungsentwicklung insbesondere am Hauptort zu erhöhen. Zu diesem Zweck wurde in den vergangenen Jahren mit den Baugebieten „Moosbügel“ (1998) und „Moosbügel-Erweiterung“ (2000) eine großflächige Wohnbauentwicklung im Süden des Ortes eingeleitet.

Aufgrund der anhaltenden Baulandnachfrage sind neben diesen Baugebieten auch die 10 Bauparzellen des im Jahr 2004 erweiterten Baugebietes „Kirchfeld“ bereits vergeben und die Gemeinde benötigt zur Bedarfsdeckung weitere Wohnbauflächen.

Zu diesem Zweck soll das Baugebiet „Moosbügel“ nochmals um ca. 60 Bauparzellen erweitert werden. Ergänzend soll die Baugebietsausweisung auch ein Projekt für Betreutes Wohnen an der Staatsstraße 2125 umfassen.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Moosbügel III“

C) Bauleitplanung

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederwinkling. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird mittels Deckblatt Nr. 13 geändert.

D) Topographie

1. Lage

Das geplante Siedlungsgebiet liegt im Süden des Ortes Niederwinkling. Es grenzt im Osten an bestehende Wohnbaugebiete und im Norden an das „Gewerbegebiet-West“ bzw. die bestehende gewerbliche Bebauung der Firma Dichtungstechnik und der Zimmerei Mühlbauer. Im Süden und Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

2. Größe

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 7,8 ha
davon Wohnbaufläche	ca. 7,2 ha
Sondergebietsfläche	ca. 0,6 ha

3. Geologie

Das Plangebiet liegt auf leicht nach Süden abfallendem Gelände auf ca. 320 m üNN. Nach den Bodenaufschlüssen der bisherigen Bebauung sind unter der Oberbodendeckung bindige Lösslehm-Schichten anzutreffen. Der Untergrund ist für eine Versickerung nur bedingt geeignet.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 178, 179, 180, 181, 181/1, 183, 184 und 185.

Die Baugrundstücke sind von der Gemeinde optioniert und können bei Bedarf - auch in Bauabschnitten - angekauft werden. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

E) Städtebau und Grünordnung

1. Umgebungsstruktur / Planungsgrundlagen

Das Plangebiet wird nach Süden hin langfristig den Ortsrandabschluss bilden. In diesem Bereich ist deshalb ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Nach Westen ist eine weitere bauliche Entwicklung zumindest im Rahmen der Darstellung des Flächennutzungsplanes denkbar. Die Ortsrandausbildung / -eingrünung kann sich hier auf den temporären Abschnitt beschränken.

In der nördlichen Übergangszone zu dem Gewerbegebiet ist eine konfliktfreie Nachbarschaft zwischen den Nutzungsarten Wohnen:Gewerbe sicher zu stellen. Neben den Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan wird hierzu ein Deckblatt zu dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ erarbeitet.

Zu den östlich angrenzenden Wohnbauflächen ist eine Ergänzung der Wege- und Grünstrukturen ausreichend. Grundlage der Entwurfsplanung ist eine bedarfsgerechte Realisierungsmöglichkeit in zumindest zwei Bauabschnitten und eines externen Bauabschnittes für das Sondergebiet. Dem Sondergebiet wird im Hinblick auf den Immissionsschutz die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zuerkannt.

2. Entwurfskonzept / Siedlungsstruktur

Der zu erwartenden Nachfrage entsprechend ist das Wohngebiet für eine Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern konzipiert. Das Baugebiet weist trotz der Vorgabe relativ kleiner Parzellengrößen eine aufgelockerte Siedlungsstruktur auf. Die einzelnen Bauparzellen verfügen in den Randbereichen über Bezüge zur freien Landschaft und im Inneren des Siedlungsgebietes über Orientierungen zu einem Netz öffentlicher Grünflächen.

Neben der angestrebten städtebaulichen Lösung, durch die Grünflächenanteile den Wohnwert in der Siedlung zu erhöhen, erfüllen diese öffentlichen Grünstrukturen vor allem auch ökologische Kriterien. In erster Linie soll den Bauherren der Einbau von Regenwasserzisternen ermöglicht werden, deren Notüberlauf über ein offenes Muldensystem in den Entlastungsgraben am südlichen Baugebietsrand abgeleitet werden kann.

Durch die vorgesehenen Regenwasserzisternen mit Drosseleinrichtung und durch eine Minimierung der versiegelten Flächen im öffentlichen und privaten Bereich soll die Regenwasserrückhaltung im Baugebiet optimiert und die Überflutungsgefahr im Ortsbereich von Niederwinkling auch bei Niederschlagsspitzen gemindert werden.

Ziel des Entwurfskonzeptes ist desweilen, innerhalb des Siedlungsraumes ein Netz von Grünstrukturen aufzubauen, welches zum einen die Wohnqualität des gesamten Quartiers deutlich steigert und zum anderen geeignet ist, durch wirksame Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen einen ökologischen Ausgleich herzustellen, der keinen weiteren Kompensationsbedarf erfordert.

Innerhalb der einzelnen Baucluster kann bei frei zu wählender Gebäudestellung eine optimierte Ausnutzung der Sonnenenergie erreicht werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Einstrahlwärme Wohnräume etc.). Dabei sind die Grundstücke so ausgerichtet, dass auch für die Freiflächen- und Gartenanteile die bevorzugte Süd- und Südwest Lage genutzt werden kann.

Eine Festsetzung der Firstrichtungen und die zwingende Anzahl der Vollgeschoße ist lediglich im Bereich des verkehrsberuhigten Quartiersplatzes für die angestrebte Fassadenbegrenzung und -gestaltung erforderlich. Im übrigen Siedlungsgebietes ist eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude mit einer Obergrenze von max. zwei Vollgeschoßen ausreichend. Ergänzend wird bei den Parzellen 6 - 11 aus Gründen der nachbarschaftlichen Verträglichkeit eine auf max. 4,75 m reduzierte Wandhöhe festgesetzt.

Für das Sondergebiet am westlichen Ortseingang von Niederwinkling werden ebenfalls zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen lehnen sich an die des Wohngebietes an, aufgrund der größeren zu erwartenden Bauvolumen werden jedoch flachere Dachneigungen festgesetzt. Durch die gewählten Baugrenzen wird die Figuration des Baukörpers nicht eingeschränkt.

F) Erschließung

1. Gestaltung des Straßenraumes

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Anbindung an das bestehende Ortswegenetz (Nordosten) und den Ausbau der bisherigen Zufahrt zur Staatsstraße 2125 (Nordwesten).

Im Inneren des Baugebietes erfolgt die verkehrstechnische Erschließung über ein abgestuftes Straßen- und Wegesystem. Die Funktion der nördlichen Hauptsammelstraße mit der größten Ausbaubreite wird durch eine zweireihige alleearartige Ahorn-Baumreihe betont. Die abzweigenden Anliegerspangen sind in der Ausbaubreite reduziert und erhalten jeweils eine Erlen-Baumreihe. Sammel- und Anliegerstraßen werden asphaltiert.

Für die Stellplätze sind quadratische Betonsteine mit Rasenfugen vorgesehen. Die begleitenden Randstreifen in Schotterrasen dienen zum einen als Schneelagerflächen, zum anderen können sich fließende Übergänge zu den Hausgärten entwickeln. Dieses ländliche Prinzip der weichen Ränder wird auch längs der Gehwege durch zurückversetzte Zäune beibehalten. Eine private Bepflanzung z.B. durch Zaunranker wie Wicken wäre auf öffentlicher Fläche möglich und würde individuelle, abwechslungsreiche Übergänge schaffen. Der vom Fahrverkehr getrennte Gehweg entlang der nördlichen HAUPTERSCHLIEßUNG ist mit Betonpflaster - bevorzugt SICKERPFLESTER - zu befestigen. Für die südlichen Fußwege ist eine Befestigung als Kalkeinstreudecke (sog. wasser-gebundene Decke) sinnvoll und ausreichend.

Der für eine verkehrsberuhigte Nutzung vorgesehene Quartiersplatz ist durch eine Pflasterbänderung zu gliedern. Dies betont die Aufenthaltsfunktion und signalisiert dem Autofahrer erhöhte Vorsicht.

2. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über ein neu zu verlegendes Kanalnetz.

Schmutzwasserableitung

Das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation in die ca. 500 m östlich liegende gemeindliche Kläranlage entsorgt. Eine ausreichende Reinigungskapazität der Kläranlage ist vorhanden (zusätzliche E_w -Gleichwerte durch Schließung des Molkereibetriebes in Niederwinkling).

Regenwasserableitung

Das anfallende Niederschlagswasser soll durch eine geordnete Regenwasserbewirtschaftung soweit möglich im Baugebiet selbst zurückgehalten werden. Hierzu sind Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich nötig. Die Wasserspeicherung auf privaten Grundstücken erfolgt primär durch Regenwasserzisternen mit Drosseleinrichtung.

Der Notüberlauf der Zisternen entwässert in die öffentlichen Grünflächen und wird über Mulden und offene Gräben kontrolliert in den Dorfgraben abgeleitet.

Grundstücke welche nicht direkt an das oberflächige Entwässerungssystem angrenzen, entwässern über einen Regenwasserkanal in die Teiche und Speicheranlagen.

Das Oberflächenwasser der Straßen wird über Parkstreifen (Rasenfugenpflaster) zu einem geringen Teil versickert und über eine Kies-/Rohrrigole zu den Rückhalteteichen am Ortsrand abgeleitet. Bei größerem Wasseranfall wird Oberflächenwasser über Straßenabläufe in oben genannte Rigolen eingeleitet.

Der Dorfgraben selbst ist Teil des Regenwasser-Entlastungs-Projektes „Schrollinger Graben“.

Die bestehende Grabenverrohrung am nordwestlichen Ortseingang von Niederwinkling wird dabei umgeleitet und verläuft verrohrt bis zu der westlichen Erschließungsstraße (ehem. Feldweg). Bei dem Auslaufbauwerk am südwestlichen Baugebietsrand mündet die Verrohrung in die offenen Gräben und Retentionsteiche entlang des Baugebietes.

3. Stromversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die e.on Bayern AG.

4. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch die gemeindliche Wasserversorgungsanlage sicher gestellt.

5. Abfallentsorgung

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

G) Immissionsschutz

Das allgemeine Wohngebiet grenzt im Norden an die Bauflächen des „Gewerbegebietes West“ (eingeschränktes Gewerbegebiet mit immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln).

Im nördlichen Anschluss an die geplante Wohnbebauung befindet sich ein Elektronikbetrieb (Fl. Nr. 182/3) welcher derzeit in westlicher Richtung erweitert (Teilfläche Fl. Nr. 182). Auf der noch unbebauten Fläche westlich des Elektronikbetriebes betreibt die Gemeinde aktuell die Betriebsansiedlung eines Gewerbebetriebes mit ausschließlicher Büronutzung (Werbebetrieb). Für die Übergangszone zu diesen gewerblichen Bauflächen ist für die Parzellen Nr. 1-5 die Festsetzung von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 ausreichend.

Im Bereich der lärmintensiveren Betriebe (Tankstelle, Schreinerei) wird die Wohnbebauung auf die Flächen südlich der Haupterschließungsstraße zurückgenommen. Die Übergangszone wird dem Gewerbegebiet zugeschlagen. In die Festsetzungen des Bebauungsplan-Deckblattes „Gewerbegebiet West“ wird hierfür die ausschließliche Zulässigkeit von betriebsbezogenen Wohnungen und nichtstörenden Gewerbebetrieben aufgenommen.

Dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Betreutes Wohnen“ wird hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit und seines Störungsgrades der Charakter eines Mischgebietes zuerkannt. An den zur Staatsstraße bzw. zu dem Gewerbegebiet orientierten Gebäudeseiten sind Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen. Weitere Immissionsschutzmaßnahmen sind für dieses Gebiet nicht erforderlich.

H) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1. Beschreibung des Planungsgebietes und der angrenzenden Flächen

Lage Planungsgebiet: Südwestlicher Ortsrand von Niederwinkling
Naturraum: Niederterrasse Donautal
Vegetationsgebiet: Eschen-Ulmen-Auwald
Meereshöhe: ca. 320 m ü NN
Geländeexposition: ebenes Gelände

Die Erweiterungsfläche des künftigen Wohngebietes liegt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft (Ackerflächen / Maisanbau). Auf der Fläche befinden sich keine höheren Gehölze oder naturnahe Strukturen. Nördlich grenzt das Gebiet an ein Gewerbegebiet. Im Osten grenzt das Wohngebiet „WA Moosbügel“ an. Im westlichen Geltungsbereich liegt zusätzlich auf der Planungsfläche das SO „Betreutes Wohnen“.

Auf dem Gebiet der südlichen Planungsfläche wird von der Gemeinde Niederwinkling derzeit die Niederschlagswasserableitung des Schrollingergrabens als Entlastungsgraben realisiert. Dieser Graben verläuft aus Norden kommend verrohrt entlang der künftigen westlichen Anliegerstraße (aktuell: Feldweg) und wird entlang der südlichen Planungsgrenze offen und renaturiert geführt.

Laut Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Die Planungsfläche wird aktuell mit einem neuen Deckblatt geändert. Bezüglich Natur und Landschaft werden keine Aussagen getroffen.

Bestand und Bewertung, Einstufung des Zustandes des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter:

Arten- und Lebensräume:

- Flächen mit intensiver Ackernutzung ⇒ Kategorie I, geringe Bedeutung/Oberer Wert
- Angrenzende Strukturen:
- Intensive landwirtschaftliche Nutzflächen, Wohn- und Gewerbegebiete

Wasser/Boden:

- Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Intensivlandwirtschaft)
- Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion ⇒ Kategorie II, mittlerer Bedeutung/Unterer Wert

Klima und Luft:

- Gut durchlüftetes Gebiet ⇒ Kategorie II, mittlere Bedeutung/Unterer Wert

Landschaftsbild:

- Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft ⇒ Kategorie I, geringe Bedeutung/Oberer Wert

2. Vermeidungsmaßnahmen

Wie bereits in der Beschreibung des städtebaulichen und grünordnerischen Entwurfskonzeptes ausgeführt ist es das Ziel des Bebauungsplanes zugunsten einer Erhöhung des Wohnwertes in dem Siedlungsgebiet die eingriffsmindernden Maßnahmen durch ausgeprägte Grünstrukturen soweit zu verstärken, dass auf externe Ausgleichsflächen verzichtet werden kann.

Arten- und Lebensräume:

- Großzügige Innere Durchgrünung des Planungsgebietes mit Einbeziehung der Renaturierungsmaßnahmen (Renaturierung Schrollingergraben) als Ortsrandeingrünung
- Ortsrandeingrünung (Breite 6 m) im Westen (SO "Betreutes Wohnen")
- Pflanzung von heimischen Gehölzen
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
- Verwendung von insektenschonenden Natriumdampf-hochdrucklampen mit geschlossenen Leuchtkörpern

Wasser:

- Sickermulden in öffentlichen Grünflächen zur gedrosselten Ableitung von Niederschlagswässern
- Kontrollierte Regenwasserbewirtschaftung durch Einbau von Regenwasserzisternen mit Drossel-einrichtung auf den privaten Grundstücken
- Verminderung des Oberflächenabflusses durch Maßnahmen zur Entsiegelung und durch Pflanzungen (u. a. Verwendung versickerungsfähiger Beläge)
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

Boden:

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Vermeidung von Bodenkontamination
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens

Klima/Luft:

- Anlage von Grünflächen mit Pflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Pflanzungen von Bäumen und Hecken
- Empfehlung an die Bauherren zur Energieeinsparung durch ökologisches Bauen (u. a. Solaranlagen, Photovoltaikanlage)

Landschaftsbild:

- Einbinden der Baugrundstücke und Bauwerke in die ländliche Umgebung (Parzellierung der Grundstücke, Ausrichtung der Wohnhäuser)
- Pflanzung von Bäumen und Hecken
- Eingrünung mit standortheimischen Gehölzen

Grünordnerische Maßnahmen:

- Ausweisung eines ausgeprägten Netzes öffentlicher Grünflächen zur inneren Durchgrünung des Baugebietes
- Baumüberstellung der Grünstreifen entlang der Wohnstraßen
- Empfehlung zur naturnahen Gestaltung privater Grünflächen
- Pflanzmaßnahmen in Anbindung an die Renaturierungsfläche im südlichen Ortsrandbereich
- Freiflächengestaltungsplan für SO

3. Bewertung des Ausgleichsbedarfes

Wohngebiet (WA)

Die Fläche des Plangebietes entspricht aktuell keiner naturnahen Struktur. Die Bebauung führt lediglich zu einem Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund der vorgesehenen umfangreichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird das Areal bei Realisierung des Baugebietes gegenüber der derzeitigen Situation ökologisch aufgewertet.

Die ausgewiesene Wohnbaufläche von ca. 5,84 ha (incl. Straßen) wird durch ca. 1,4 ha öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten gegliedert (Innere Durchgrünung und Randeingrünung).

Gebiet Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
Kategorie I - Gebiet geringer Bedeutung
möglicher Faktor gem. Leitfaden 0,2 - 0,5

Gewählt wird aufgrund der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen und der festgesetzten Grundflächenzahl d. Faktor 0,3.

Erf. Ausgleichsfläche:

Wohnbaufläche 45.185 m²
Verkehrsfläche 13.275 m²
58.460 m² x 0,3 = 17.538 m²

Minderungsmaßnahmen durch
öffentl. Grünflächen im Baugebiet -13.675 m²
Extern zu erbringende Ausgleichsfläche 3.863 m²

Die errechnete Ausgleichsfläche wird von dem Ökokonto I „Am Buchgraben bei Moos“ der Gemeinde Niederwinkling abgebucht. (Flächendarstellung mit festgesetzten Maßnahmen sh. nachfolgende Anlage 1)

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind der Gemeinde von dem Bauherrn zu erstatten (städtebaulicher Vertrag).

Nach Art. 6 b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG wird die Ökokontofläche mit den dazu erforderlichen Angaben dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz gemeldet und im Ökoflächenkataster erfasst.

Sondergebiet (SO)

Gebiet Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad
Kategorie I - Gebiet geringer Bedeutung
möglicher Faktor gem. Leitfaden 0,3 - 0,6

Gewählt wird aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl der Faktor 0,45. Die Wahl eines höheren Faktors ist aufgrund der für das Baugebiet geltenden grünordnerischen Festsetzungen nicht erforderlich.

Erf. Ausgleichsfläche: $4.760 \text{ m}^2 \times 0,45 = 2.140 \text{ m}^2$

Die errechnete Ausgleichsfläche wird von dem Ökokonto I „Am Bruchgraben bei Moss“ der Gemeinde Niederwinkling abgebucht. (Flächendarstellung mit festgesetzten Maßnahmen sh. nachfolgende Anlage 1)

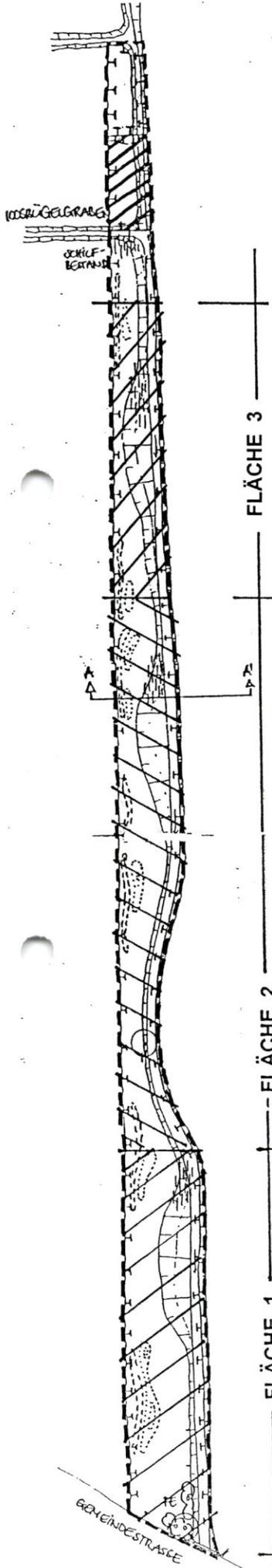
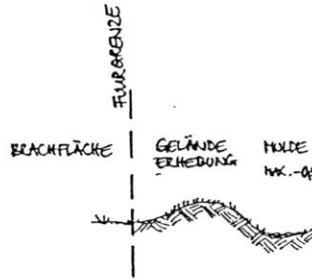
Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen sind der Gemeinde von dem Bauherrn zu erstatten (städtebaulicher Vertrag).

Nach Art 6 b Abs 7 Satz 4 BayNatSchG wird die Ökokontofläche mit den dazu erforderlichen Angaben dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz gemeldet und im Ökoflächenkataster erfasst.

**AUSWEISUNG EINER ÖKOKONTOFLÄCHE
AM BRUCHGRABEN BEI MOOS, GEMEINDE
NIEDERWINKLING**

SCHNITT A-A', M

**FLUR NR. 288
MIT ANGRENZENDEM
BRUCHGRABEN,
FLUR-NR. 337/1)
M 1:2000**



GEPLANTE MASSNAHMEN:

**WESTLICHE GRENZE:
MODELLIERUNGEN VON:**

- LEICHTEN GELÄNDE-ERHEBUNGEN (MAX. +0,30 M) ZUR OPTISCHEN BEGRENZUNG DER ÖKOFLÄCHE MIT ANSCHLIESSENDEN
- GELÄNDEMULDEN (MAX. - 0,50 M):

dazu:
Oberbodenabtrag und Teilwiedereinbau bei den Geländeerhebungen
Rest Oberboden: abtransportieren

ANLAGE UND ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN WIESE

Pflege extensive Wiese:

- Mahd, 2 x/Jahr
- Beseitigung Mähgut
- Keine Düngung
- 1. Mähtermin: früh. 1.7.
- keine Maßnahmen zwischen 15.03.- 01.07.

ANLAGE UND ENTWICKLUNG EINER WASSERPFLANZENZONE IM FLACHWASSERBEREICH DES BRUCHGRABENS

dazu:
• Schaffung von Flachufer (1:8 - 1:10)
• Initialpflanzung von Schilfröhre (Phragmites communis)

**ANPFLANZUNG:
ESCHE UND VON STRAUCHGRUPPEN**

- Fläche 1** Ausgleichsfläche 3600 m² „GE/GI Schaidweg“ Deckblatt Nr. 1
- Fläche 2** Ausgleichsfläche 3863 m² Allgem. Wohngebiet „Moosbügel III“
- Fläche 3** Ausgleichsfläche 2140 m² Sondergebiet „Moosbügel III“

Planliche Festsetzungen:

- Extensive Wiese (Mahd, 2x im Jahr)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Haushalt
- Zu erhaltender Bestand Einzelbaum
- Bestehende Ausgleichsfläche (Verbraucht für Straßenbaumaßnahme)
- Pflanzgebot: Einzelbaum
- Strauchgruppe
- Bruchgraben mit abgeflachter Uferböschung
- Schilfzonen
- Vermähte Senken und Mulden.
- Leichte Geländeangaben, westlich der Mulden und Senken
- Gemeindestraße
- Geltungsbereich Ausgleichsmaßnahmen



3. Festsetzungen

3.2 Ökokontofläche I " Am Bruchgraben bei Moos"

3.2.1 Öffentliche Grünfläche (Flur-Nr. 288) mit westlichen Uferbereich des Bruchgraben (Flur-Nr. 337/1):

3.2.1.1 Die Fläche ist als **extensives Grünland** weiter zu unterhalten.

3.2.1.2 Anlage und Entwicklung von **Senken und Mulden** auf der Grünlandfläche durch Oberbodenabtrag. Teil des anfallenden Oberbodens soll bei den **leichten Geländeerhebungen**, westlich der Senken eingebaut werden.

3.2.1.3 Pflanzmaßnahmen
Extensives Grünland mit vernässten Senken und Mulden
Öffentlichen Grünfläche:

3.2.1.4 Abschnittsweise Abflächung der westlichen Uferböschung am Bruchgraben:
Flachwasserzonen: mind. 1:8 bis 1:10 über Mittelwasserlinie
Sonstige Uferzonen: mind. 1:3 bzw. 1:5

3.2.1.5 Anlage und Entwicklung von **Wasserpflanzenzonen im Flachwasserbereich:**
Pflanzmaterial:

- Schilfrohr (*Phragmites communis*)
- Schmalblättriger Rohrkolben (*Typha angustifolia*)

Maße: Breite: mind. 5 m, Länge: 20 m

3.2.1.6 Pflegemaßnahmen:

- Die **Wiesenfläche** ist als extensive Wiese zweimal pro Jahr zu mähen.
- Krautige Pflanzen und Gehölze müssen langfristig entfernt werden, sobald der überwiegende Teil der Sukzessionsfläche voll bewachsen ist
- **Flachwasserzonen:**
Die Verlandung ist durch Entfernen der Vegetation zu unterbinden
- Bewuchsfreie Kies- und Sandflächen

3.2.1.7 Sonstige Festsetzungen:

- Erhalt des Einzelbaumes an der Uferböschung
- Anpflanzung (Baum und kleine Strauchgruppe) in Straßen- und Brückennähe

Zu pflanzender **Einzelbaum:**

FE Fraxinus excelsior Gew. Esche

Mindepflanzqualität: Hochstamm mit mind. 20 cm Stammdurchmesser

Zu pflanzende **Strauchgruppe:**

Ligustrum vulgare, Euonymus europaeus, Corylus avellana

Menge: mind. 3 St. Art/Strauchgruppe

Pflanzqualität: mind. 2xv, Höhe 60-100

K) Umweltverträglichkeitsprüfung

Nachdem der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan vor dem 20.07.2004 gefasst wurde, ist gem. UVPG Anlage 1 Nr. 18.7.2 i.d.F. vom 05. September 2001 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

a) Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben sh. planliche und textliche Festsetzungen

b) Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile nach Schutzgütern

Schutzgut Mensch

Erholungsfunktionen sind durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Vorhabensgebietes nur eingeschränkt vorhanden. Eine erholungsrelevante Infrastruktur fehlt. Die landwirtschaftlichen Nutzungsansprüche reduzieren sich auf die Erträge aus Ackerbau und Grünland.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die Überbauung der Fläche werden keine, in der Biotopkartierung der Gemeinde Niederwinkling erfassten Flächen berührt, so dass auch keine für den Artenschutz relevanten Flächeneinheiten verloren gehen. Durch die Überbauung kommt es zu einem Verlust von Lebensraum für die spezifische Tierwelt der Ackerböden (z.B. Laufkäfer). Eine faunistische Erhebung wurde nicht durchgeführt und ist standortbedingt nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Landwirtschaftlich genutzte Fläche mit mittlerer bis hoher Ertragsleistung des Bodens. Nutzungsbedingte künstliche Nährstoffzufuhr mit möglicher Auswaschung in das Grundwasser. Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

Schutzgut Wasser

Die Überbauung und Versiegelung der bisher offenen Flächen kann zu einem partiellen Verlust der Grundwasserbildung auf diesen Flächen führen. Dem wird durch die vorgesehene Regenwasserbewirtschaftung weitgehend entgegengewirkt.

Schutzgut Klima/Luft

Das Untersuchungsgebiet besitzt hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft als Kaltluftentstehungsgebiet lediglich geringe lokalklimatische Bedeutung.

Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit durch den Siedlungsrand des bestehenden Baugebietes „Moosbügel“ und die gewerbliche Bebauung entlang der Staatsstraße geprägt. Durch die Siedlungsstruktur des geplanten Baugebietes und insbesondere durch die vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszuschließen.

Schutzgut Kulturgüter

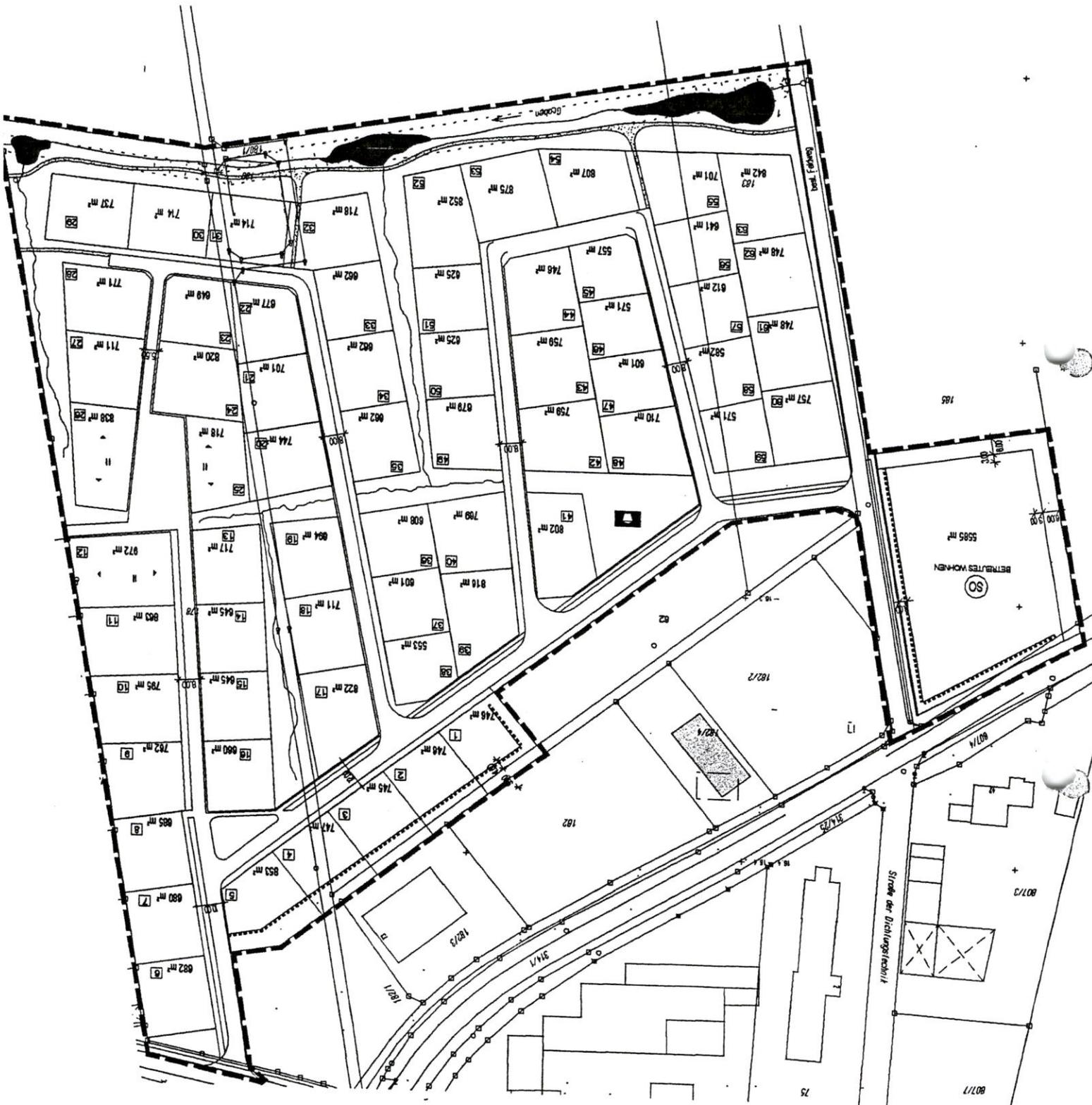
Kulturgüter wie z. B. archäologische Bodenfunde sind im Vorhabensgebiet nicht zu erwarten.

Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen nur in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen, deren Bewirtschaftungserträge und Flächengrößen einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen.

Schutzgüter	Zu erwartende Auswirkungen	Vermeidungs-, Verminderungs- u. Ausgleichsmaßnahmen
Mensch	Verlust an landw. Produktionsfläche	Dauerhafter Verlust, der allerdings aufgrund der geringen Fläche, deren Lage und des allgem. Strukturwandels in der Landwirtschaft zu vernachlässigen ist.
	Störung benachbarter Wohngebiete	Eine Störung der benachbarten Siedlungsgebiete ist aufgrund der Nutzungsart des Baugebietes auszuschließen.
	Störung durch benachbarte Gewerbebetriebe	Im Bebauungsplan sind Vorkehrungen zu treffen, um eine Störung des künftigen Wohngebietes durch bereits bestehende Gewerbebetriebe auszuschließen.
Pflanzen	Zerstörung der Vegetationsdecke	Die Eingriffe in den Naturhaushalt können im Planungsgebiet des allgem. Wohngebietes ausgeglichen werden.
Tiere	Verlust an Lebens-, Teillebens- und Nahrungsraum	Für die Eingriffe im Bereich des Sondergebietes wird ein externer Ausgleich geschaffen.
Boden	Verlust bodenökologischer Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention)	Eine Einschränkung der natürlichen Grundwasserbildung ist durch die im Baugebiet vorgesehene Regenwasserbewirtschaftung nicht zu befürchten.
Wasser	Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung	Passage einer belebten Bodenschicht bei gering verschmutztem Niederschlagswasser.
Klima	Änderung des Mikroklimas	Die durch die vorgesehene Bebauung entstehende Änderung des Mikroklimas ist zu vernachlässigen.
Luft	Keine relevanten Auswirkungen	
Landschaft	Verlust von Freiraum	Die künftige Bebauung wird das Siedlungsgebiet in die freie Landschaft hin erweitern. Der Verlust von Freiraum ist aufgrund der geringen Erholungsfunktion der Acker- und Grünlandflächen von untergeordneter Bedeutung.
Kultur und Sachgüter	Keine Auswirkungen Verlust landw. Produktionsflächen	Der Verlust an landw. Produktionsflächen und die damit verbundenen Einbußen werden durch den Verkauf der Flächen als Bauland finanziell kompensiert.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach dem Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung nicht durchzuführen.



L) Flächenplan

M) Kosten

Die Erschließungskosten werden derzeit von EBB Ingenieurgesellschaft mbH, Michael-Burgau-Str. 22 a, 93049 Regensburg ermittelt. Die Gemeinde wird die Kosten über Erschließungsverträge auf die Bauwerber umlegen.

HIW

HORNBERGER,
ILLNER, WENY
Gesellschaft von
Architekten mbH

Landshuter Str. 23
94315 Straubing

Tel.: 09421 / 82121
Fax: 09421 / 82277