

19.07.2023

I. BEGRÜNDUNG

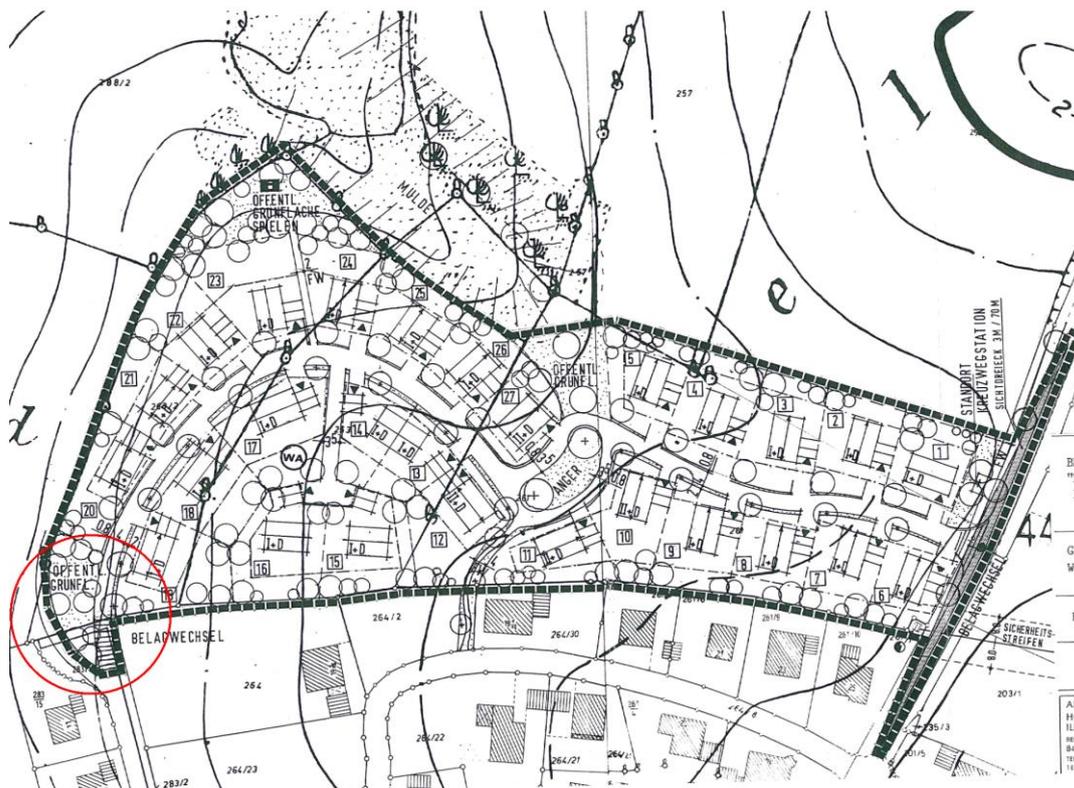
1. Anlass, Ziele, Zweck und Auswirkung der Planung

Ausgangssituation

Die Gemeinde Windberg hat 1993 das Allgemeine Wohngebiet "Riedfeld-Erweiterung" ausgewiesen.

Ziel der Bauleitplanung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan wurde in den letzten Jahren durch ein Deckblatt in Teilbereichen geändert.



Bebauungsplan Riedfeld - Erweiterung

Bedarf der Änderung und Wahl des Verfahrens

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Riedfeld - Erweiterung" soll nun, ausgelöst durch einen konkreten Bauwunsch südlich der Parzelle 20 (Am Anger 13), mittels Deckblatt Nr. 2 im vereinfachten Verfahren geändert werden.

Diese geringfügige Änderung berührt die Belange des Landesentwicklungsprogrammes und der Regionalplanung nicht. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht verändert.

Die neue Parzelle 28 ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt. Ein Teil des Wendehammers, der durch die bestehende Ringerschließung nicht mehr benötigt wird, wird der neuen Bauparzelle zugeschlagen. Das Grundstück hat somit eine Größe von ca. 450 m².

Auf dem Grundstück soll nun, der konkreten Nachfrage eines Bauwerbers entsprechend, eine 2-geschossige Bebauung mit den dazugehörigen Stellplätzen errichtet werden.

Um für das Bauvorhaben die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan "Riedfeld - Erweiterung" im Bereich der Flur Nr. 263/3, 263(TF), 355 (TF), 283/14 (TF) und 283/2 (TF) mittels Deckblatt Nr. 2 geändert;

Umweltauswirkungen

Durch die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Riedfeld - Erweiterung" mittels Deckblatt Nr. 2 sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Die neue Parzelle P28 befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes, ist aber als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um eine Erweiterung des Eingriffes. Die maximal zulässige GRZ von 0,3 wird auf 0,4 angehoben.

2. Änderungen und Ergänzungen

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flur Nr.:
263/3, 263(TF), 355 (TF), 283/14 (TF) und 283/2 (TF); Gemarkung Windberg

Im Westen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Riedfeld - Erweiterung" westlich der Straße "Am Anger" südlich der Parzelle 20 (Am Anger 13) wird der Bebauungsplan mittels Deckblatt Nr. 2 geändert.

Der konkrete Bauwunsch zur Errichtung eines 2-geschossigen Gebäudes löst das Erfordernis eines Deckblattes aus.

Die Baugrenzen werden an die gewünschte Gebäudekonfiguration angepasst und die GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,7 erhöht.

Bei der Gebäudegestaltung werden folgende Ergänzungen der Festsetzungen getroffen:

- Die festgesetzte öffentliche Grünfläche wird in Bauland (Allgemeines Wohngebiet) umgewandelt.
- Die zulässige Dachneigung wird von 27 – 34 Grad auf 15 – 40 Grad ausgeweitet.
- Die Farbe der Dacheindeckung wird um die Farbe Schwarz (grau) ergänzt
- Die Ausführung der Traufe und des Ortanges wird bis max. 1,0 m festgesetzt. Der Minstdachüberstand von 0,5 m entfällt.

3. Umweltbericht

Die Gemeinde Windberg plant am westlichen Ortsrand von Windberg auf dem Flurstück 263/3 der Gemarkung Windberg die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle im Bereich einer bisher festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Bebauungs- und Grünordnungsplan „Riedfeld – Erweiterung“. Zu diesem Zweck wird der rechtskräftige Bauleitplan durch Deckblatt 2 geändert.

Für die zusätzliche Bauentwicklung werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgehandelt und ein komprimierter Umweltbericht erstellt.

3.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Landes- und Regionalplanung

Der Ortsbereich Windberg ist regionalplanerisch als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Der Regionalplan trifft keine einschränkenden Aussagen zum Vorhabensbereich.

Flächennutzungs- und Landschaftsplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Windberg

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Geltungsbereich des Deckblatts als allgemeines Wohngebiet dar.

Schutzgebiete, geschützte Flächen, Ökoflächenkataster

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt im Naturpark Bayerischer Wald sowie am Rand des gleichnamigen Landschaftsschutzgebiets.

Südwestlich erstreckt sich entlang der Bebauung eine Fläche des Ökoflächenkatasters (Flurbereinigungsfläche ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung).

Im Vorhabensbereich liegen keine geschützten Flächen gemäß § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Im Vorhabensbereich der geplanten Wohnparzelle liegen keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Straubing-Bogen:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan - Deckblattes liegt im Schwerpunktgebiet „Vorland des Vorderen Bayerischen Waldes“. Folgende Ziele und Maßnahmen werden formuliert (im Folgenden auf relevante Ziele und Maßnahmen gekürzt):

1. Erhalt der reich strukturierten Kulturlandschaft; Optimierung des Netzes an naturnahen bzw. extensiv genutzten Flächen (Gehölze, Hecken, Raine, Extensivgrünland trockener und feuchter Ausprägung, Abbaustellen); Beibehaltung oder Wiederaufnahme einer extensiven Nutzung in allen typischen Lebensräumen.
3. Erhalt und Wiederausdehnung von extensiv oder nur periodisch genutzten, mageren Saumzonen an Ranken, Rainen, Waldrändern, Wegrändern und Gehölzsäumen als Übergangsbiotope zwischen den Nutzungsflächen (Sicherung über Randstreifenprogramme oder ein Beweidungssystem).
5. Vorrangiger Erhalt und Optimierung der noch artenreichen, regional bis überregional bedeutsamen Ausprägungen der Magerrasen und Extensivwiesen (vgl. obige Auflistung); Erstellung eines Schutz-, Pflege- und Entwicklungskonzeptes für den überregional bedeutsamen Magerwiesenkomplex bei Mühlbogen-Haigrub (7042 B1214) unter besonderer Beachtung der überregional bedeutsamen Artvorkommen (*Psophus stridulus*, *Stenobothrus stigmaticus*, *Dactylorhiza sambucina*).

Im Kartenteil sind für den Vorhabensbereich folgende Ziele formuliert:

- Erhalt der für Mittelgebirgslandschaften typischen, auf extensive Nutzungsformen angewiesene Lebensräume in den Offenlandbereichen des Vorderen Bayerischen Waldes und in strukturreichen Gebieten des Falkensteiner Vorwaldes; Erhalt und weitere Förderung kleinräumiger, extensiver Landnutzungsformen.

Waldfunktionskarte

Die Waldfunktionsplanung enthält für den Vorhabensbereich keine Zielaussagen.

Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Laut Informationsdienst des Bayerischen Landesamts liegt der Vorhabensbereich außerhalb von wassersensiblen Bereichen und von Hochwassergefahrenflächen. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

3.3 Natürliche Grundlagen

Der Planungsbereich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) Oberpfälzer und Bayerischer Wald, in der Naturraum-Einheit (Meynen, Schmithüsen et al.) Falkensteiner Vorwald und in der Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Es handelt sich um ein strukturreiches Kuppen- und Riedelland mit verebneten Hochflächen und teilweise tief eingeschnittenen Bachtälern.

Potentiell natürliche Vegetation: Hainsimsen-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald.

Klima: verhältnismäßig mild und sonnenscheinreich; mittlere Jahrestemperatur 7° Celsius; jährliche Niederschlagsmenge 700-900mm.

Der Untergrund wird aus metablastischem Biotit-Plagioklas-Gneis des Moldanubikum im engeren Sinne gebildet.

Als Böden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit wurde für den Vorhabensbereich als gering eingestuft.

3.4 Bestand und Bewertung

3.4.1 Bestandsbeschreibung

Der Vorhabensbereich für die geplante Wohnbebauung (Höhe ca. 420m über NN) wird derzeit im Überwiegenden als Obstwiese genutzt. 3 Apfelbäume mit Stammdurchmessern von ca. 20 cm stocken im Bereich der Bauparzelle.

Am Westrand verläuft ein extensiv genutzter Grünweg / Fußweg, der von einer ortsbildprägenden Walnussreihe gesäumt wird (Stammdurchmesser 30 – 35 cm).

Die Gehölze weisen keine Höhlen oder Spaltenquartiere auf.

Im Nordosten befindet sich eine Sitzbank, von der aus ein schöner Ausblick in den Talraum des Bogenbachs gegeben ist.

Nördlich und südlich schließt Bebauung an. Am Ostrand verläuft die örtliche Erschließungsstraße „Am Anger.“

Die Bestandsstrukturen sind im beigefügten Plan Bestand und Eingriffsbewertung dargestellt.

3.4.2 Bestandsbewertung gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Fläche zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes wird nach dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) bewertet und gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung eingestuft:

Arten und Lebensräume

Streubstbestand mittlerer Ausprägung auf artenarmem Grünland (BNT B432 gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung mit 10 Wertpunkten); Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume;

Boden

Wiese:

anthropogen überprägter Boden teilweise unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen; Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Boden

Wasser

Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand;
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Wasser;

Klima und Luft

Fläche außerhalb kleinklimatisch wirksamer Luftaustauschbahnen;
Gebiet mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft;

Landschaftsbild

bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen; Bereich, der unmittelbar an flächenhafte Schutzgebiete nach dem III. Abschnitt BayNat-SchG angrenzt (Landschaftsschutzgebiet);
Gebiet mit hoher Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild;

3.4.3 Vorhabenswirkungen

Arten und Lebensräume

Vorhabensbedingt ergibt sich eine Inanspruchnahme eines Bereichs mit mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Es sind keine Gehölze mit Höhlen- oder Spaltenquartieren betroffen. Aufgrund des dichten Vegetationsbestands ist ein Vorkommen der Zauneidechse unwahrscheinlich. Der Gewöhnliche Wiesenknopf besitzt im Vorhabensbereich keinen Wuchsort. Damit ist keine Betroffenheit von Hellem oder Dunklem Wiesenknopf-Ameisenbläuling zu erwarten. Aufgrund von Standort und Vorhabensumfang ist eine Betroffenheit europarechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten, sofern die Vorgaben zum Rodungszeitraum für Gehölze beachtet werden.

Lagebedingt sind nachteilige Auswirkungen auf den Biotopverbund nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Boden, Fläche

Vorhabensbedingt ist mit einer teilweisen Überbauung / Versiegelung und mit Geländeänderungen zu rechnen. Damit ergibt sich ein teilweiser Verlust der natürlichen Bodenfunktionen.

Aufgrund des geringen Eingriffsumfangs ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Wasser

Durch die zu erwartende Zunahme des Versiegelungsgrads ergibt sich eine Verringerung der sicherfähigen Oberfläche.

Aufgrund des geringen Eingriffsumfangs ergeben sich Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

Klima und Luft

Es ergeben sich unter Berücksichtigung des Ausgangszustands (vorhandene Bebauung) keine erheblichen Veränderungen.

Landschaftsbild, Erholung, Schutzgut Mensch

Durch die geplante Bebauung geht eine öffentliche Grünfläche verloren, die einen Ausblick in den westlichen Talraum ermöglicht. Vom Straßenraum aus sind im Vorhabensumfeld

weiterhin verschiedene Ausblicksmöglichkeiten erhalten. Durch Erhalt der westlichen Nussbaumreihe bleibt die Einbindung des Baugebiets im Mittel- und Fernbereich erhalten. Im Zuge des Bauvorhabens ist mit kurzfristigen Belastungen durch Lärm, Staub zu rechnen. Sie liegen im Rahmen üblicher Bauvorhaben im Siedlungsbereich. Insgesamt ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmale bekannt. Blickbezüge zum südlichen Klosterbereich von Windberg werden nicht berührt. Vorhabenswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht anzunehmen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die schutzgutspezifischen Betrachtungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

3.5 Eingriffsermittlung und Ausgleichsflächenplanung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021.

Bestandstyp	Wert-punkteansatz für die Bilanzierung	Eingriffsfläche (m ²)	Eingriffsschwere/ Beeinträchtigungsfaktor (= GRZ)	Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)
Streuobstbestand mittlerer Ausprägung auf artenarmem Grünland (BNT B432), 10 Wertpunkte	8	444	0,4	1421
Kompensationsbedarf gesamt				1421

Bei den geplanten Vermeidungsmaßnahmen handelt es sich teilweise um Maßnahmen, die die Anwendung eines Planungsfaktors begründen. Der Ausgleichsbedarf kann entsprechend reduziert werden.

Es werden Maßnahmen folgender im Leitfaden (2021) genannter Kategorien festgesetzt:

- naturnahe Gestaltung der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

Aufgrund des Umfangs der Vermeidungsmaßnahmen im Verhältnis zur Bauentwicklung wird ein Planungsfaktor von 5% zum Ansatz gebracht. Dies entspricht 71 Wertpunkten.

Es ergibt sich also insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **1.350 Wertpunkten**.

Da die Ökokonten der Gemeinde Windberg noch nicht auf das Wertpunktesystem der Bayerischen Kompensationsverordnung umgestellt sind, erfolgt ergänzend eine Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß dem alten Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (1999).

Gemäß Kapitel 4.2 ist der Eingriffsbereich als Fläche von mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft einzustufen. Die zulässige Grundflächenzahl liegt bei 0,4 (Feld All der Leitfadenmatrix, → Spanne des Kompensationsfaktors 0,8 – 1,0). Es wird ein Wert von 0,95 gewählt.

Damit ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 422 m².

Aufgrund der geringen Größe des Baugrundstücks ist ein externer Ausgleich nötig. Dieser erfolgt durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Nr. 2. Auf diesem Ökokonto sind derzeit noch 1.106m² Abbuchungsfläche verfügbar. Der Abbuchungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplan-Deckblattes.

NAME	Ökokonto 2		
KURZBEZEICHNUNG	Ö2		
BESCHRIEB	Wiese am Lengfelder Bach		
FL. NR.	795 Gemarkung Windberg		

	FLÄCHE	FAKTOR	ANERKENNUNGS- FLÄCHE	MASSNAHME
BEGINN	2.211	0,62460	1.381	Ökokonto gemeldet am 01.02.2011
ABBUCHUNG	-440	0,62460	-275	Verfüllen auf Fl. Nr. 664 Meldung am 03.03.2011
AKTUELLER STAND	1.771		1.106	

3.6 Umweltprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung ist von einem Fortbestand der öffentlichen Grünfläche auszugehen.

3.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Geprüft wurde eine Erbringung des Ausgleichsbedarfs auf dem Baugrundstück. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wurde dieser Ansatz nicht als zielführend eingestuft.

3.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Abhandlung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bestandsbewertung wurde im Mai 2023 eine Ortseinsicht durchgeführt. Im Hinblick auf europarechtlich geschützte Arten erfolgte eine Potenzialabschätzung. Weitergehende faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der örtlichen Situation ergeben sich daraus keine nennenswerten Unsicherheiten im Hinblick auf die Wirkungsabschätzung.

3.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Fortbestand sowie mögliche Auswirkungen auf die Vitalität der Nussbaumreihe sind in 5-jährigen Abständen zu prüfen.

3.10 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- Baugebietsdurchgrünung durch Pflanzung von mindestens einem standortheimischen Laubbaum
- Ausschluss der Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen an den Grundstücksgrenzen
- nicht überbaute Flächen des Baugrundstücks werden wasserdurchlässig belassen bzw. hergestellt und begrünt bzw. bepflanzt
- Ausschluss reiner Kies- und Schotterflächen
- Vorgaben zum Rodungszeitpunkt von Gehölzen.

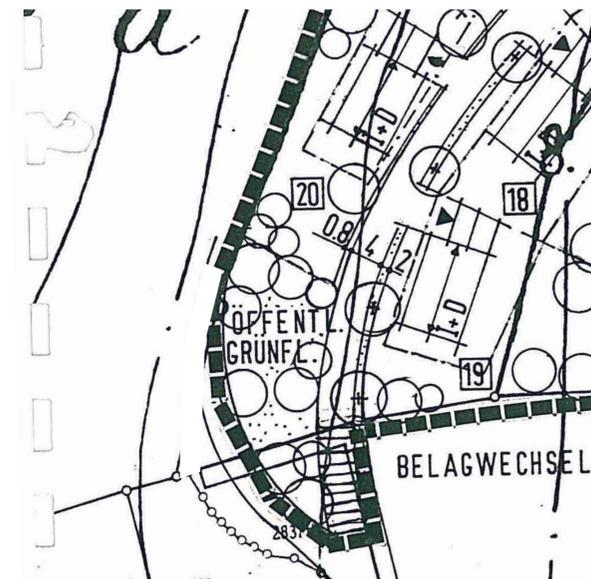
**GUT
THANN
HIW
ARCHI
TEKTEN**

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz hälsler und christine pronold
dipl.ing*, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggenorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de



3. Grünordnerische Festsetzungen

3.2 Private Grünflächen

Für die festgesetzten Baumplantzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

- | | |
|---------------------|--|
| Bäume | Feld-Ahorn |
| Acer campestre | Spitz-Ahorn |
| Acer platanoides | Berg-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Hänge-Birke 3.1 |
| Betula pendula | Hainbuche |
| Carpinus betulus | Vogel-Kirsche |
| Prunus avium | Stiel-Eiche |
| Quercus robur | Vogelbeere, Eberesche |
| Sorbus aucuparia | Winter-Linde |
| Tilia cordata | Sommer-Linde |
| Tilia platyphyllos | Obstbäume heimischer Arten und Sorten. |

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten/ Einzelbäume: Hochstämme mit SIU 10-12 cm oder vergleichbare Solitärqualität, 3 x v. m. B. Mindestpflanzqualität Obstbäume: Hochstamm oder Halbstamm.
Für **Obstbaumplantzungen** (nur außerhalb der Pflanzzone) werden nachfolgende regional typische Sorten empfohlen (Empfehlungsliste LRA Straubing-Bogen).

- Apfelsorten**
Brettacher
Zuccalmaglio
Danziger Kantapfel
Schöner von Wiltshire
Schöner von Nordhausen
Kaiser Wilhelm
Jakob Fischer

- Birnsorten**
Gute Graue
Stuttgarter Gaishirtle
Schweizer Wasserbirne
Österreich Weinbirne
Alexander Lucas

- Zwischensorten**
Häuszwetschge
Bühler Frühzwetschge

- Kirschsorten**
Hedelfinger Riesenkirsche
Große, schwarze Knorpekirsche.

Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird an den Grundstücksgrenzen ausgeschlossen (bizarrr wachsende und buntaußige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thuja, Scheinzypressen).

Nicht überbaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Kies- und Schotterflächen

Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 3m² zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

Vorgaben Rodungszeitraum

Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Also keine Rodungen im Zeitraum März bis September.

Einfriedigungen, Stützmauern, Geländeveränderungen

Als Einfriedigungen sind Holzlaten-, Metall- und Maschendrahtzaune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Ferner sind Hecken aus standortheimischen Gehölzen und Ziersträuchern zulässig. Durchgehende Zaunsockel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Der Abstand Unterkante Zaun – Boden muss mindestens 15 cm betragen, um die biologische Durchlässigkeit für Kleintiere zu erhalten. Stütz- und Böschungsmauern sind an den Außenseiten des Baugebiets nicht zulässig. Geländeveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) sind max. bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinandergrenzen.

Stellplätze, Zufahrten

Zufahrt und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspläne

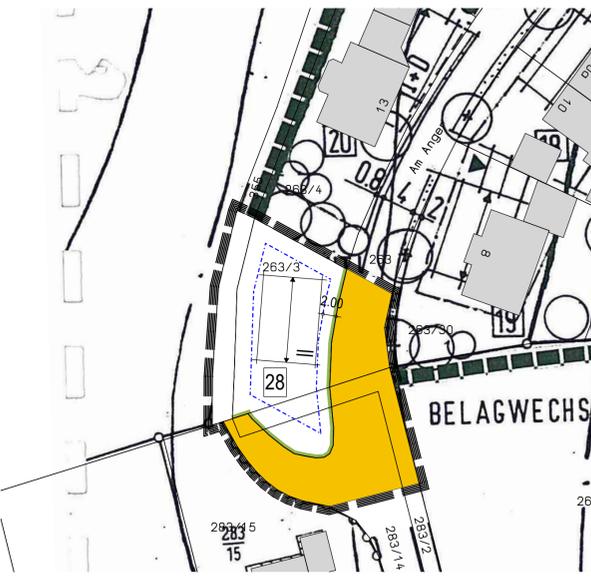
Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugfertigkeit der Gebäude anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungsplanung sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird über das gemeindliche Ökokonto Nr. 2, der der Gemeinde Windberg auf Flurstück 795 der Gemarkung Windberg erbracht (Kompensationsbedarf 422 m²).
Mit Rechtskraft der Satzung ist die Abbuchung an die Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

3.3 Planliche Festsetzungen

- 3.3.4 ● Erhalt Laubbaum
- 3.3.5 ● Standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum gemäß textlichen Festsetzungen zu pflanzen; Lage auf dem Baugrundstück variabel, Mindestabstand zu Gebäuden 4 m;
- 3.3.6 ■ Grünweg



I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

(ergänzend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Riedfeld-Erweiterung")

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,4

maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ 0,7

2.1.3 Bauweise

Offene Bauweise

2.1.4 Baugestaltung Hauptgebäude

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 15 - 40 Grad
- Dachdeckung: rote und schwarze (graue), kleinformatige Dachplatten
- Traufe: max. 1,0 m
- Organg: max. 1,0 m

zusätzliche Festsetzung:

Wandhöhe: - maximal zulässige Wandhöhe WH 3,50 m straßenseitig (traufseitig gemessen); Höhenbezugspunkt ist die Oberkante der Erschließungsstraße in Grundstücksmitte. Die talseitige Traufe darf die absolute Höhe der straßenseitigen Traufe nicht überschreiten. Die Wandhöhe ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Die aufgeführten Festsetzungen sind die im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans "Riedfeld - Erweiterung" geltenden Planzeichen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan "Riedfeld - Erweiterung" und im Deckblatt Nr. 1 gelten weiterhin unverändert.

II. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(ergänzend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Riedfeld-Erweiterung")

2.2 Planliche Festsetzungen

- 2.2.1 [Symbol] räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2
- 2.2.2 [Symbol] Baugrenze
- 2.2.3 [Symbol] öffentliche Verkehrsfläche
- [Symbol] Straßenbegrenzungslinie
- 2.2.4 (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- 2.2.5 [Symbol] Vorgeschriebene Hauptfruchtichtung
- 2.2.6 II 2 Vollgeschosse maximal zulässig
Bei einer Hangneigung von mehr als 1,50 m auf die Haustiefe ist U + 1 zu wählen.
- 2.2.7 [Symbol] öffentliche Grünfläche

Die aufgeführten Planzeichen sind die im Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 2 zum Bebauungs- und Grünordnungsplans "Riedfeld - Erweiterung" geltenden Planzeichen.

Die Planzeichen im Bebauungsplan "Riedfeld-Erweiterung" und im Deckblatt Nr. 1 gelten weiterhin unverändert.

III. HINWEISE DURCH TEXT

(ergänzend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Riedfeld - Erweiterung")

1. Archäologie

Im Plangebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach § 8 DSchG unterliegen und dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

2. Altlasten

Das Plangebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde altlastenfrei. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist die zuständige Behörde zu informieren.

3. Sicherheitsabstände Baumplantzungen/ Grenzabstände

Baumplantzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungstyp der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Flächen Art. 48 AGBGB wird verwiesen. Im Baugrundstück befinden sich Stromkabel. Beidseitig von Erdkabel ist eine Zone je 2,5 m von Baumplantzungen und 1,0 m von Bebauungen freizuhalten. Dies dient bei eventuellen Aufgrabungen dem Schutz der Baumwurzeln und zugleich dem Schutz der Kabel vor starkem Wurzeltrieb. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungsgeräte, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsschweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten. Feuerwehrzufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" herzustellen.

5. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

6. Verzicht auf Mineraldüngern und Pestiziden

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

7. Streusalz / ätzende Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

8. Hang und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

9. Grundwasserwärmepumpen

Aufgrund der geringen Abstände der einzelnen Bauparzellen untereinander können sich Grundwasserwärmepumpen gegenseitig beeinflussen. Dies ist von den Bauherren bei der Planung der Heizungssysteme zu berücksichtigen und ggf. durch Gutachter näher untersuchen zu lassen.

10. Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

11. Stellplätze

Stellplätze sind gemäß der Garagen- und Stellplatzverordnung der Bayerischen Bauordnung im Bauantrag zu berechnen und in den Bauplanunterlagen nachzuweisen. Die geforderte Zahl der Stellplätze ist auf dem Grundstück herzustellen und vorzuhalten.

IV. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

(ergänzend zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Riedfeld - Erweiterung")

- 1. [Symbol] Schemabaukörper geplant
- 2. [Symbol] Parzellen Nr.
- 3. [Symbol] Flur Nr.
- 4. [Symbol] Flurgrenze

V. LAGEPLAN M 1 : 2.000

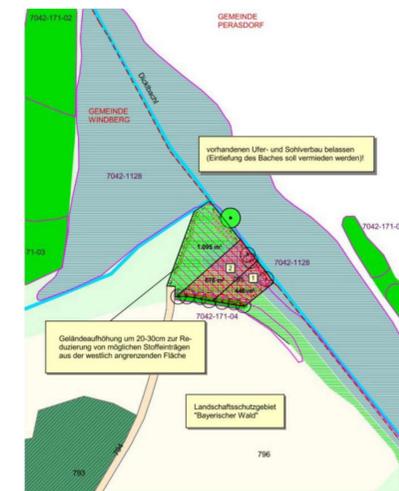


Lageplan M 1 : 2.000

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan-Deckblattes Nr. 2 umfasst folgende Flur Nr.: 263/3; 283/14(TF); 283/2(TF) und 263(TF), 355 (TF) Gemarkung Windberg

VI. Ökokonto Gemeinde Windberg (Ö2) - Abbuchung 1 und 2

Ökokonto Gemeinde Windberg (Ö2), Flurnummer 795/0 Gmkg. Windberg; Abbuchungen 1 und 2



Planarstellung Abbuchung 1 und 2; ohne Maßstab;

Der Abbuchungsplan mit Festsetzungen ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.

VII. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 09.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2023 bis zum 26.06.2023 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 09.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 26.06.2023 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.07.2023 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.07.2023 als Satzung beschlossen.
Windberg, den.....
Haimerl, erster Bürgermeister
- e) Ausgefertigt:
Windberg, den.....
Haimerl, erster Bürgermeister
- f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde amgemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Windberg, den.....
Haimerl, erster Bürgermeister

GEMEINDE WINDBERG

LKR. STRAUBING-BOGEN



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "RIEDFELD-ERWEITERUNG" DECKBLATT NR. 2



M= 1:500

PLANVERFASSER:	DATUM:
GUTTHANN HIW ARCHITECTEN Mussinistraße 7, 94327 Bogen Tel: 09422 8538 - 0 Fax: 09422 8538 - 23 Web: www.gutthann-hiw-architekten bogen@gutthann-hiw-architekten.de	19.07.2023
Team G+S Umwelt Landschaft Bismarckpark 9 94469 Doppenlofer www.gutthann-hiw-architekten.de	

VII. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.05.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 09.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.05.2023 bis zum 26.06.2023 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 09.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.05.2023 bis 26.06.2023 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Windberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 19.07.2023 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.07.2023 als Satzung beschlossen.

Windberg, den. 24. JULI 2023

.....
Halmel, erster Bürgermeister



- e) Ausgefertigt:

Windberg, den. 24. JULI 2023

.....
Halmel, erster Bürgermeister

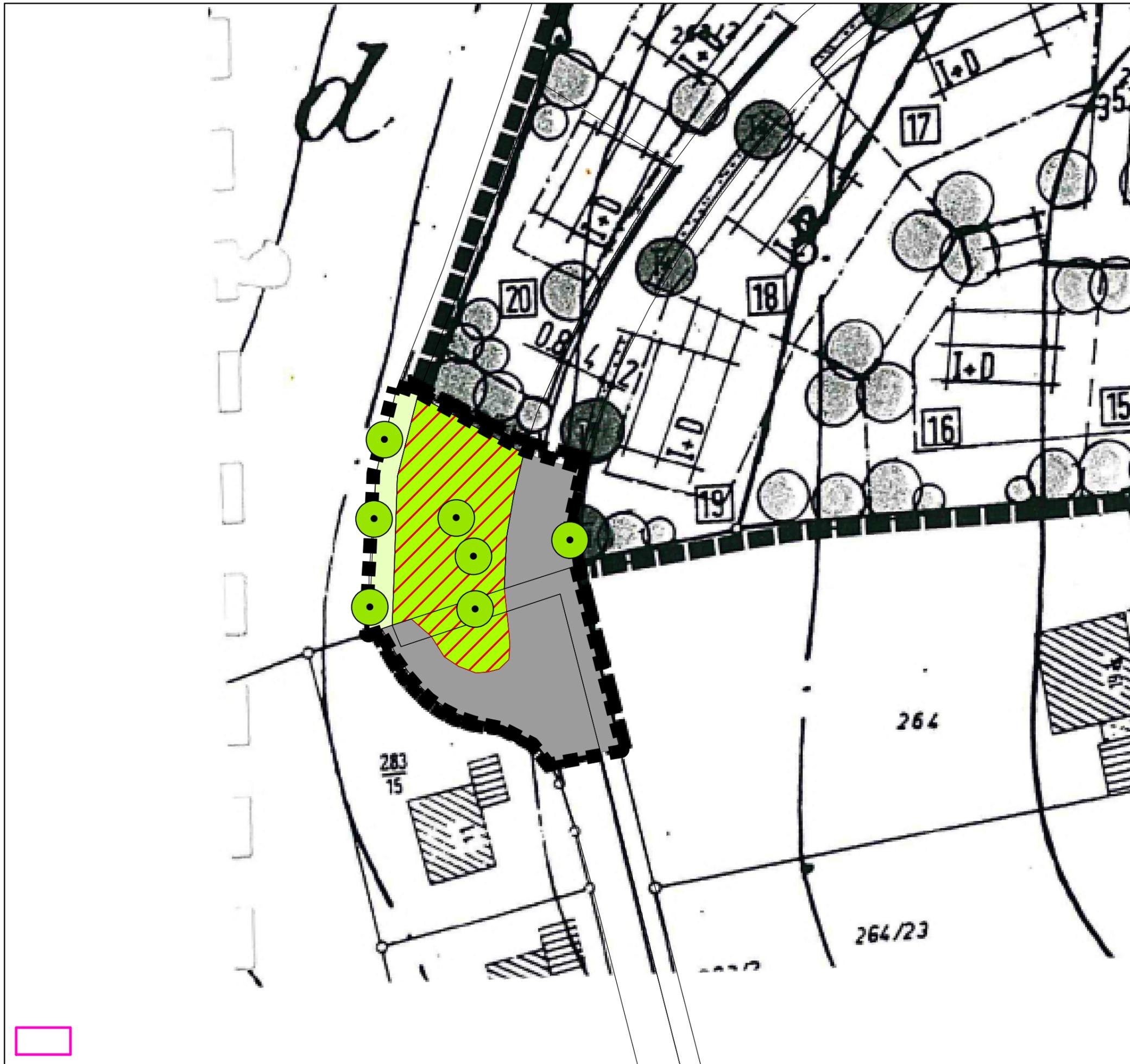


- f) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan-Deckblatt wurde am 28. JULI 2023 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Windberg, den. 31. JULI 2023

.....
Halmel, erster Bürgermeister





Planzeichen Bestand

-  Laubbaum (Apfel- bzw. Walnuss)
-  Streuobst mittlere Ausbildung (B432, 10 Wertpunkte)
-  Grünweg (V332, 3 Wertpunkte)
-  Versiegelte Verkehrsfläche (V11, 0 Wertpunkte)

Planzeichen Eingriffsermittlung

Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs

-  Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Weitere Planzeichen

-  Geltungsbereich Deckblattänderung

Projekt:
 Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Riedfeld Erweiterung" Deckblatt Nr. 2
 Gemeinde Windberg

Planinhalt:
 Bestand und Eingriffsbewertung

Datum:
 06.05.2023

Planung:

Bearbeitung:
 halser

Plannummer:
 5274_bestand1

Projektnummer:
 5274

**Team
 Umwelt
 Landschaft**

fritz halser und christine pronold
 dipl.ing°, landschaftsarchitekten

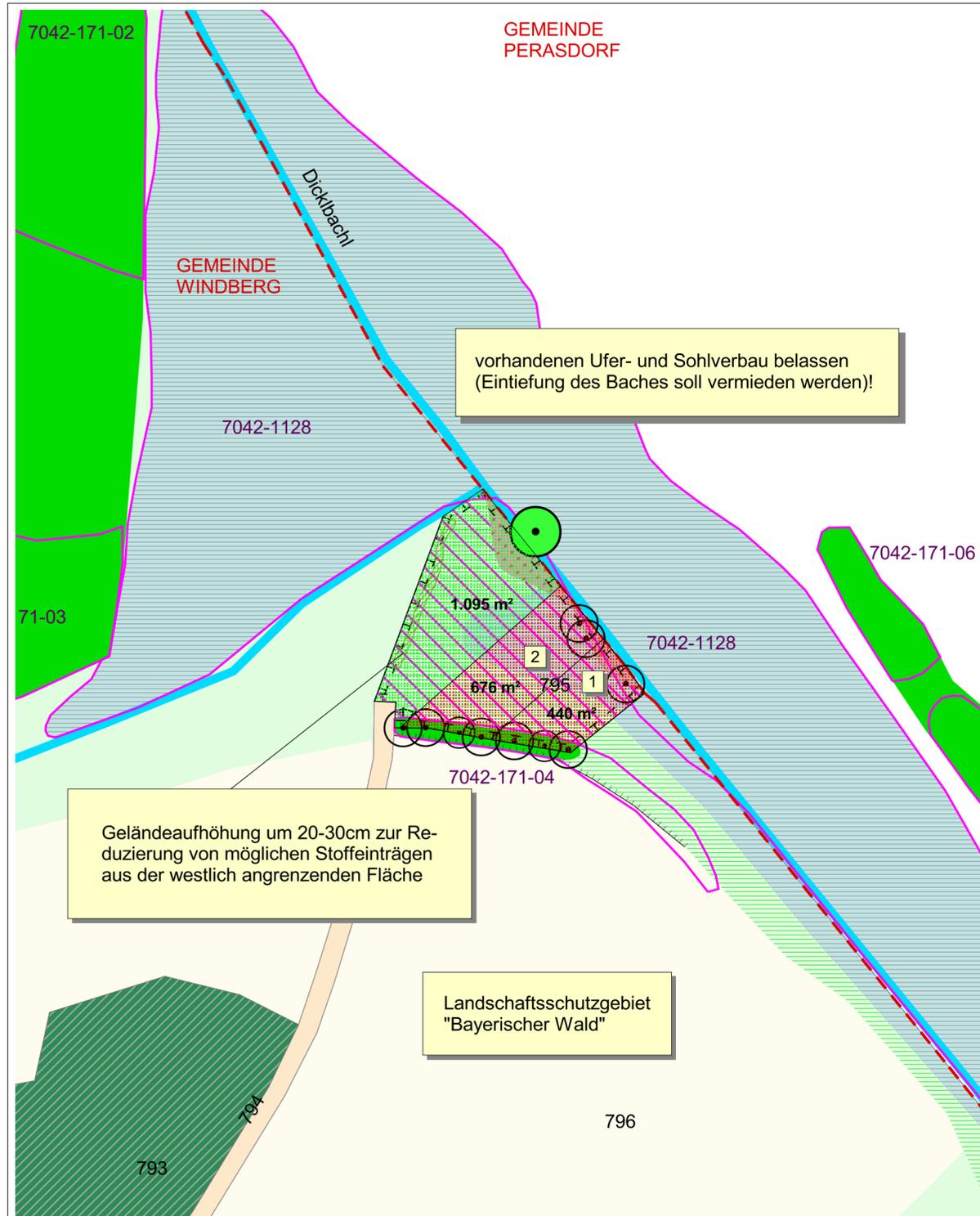
am stadtpark 8
 94469 deggendorf

telefon: 0991/3830433
 info@team-umwelt-landschaft.de
 www.team-umwelt-landschaft.de



1:500





LEGENDE

Planung:

-  - Abflachung der rechtsseitigen Uferbereiche unter Belassen von vorhandenem Ufer- und Sohlverbau; Schaffung von unterschiedlichen Böschungsneigungen und von unterschiedlichem, leicht welligem Bodenrelief mit Abflussmöglichkeit zum Bach (keine Fischfallen);
- abgetragenes Bodenmaterial z.T. für Geländeaufhöhung entlang der westlichen Grenze verwenden, im Übrigen abfahren und außerhalb von Talniederungen und feuchten Senken, nach Möglichkeit auf Ackerflächen ausbringen
- Pflege:
- zweimalige Mahd pro Jahr über mehrere Jahre hinweg, bis geschlossener Vegetationsbestand vorhanden ist, zur Verhinderung des Aufkommens von Drüsigem Springkraut (Schnittzeitpunkt: ab 21. Juni und Ende August, vor der Samenbildung); dann nur noch Mahd alle 3 bis 4 Jahre im September / Oktober
- Entwicklungsziele: Röhricht, Hochstaudenflur

- Fläche: 220 m²; Bodenabtrag: ca. 30 m³ (bei durchschn. 15 cm Abtrag)

-  Pflanzung von 3 Schwarz-Erlen als Ufergehölze an der Mittelwasser-Linie des Baches
- Mindestpflanzqualität: Sämlinge oder Steckhölzer, u.U. als umliegende Gehölze
- Verwendung von autochthonem Pflanzgut mit Nachweis der regionalen Herkunft

-  Aushagerung durch zweimalige Mahd pro Jahr während 3 bis 4 Jahren (1. Schnitt ab 21. Juni, 2. Schnitt ab Ende August); anschließend einmalige Mahd pro Jahr (ab Ende August); bei Aufkommen von Drüsigem Springkraut Mahd der entsprechenden Teilbereiche bereits ab 21. Juni, vor der Samenbildung
- Entwicklungsziel: Extensivgrünland bzw. Optimierung von Feuchflächen

Fläche: 1.882 m²

Kein Einsatz von organischen oder mineralischen Düngemitteln sowie Bioziden; keine Kalkung; Mahd jeweils unter Abfuhr des Mähgutes (keine Mulchmahd) und ordnungsgemäßer Entsorgung bzw. Verwertung.

Bestand:

-  Bach
-  Acker
-  Intensivgrünland
-  Extensivgrünland, feucht
-  Nadelwald

Flächen mit Schutzstatus bzw. mit besonderer ökologischer Funktion:

-  Feuchfläche, geschützt gemäß Art. 13 d(1) Nr. 1 BayNatSchG
-  Feldgehölz, Hecke, geschützt gemäß Art. 13 e BayNatSchG
Fläche im Bearbeitungsgebiet: 109 m²
-  Ufergehölz, standortgerecht: Schwarz-Erle, mehrstämmig
-  amtlich kartierter Biotop mit Nummer (amtliche Biotopkartierung 2001)
-  Ranken, Böschung

Sonstiges:

-  Okokontofläche Ö2 der Gemeinde Windberg
Fläche: 2.211 m²
-  Spurplattenweg
-  Gemeindegrenze

Abbuchungen

-  abgebuchte Ausgleichsflächen

1. Teilabbuchung:

Ausgleichsfläche für "Verfüllen auf Fl.Nr. 664
Kompensationsbedarf: 275 m²
Anerkennungsfaktor: 0,62460
abzubuchende reale Teilfläche: 440 m²

2. Teilabbuchung:

Ausgleichsfläche für B-Plan Riedfeld Erweiterung, Deckblatt 2
Kompensationsbedarf: 422 m²
Anerkennungsfaktor: 0,62460
abzubuchende reale Teilfläche: 676 m²

-  freie Ausgleichsflächen: 1.095 m²



VORHABEN: Bebauungsplan Riedfeld Erweiterung, Deckblatt 2	PLAN-NR./ANLAGE-NR.: 1
	MASS-STAB: 1 : 1.000
ZEICHNUNG: Ökokonto Gemeinde Windberg (Ö2) Flurnummer 795/0 Gmkg. Windberg: Abbuchungen 1 und 2	DATUM NAME
	ENTW.: 17.07.2023 Haas
	GEZ.: 17.07.2023 Haas
	GEPR.: 17.07.2023 Heigl
VORHABENSTRÄGER: Gemeinde Windberg, in der Verwaltungsgemeinschaft Hunderdorf Sollacher Straße 4 94336 Hunderdorf	PLAN-GR.: 62,5 x 29,7 cm
	PROJ.-NR.: 07-38-Ö2
PLANUNG:  HEIGL landschaftsarchitektur stadtplanung ELSA-BRANDSTRÖM-STR. 3, 94327 BOGEN FON 09422 / 805450, FAX 805451 E-MAIL: info@heigl.de WEB: www.la-heigl.de 	