



Gemeinde: Witzmannsberg  
Landkreis: Passau  
Regierungsbezirk: Niederbayern

## Bebauungs - und Grünordnungsplan "WA WITZMANNSBERG SÜD"

### Begründung und Umweltbericht

Entwurf: 01.10.2020

Witzmannsberg, den \_\_\_\_\_



**Architekturbüro Feßl & Partner**  
**Dipl.-Ing. Alexander Feßl**  
**Architekt und Stadtplaner**

**Gemeinde Witzmannsberg**  
**1. Bürgermeister**

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- A. Anlass und Erfordernis der Planung
- B. Planungsrechtliche Situation
- C. Innenentwicklung und Anpassung an die Ziele der Raumordnung
- D. Beschreibung des Planungsgebietes
- E. Städtebauliche Konzeption u. Grünordnung
- F. Erschließung
- G. Kenndaten der Planung
- H. UMWELTBERICHT**
  - 1. Einleitung
    - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
    - 1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung
  - 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter
    - 2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung
  - 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung
  - 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
    - 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
    - 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
  - 5. Alternative Planungsmöglichkeiten
  - 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
  - 7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
  - 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

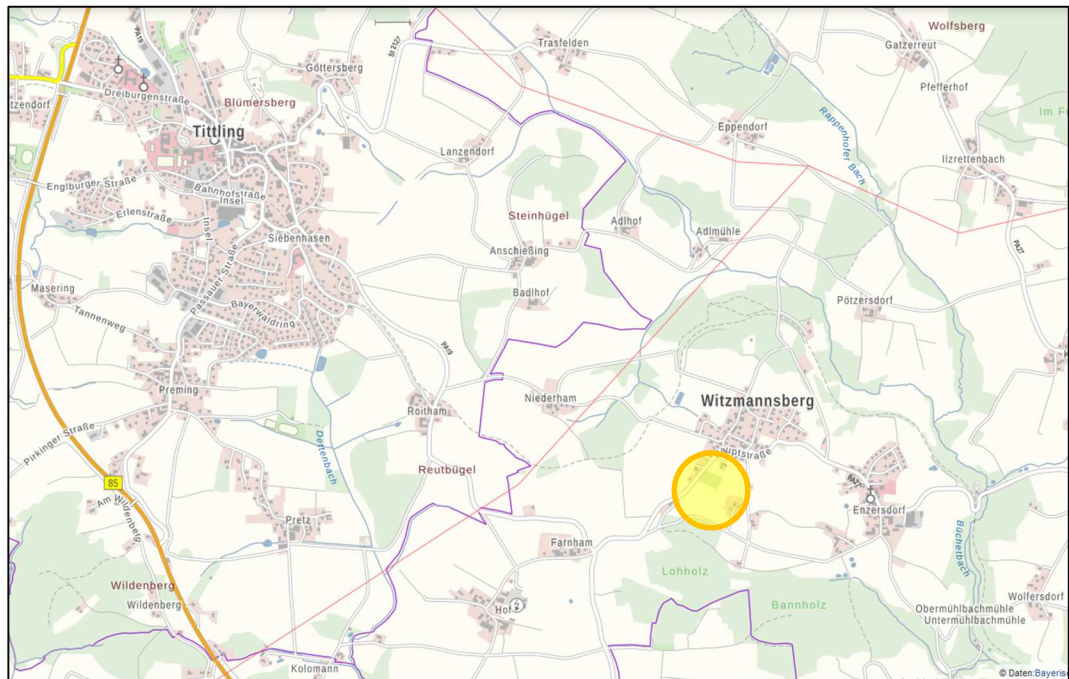
**Anlage 1:** Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Witzmannsberg v. 30.09.2020

## **A. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Gemeinde Witzmannsberg ist auf Grund von vermehrten Nachfragen nach Wohnbauland seit längerem auf der Suche nach geeigneten Grundstücken. Es liegen mehrere Anfragen nach Wohnbaugrundstücken in Bereich der Ortschaft Witzmannsberg vor.

Es wurden deswegen mit mehreren Grundstückseigentümern im Gesamtbereich von Witzmannsberg, Kontakte aufgenommen um die Abgabebereitschaft von Grundstücken zu eruieren.

Eine reelle Kaufoption ergab sich jedoch nur bei der vorliegenden Grundstücksfläche. (Siehe Kennzeichnung im u.s. Kartenauszug)



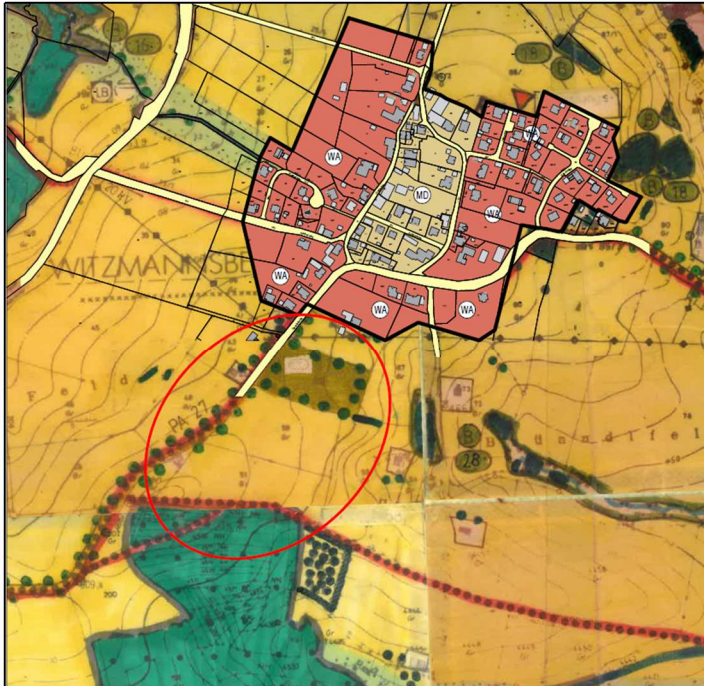
Auf Grund dieser Möglichkeit, direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung am Dorf Witzmannsberg neues Wohnbauland zu schaffen, hat der Gemeinderat von Witzmannsberg beschlossen, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und den Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ aufzustellen.

## B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

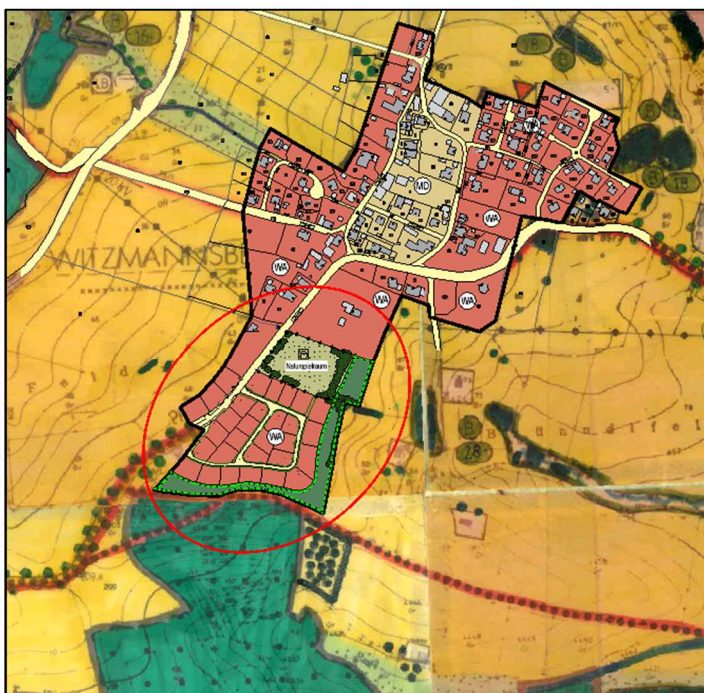
### Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes:

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzmannsberg voll erfasst und derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Der vorbereitende Bauleitplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Dabei werden gemäß Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Witzmannsberg v. 30.09.2020, als Kompensation für die neue Baufläche „WA Witzmannsberg Süd“, bisher ausgewiesene, jedoch nicht verfügbare WA-Flächen wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen rückgeführt.



**Landschaftsplan mit  
Rechtswirkung eines  
Flächennutzungsplans  
Bestand**



**Landschaftsplan  
Fortschreibung**

### **C. Innenentwicklung u. Anpassung a. d. Ziele der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1 Abs. 5 BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Nachdem Ende des Jahres 2018 im gesamten Gemeindegebiet keine einzige Bauparzelle mehr angeboten werden konnte, wurden Seitens der Gemeinde Witzmannsberg Grundlagen ermittelt und nach möglichen Alternativen gesucht. Im ersten und zweiten Quartal 2019 wurden alle bebaubaren Flächen im gesamten Gemeindebereich ermittelt. Anschließend wurden alle Eigentümer angeschrieben und mittels Fragebogen befragt, ob sie bereit wären, die bebaubaren Flächen zu veräußern bzw. diese in naher Zukunft zu bebauen. Ziel dieser Aktion war es, mögliche Nachverdichtungsflächen im Innenbereich zu ermitteln und an mögliche Interessenten weiter zu vermitteln. Leider musste als abschließendes Ergebnis festgestellt werden, dass momentan kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist.

Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde Witzmannsberg dazu entschlossen nicht verfügbare Grundstücke welche bisher als WA-Flächen ausgewiesen sind im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen und dafür das tatsächlich verfügbare Grundstück in Witzmannsberg Süd als WA-Fläche auszuweisen.

Mit der Ausweisung dieses Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen (Wald ist nicht betroffen) ist in den vorherigen Absätzen begründet.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Auf die im Anhang beiliegende **„Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg“** v. 30.09.2020 wird verwiesen.

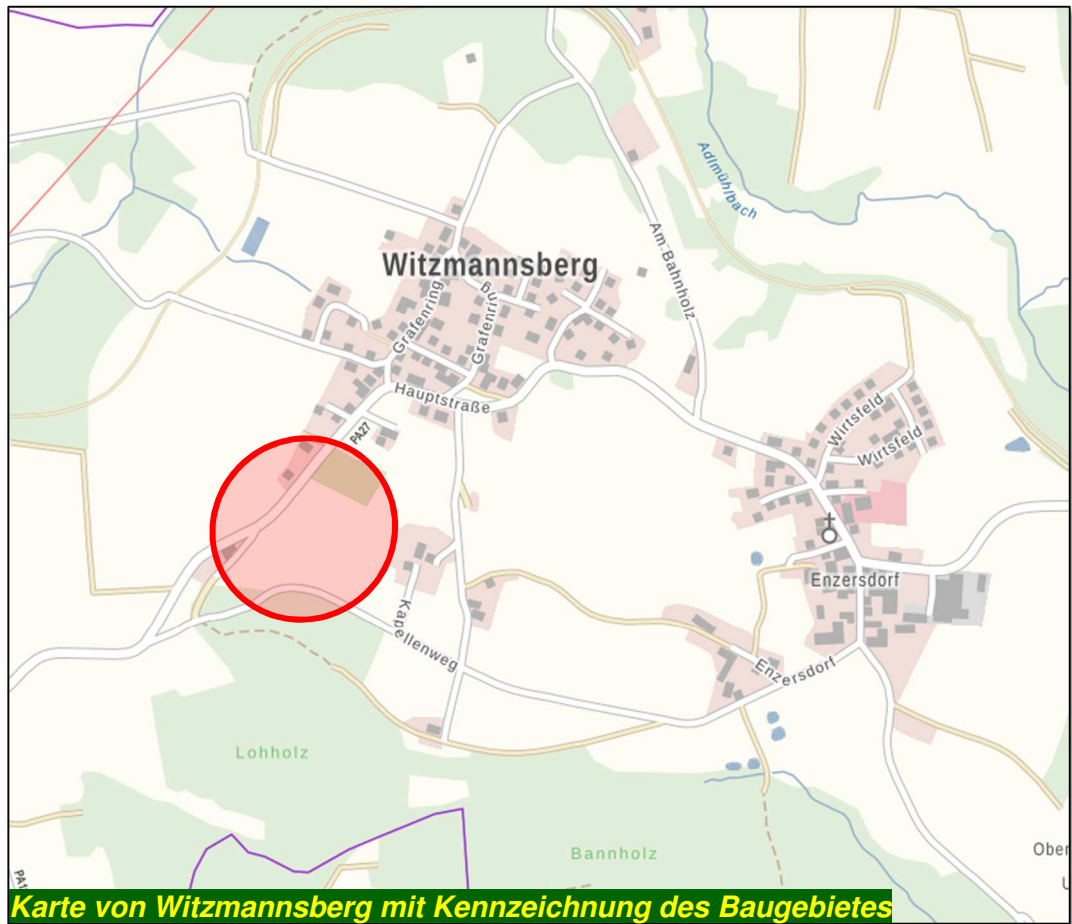
### **D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Die Gemeinde Witzmannsberg liegt im Norden des Landkreises Passau.

Das beplante Grundstück grenzt im Süden an die Ortschaft Witzmannsberg an.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bestimmt:

im Norden	durch die bestehende Ortschaft Witzmannsberg
im Westen	durch die KrPA 27 sowie durch landwirtschaftliche Nutzflächen
im Süden	durch die Gemeindeverbindungsstraße „Kapellenweg“ sowie durch forstwirtschaftliche Nutzflächen
im Osten	durch bestehende Wohngebäude mit Privatgärten



## **E. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION + GRÜNORDNUNG**

Die städtebaulichen/ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur von Witzmannsberg
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer ländlich angemessenen Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes

Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung, soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit moderater Dichte entstehen. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Wandhöhen und durch eine offene Bauweise soll sich die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in die vorhandene Topographie und Landschaft einfügen.

Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets und an den Bebauungsrändern wird eine angemessene Durch- und Umgrünung des neuen Wohngebietes hergestellt. Im Süden und im Osten begrenzt die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche das Allgemeine Wohngebiet und bindet das neue Baugebiet dadurch optimal in die Landschaft ein.

Die nördliche Bebauungsplanfläche welche an die bestehende Bebauung des Ortes Witzmannsberg angrenzt wird als Naturspielraum ausgewiesen. Hier kann sowohl für die jüngere als auch für die ältere Generation ein Treffpunkt geschaffen werden welcher bisher in Witzmannsberg fehlt.



Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit der festgesetzten GRZ und GFZ soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität hinsichtlich der Größe der Baukörper erreicht werden.

Die Bauräume geben somit nur das grundsätzliche städtebauliche Konzept vor. Die Schutzansprüche der benachbarten Grundstücke (Abstandsflächen etc.) werden durch die BayBO festgelegt.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden in der Regel unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die

Vorschriften des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen Anwendung, wobei Grenzgaragen und grenznahe Garagen entsprechend der Hangneigung bis zu einer hangunterseitigen Höhe von 5,50 m zulässig sind.

Die topographisch am tiefsten gelegenen östlichen Grundstücke sind in den entsprechenden Größen für Mehrfamilienhäuser vorgesehen

Vom südlich gelegenen Wald ist ein Bebauungsabstand von mind. 25 m als Baumfallgrenze einzuhalten.

## **F. ERSCHLIEßUNG**

---

### a) Verkehr

Die überörtliche Verkehrsanbindung des neuen Baugebietes erfolgt im Westen über die bestehende KrPA27 welche durch die Ortschaften Witzmannsberg und Enzersdorf verläuft. Die innere Erschließung erfolgt durch neue Planstraßen.

### b) Strom-/Gasversorgung

Die Strom- und Energieversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen ist geplant.

Ob eine Erdgasversorgung vorgesehen wird ist abschließend noch nicht entschieden.

### d) Wasserwirtschaft

#### - Wasserversorgung

Der Planungsbereich kann an das Leitungsnetz der Gemeinde Witzmannsberg angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

#### - Schmutz- und Oberflächenwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser wird mit einem neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal an das bestehende System angeschlossen und der Kläranlage Witzmannsberg zugeführt.

Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen und den Baugrundstücken wird über einen Regenwasserkanal gesammelt und nach Pufferung über eine oder mehrere Retentionsanlagen in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet. Für die Oberflächenwassereinleitung(en) ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Abwasser- und Oberflächenwasserbeseitigung wird derzeit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt vom Wolf Ingenieurbüro GmbH, Freudenhain 10, 94481 Grafenau, Tel. 08555/96020. Die erforderlichen Maßnahmen sind bis zur Bezugsfertigkeit des ersten Bauvorhabens betriebsfertig zu stellen.

#### - Löschwasserversorgung

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln der Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten.



## **G. KENNDATEN DER PLANUNG**

### **Art der baulichen Nutzung:**

Das Planungsgebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. §4 Absatz 3 BauNVO sind dabei nicht zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

GRZ 0,35 bzw. 0,4 Höchstzulässige Grundflächenzahl = 0,3 bzw. 0,4

GFZ 0,7 bzw. 0,8 Höchstzulässige Geschossflächenzahl = 0,7 bzw. 0,8  
je nach Planeintrag

(Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen und Baubeschränkungen ein geringeres Maß ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).

### **Bauweise:**

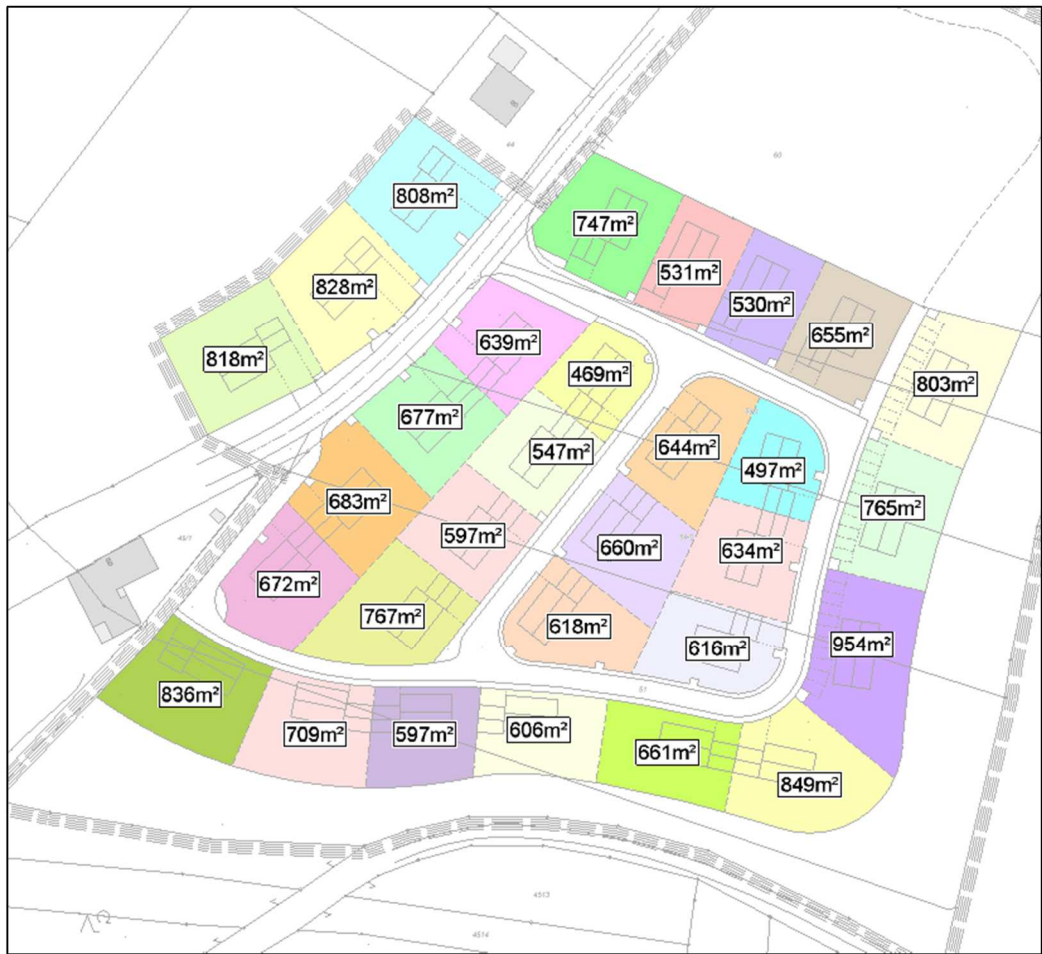
Zulässig ist offene Bauweise.

Reihenhäuser und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen sind zulässig.

### **Grenzabstände von Garagen und Carports:**

- An der Grundstücksgrenze zusammengebaute Garagen sind in Länge, Tiefe, Höhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- Befindet sich bereits eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze, so muss bei gleicher Standortwahl die Nachbargarage ebenso an die Grenze herangerückt bzw. direkt angebaut werden. Befindet sich die grenznahe Garage 1 m von der Grenze entfernt, so ist bei gleicher Standortwahl die anzubauende Garage ebenso 1 m von der Grenze abzurücken.
- Bei Grenzbebauung und grenznaher Bebauung ist bei ebenem Gelände (d.h. Grundstücksneigung weniger als 50 cm auf die Garagentiefe) an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand) eine mittlere Wandhöhe zulässig bis max. 3,00 m.
- Bei Hanglagen sind für Grenzgaragen entgegen der BayBO Art. 6 an den Hangunterseiten größere Wandhöhen entsprechend der natürlichen Geländeneigung bis max. 5,50 m zulässig wenn der angrenzende Nachbar die Abstandsflächen übernimmt. Die Abstandsflächenübernahme entfällt, sobald auch der angrenzende Nachbar seine Garage längen- und profilgleich an die gleiche Grundstücksgrenze baut.
- Für grenznahe Garagen/Carports und grenznahe Nebengebäude wird generell eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 1,00 m festgesetzt. Dabei wird die maximal zulässige Wandhöhe an der Hangunterseite ebenfalls auf 5,50 m begrenzt.
- Bei Garagen/Carports und Nebengebäuden wird eine Hanglage dadurch bestimmt, dass an der maßgeblichen Grenz- bzw. grenznahen Wand die Geländeneigung mehr als 50 cm beträgt.

## Größen der Bauparzellen:












Parzelle 1	= ca. 836 m <sup>2</sup>	Parzelle 21	= ca. 547 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	= ca. 709 m <sup>2</sup>	Parzelle 22	= ca. 597 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	= ca. 597 m <sup>2</sup>	Parzelle 23	= ca. 767 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	= ca. 606 m <sup>2</sup>	Parzelle 24	= ca. 672 m <sup>2</sup>
Parzelle 5	= ca. 661 m <sup>2</sup>	Parzelle 25	= ca. 683 m <sup>2</sup>
Parzelle 6	= ca. 849 m <sup>2</sup>	Parzelle 26	= ca. 677 m <sup>2</sup>
Parzelle 7	= ca. 954 m <sup>2</sup>	Parzelle 27	= ca. 639 m <sup>2</sup>
Parzelle 8	= ca. 765 m <sup>2</sup>	Parzelle 28	= ca. 808 m <sup>2</sup>
Parzelle 9	= ca. 803 m <sup>2</sup>	Parzelle 29	= ca. 828 m <sup>2</sup>
Parzelle 10	= ca. 655 m <sup>2</sup>	Parzelle 30	= ca. 818 m <sup>2</sup>
Parzelle 11	= ca. 530 m <sup>2</sup>		
Parzelle 12	= ca. 531 m <sup>2</sup>		
Parzelle 13	= ca. 747 m <sup>2</sup>		
Parzelle 14	= ca. 497 m <sup>2</sup>		
Parzelle 15	= ca. 634 m <sup>2</sup>		
Parzelle 16	= ca. 616 m <sup>2</sup>		
Parzelle 17	= ca. 618 m <sup>2</sup>		
Parzelle 18	= ca. 660 m <sup>2</sup>		
Parzelle 19	= ca. 644 m <sup>2</sup>		
Parzelle 20	= ca. 469 m <sup>2</sup>		

**Parzellen gesamt = ca. 20.417 m<sup>2</sup>**

## Einzelflächen des gesamten Geltungsbereiches:



7.477 m <sup>2</sup>		Naturspielraum
8.399 m <sup>2</sup>		Ausgleichsfläche
767 m <sup>2</sup>		straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche
2.231 m <sup>2</sup>		Neu Planstraßen
595 m <sup>2</sup>		best. Kreisstraße
39 m <sup>2</sup>		best. private Zufahrtsstraße
122 m <sup>2</sup>		beschränkt befahrbare Fußweg
641 m <sup>2</sup>		Fußweg / Bürgersteig
20.417 m <sup>2</sup>		Nettobaulandfläche
<b>40.688 m<sup>2</sup></b>		<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>

## H. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 *Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtigster Ziele des Bauleitplans*

Nachdem Ende des Jahres 2018 im gesamten Gemeindegebiet keine einzige Bauparzelle mehr angeboten werden konnte, wurde von der Gemeinde Witzmannsberg nach möglichen Alternativen gesucht. Bis Mitte des Jahres 2019 wurden alle bebaubaren Flächen im Innenbereich im gesamten Gemeindebereich ermittelt. Anschließend wurden alle Eigentümer angeschrieben und mittels Fragebogen befragt, ob sie bereit wären, die bebaubaren Flächen zu veräußern bzw. diese in naher Zukunft zu bebauen.

Ziel dieser Aktion war es, mögliche Nachverdichtungsflächen im Innenbereich zu ermitteln und an mögliche Interessenten weiter zu vermitteln. Als Ergebnis wurde festgestellt dass momentan kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist.

Nach LEP 2013 (Ziel 3.2) und §1 Abs. 5 BauGB sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aus diesem Grunde hat sich die Gemeinde Witzmannsberg dazu entschlossen nicht verfügbare Grundstücke welche bisher als WA-Flächen ausgewiesen sind im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes mit der Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen rückzuführen und dafür im Gegenzug das verfügbare Grundstück im Süden von Witzmannsberg als WA-Fläche auszuweisen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen (Wald ist nicht betroffen) ist in den vorherigen Absätzen begründet.

Auf die im Anhang beiliegende Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg v. 30.09.2020 wird verwiesen.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung gegeben.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Mit der vorliegenden Planung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Entwicklung eines attraktiven, gut durchgrüntes Wohngebiets in gut angebundener Lage
- Städtebauliches Einfügen des Wohngebiets in die umgebende Baustruktur unter Berücksichtigung der lokalen Bautradition
- Angemessene Parzellierung mit, in der Regel, Einzelvergabe der entstehenden Baugrundstücke

- Schaffung von Grünstrukturen und Pflanzung von Bäumen innerhalb der privaten Freiflächen
- Sparsamer Umgang mit der Ressource Boden durch eine, dem ländlichen Bereich angemessene, Baudichte

Um die Notwendigkeit der Ausweisung des Wohngebietes zu untersuchen wurde von der Gemeinde Witzmannsberg eine „Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg“ erstellt.

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Das im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegende Gebiet ist im Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans von Witzmannsberg voll erfasst und als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert. Dabei werden bisher ausgewiesene, jedoch nicht verfügbare Baugrundstücke wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche festgelegt.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, den Denkmalschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist hier besonders die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen. Weiter sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

Die Richtlinie 92/43/EWG des Rates der Europäischen Union zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen bestimmt, dass die Mitgliedstaaten fachlich geeignete Gebiete so schützen und entwickeln, dass ein kohärentes europäisches Netz von Schutzgebieten entsteht und erhalten bleibt. Das Netz aus Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung trägt den Namen „Natura 2000“. Durch das Vorhaben werden keine Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **SCHUTZGUT BODEN**

#### *Beschreibung:*

Geographisch gesehen ist das Gebiet im Bereich Witzmannsberg eine typische Riedellandschaft.

Geologisch dominieren aus der Erfahrung bei den Nachbargebäuden als Untergrundgesteine Gneise und Granit.

Erhaltenswerte Baum und/oder Strauchbestände befinden sich an den Rändern des Geltungsbereiches und zwischen dem zukünftigen Naturspielraum und der neuen Wohnbaufläche. Seltene naturnahe Böden kommen nicht vor.

Das betroffene Grundstück wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht.

Altlasten sind nicht bekannt.

#### *Auswirkungen:*

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberböden während der Bauphasen zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Straßen, Zufahrten und Stellplätzen, könnten bis zu max. ca. 27 % der Flächen dauerhaft versiegelt werden. (Siehe u.s. Berechnung)

Nettobaulandfläche	= 20.417 m <sup>2</sup> *0,37 (i. Mittel)	= 7.554 m <sup>2</sup>
Neue Planstraßen		= 2.231 m <sup>2</sup>
Beschränkt befahrbarer Fußweg		= 122 m <sup>2</sup>
Fußwege/Bürgersteig		= 641 m <sup>2</sup>
Best. Kreisstraße		= 595 m <sup>2</sup>
Best. private Zufahrtsstraße		= 39 m <sup>2</sup>
Summe		= 11.182 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches		= 40.688 m <sup>2</sup>

Maximal versiegelbarer Flächenanteil (11.182 / 40.688) = 0,27 = 27%

Durch die Versiegelungen entstehen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, da offene Bodenfläche mit ihrer Funktion als Lebensraum sowie Filter- und Puffermedium verloren geht.

Durch Baumaschinen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen könnte es in der Baustellenpraxis zu evtl. Bodenverdichtungen kommen. Dies gilt es zu vermeiden. Gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG hat sich jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Die landwirtschaftliche Düngung entfällt.

#### *Ergebnis:*

Es ist zu gewährleisten, dass die Pflichten aus dem BBodSchG eingehalten werden. Überdies sind, trotz aller Vorsichtsmaßnahmen evtl. entstandene, schädliche Bodenveränderungen nach § 4 Abs. 3 BBodSchG durch den Verursacher oder den Grundstückseigentümer unter dem Grundsatz der zügigen und effektiven Gefahrenabwehr zu beseitigen. Bei einer wider Erwarten und trotz aller Vorkehrungen eintretenden schädlichen Bodenveränderung müssen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt unverzüglich alle Maßnahmen zur Eindämmung und Beseitigung eingeleitet werden.

Auf Grund des Bestandes, des Untergrundes und der möglichen Versiegelungen sind bei Einhaltung aller Vorschriften bau-, anlage- und betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## SCHUTZGUT WASSER

### *Beschreibung:*

Durch die gegebene Topographie ist der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich. Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Vereinzelte Schichtwasservorkommen sind jedoch möglich.

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Aufgrund der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung wird das Grundstück regelmäßig gedüngt.

Bei starken Regenfällen und gesättigtem Boden fließt das Niederschlagswasser in die topographisch tiefer gelegenen, östlichen Grundstücke ab.

### *Auswirkungen:*

Auf Grund der Erfahrungen bei den Nachbargrundstücken, ist ein Eindringen von Gebäuden in das Grundwasser nicht zu erwarten. Auf der gesamten Fläche wird durch die möglichen Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate verringert.

Ein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser während der Bauarbeiten ist zu vermeiden.

Für das Oberflächenwasser ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Planung durch das beauftragte Ing.-büro Wolf, Grafenau zu erstellen.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser, entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz, wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen:

Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) sowie durch die Verwendung von Regenwasser mittels Regenwassersammelbehälter erreicht.

### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind baubedingt mittlere, betriebs- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen möglich.

Beim Oberflächenwasser sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich.

## SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

### *Beschreibung:*

Bedingt durch die regelmäßige Düngung ist derzeit von der üblichen Geruchsbelästigung für die Nachbarbebauungen und die betreffenden Grundstücke selbst auszugehen.

Zusätzlich ist das Klima bzw. die Lufthygiene beeinflusst durch die Immissionen/Emissionen der direkt vorbeiführenden Kreisstraße KrPA27.

### *Auswirkungen:*

Während der Bauphasen kann es zu Schadstoffemissionen und -immissionen kommen. Schadstoffemissionen und -immissionen, welche durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung verursacht wurden, entfallen.

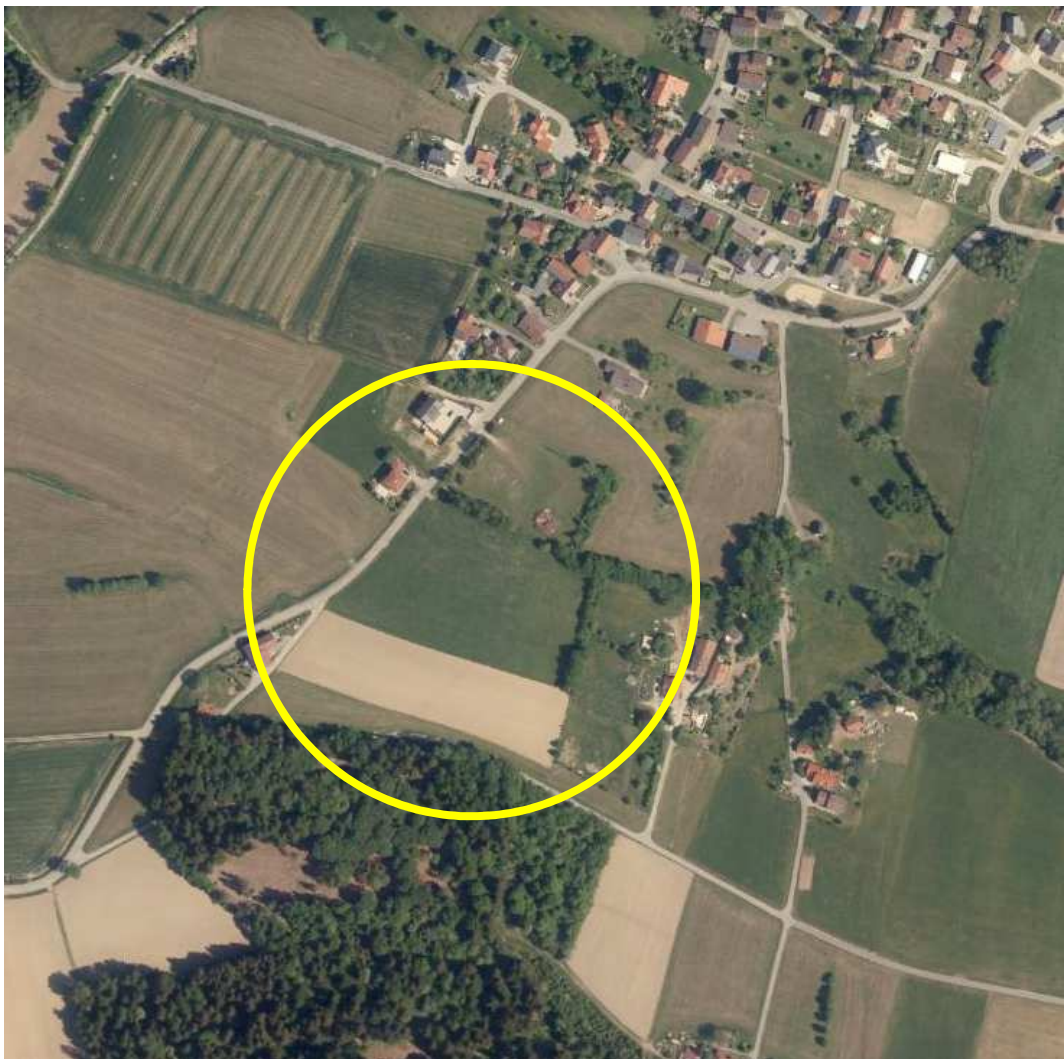
Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.

Das Ansteigen von Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung im Umfeld von versiegelten Flächen ist allgemein gegeben, jedoch im vorliegenden Fall auf Grund der planerischen Vorgaben und Festsetzungen nur als untergeordnet zu bewerten

#### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)



#### *Beschreibung:*

An der Ostgrenze des Geltungsbereiches und im Trennungsbereich der neuen Bebauung zum Naturspielraum befinden sich Baum- und Strauchgruppen welche in jedem Falle erhalten bleiben müssen.

Im inneren flächigen Planungsbereich befinden sich ansonsten keine erhaltenswerten Bäume oder Sträucher.



Es sind auch keine Schutzgebiete gem. NatSchG ausgewiesen und befinden sich auch keine gem. NatSchG besonders geschützten Biotope.

Die Artenvielfalt und der Lebensraum von Tieren ist in der Fläche auf Grund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt.

#### *Auswirkungen:*

Während der Bauphase werden in jedem Falle Kriechtiere betroffen sein. Erhaltenswerte Pflanzen sind dabei im Baubereich nicht tangiert.

Der Lebensraum für Kriechtiere wird durch den Entfall der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich verbessert und durch die Festsetzungen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche, welche sich im Osten und im Süden des Baugebietes befindet, artenvielfältiger werden.

Durch diese intensive Eingrünung des Baubereiches mit ortstypischen und heimischen Bäumen und Sträuchern wird das Schutzgut Pflanzen gegenüber dem derzeitigen Bestand eher aufgewertet.

#### *Ergebnis:*

Der Baubereich des Grundstückes hat derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit.

Alle bestehenden Baum- und Strauchgruppen werden als zu erhaltend festgesetzt. Es ist deswegen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen baubedingt von einer mittleren, anlage- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT MENSCH

#### *Beschreibung:*

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut und liegt südlich anschließend an den Ortsteil Witzmannsberg. Die zur Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Ein ungestalteter „Bolzplatz“ befindet im nördlichen Teil des Geltungsbereiches Im Westen verläuft die Kreisstraße KrPA 27.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke und vom Verkehrslärm der vorbeiführenden Kreisstraße KrPA27.

#### *Auswirkungen:*

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm der vorbeiführenden Kreisstraße wird folgendes festgesetzt: „Für die Gebäude auf den Parzellen 1 und 13 sowie 24 - 30 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“ (R<sub>w,res</sub> für die Außenbauteile von 35 dB). Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die natürliche Lüftung nicht zur leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann“.

Während der Bauzeit der Gebäude und der Straßen ist jedoch mit Lärmbelastungen durch die Baumaßnahmen zu rechnen.

Durch die Tatsache, dass die landwirtschaftliche Düngung zukünftig in dem betroffenen Bereich eingestellt wird, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Erholungswirkung eher als positiv anzusehen.

Der derzeit bestehende „Bolzplatz“ im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird neu als Naturspielraum ausgebildet und soll ein Treffpunkt sowohl für die junge als auch für die ältere Generation werden. Hier sollen Sitzgelegenheiten und Betätigungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen und Spieleinrichtungen für Kinder vorgesehen werden.

#### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist bei Einhaltung der Schallschutzmaßnahmen insgesamt von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

#### *Beschreibung:*



Das Landschafts- und Stadtbild wird derzeit geprägt von den topographischen Höhenwechseln und den verstreuten Binnenwaldflächen im gesamten ländlichen Nahraum. Der Pflanzzug entlang der Ilz (östlich im Luftbild zu sehen) zeigt sich als einziger überörtlich zusammenhängender bepflanzter Grünzug.

Das betroffene Grundstück selbst liegt südlich direkt im Anschluss an den Ortsteil Witzmannsberg und fällt topographisch im bebauten Bereich von Südwest nach Nordost um ca. 16 m ab.

Landschaftsbildprägende Bereiche wie Kuppen, steilere Hänge oder bergige Silhouetten sind nicht betroffen.

### *Auswirkungen:*

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird das Gebiet zunächst durch Baumaschinen und Baustelleneinrichtungen technisch überprägt. Diese baubedingten Eingriffe sind jedoch zeitlich begrenzt und deshalb nur als gering erheblich zu bewerten.

Das vorherrschende Landschaftsbild einer ortsrandnahen, offenen Freifläche geht mit dem Bau des Wohngebiets verloren. Durch die notwendig werdenden Geländeangleichungen im Rahmen des Straßenbaus und der Baumaßnahmen wird auch das Mikrorelief in Teilbereichen verändert.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung, Gebäudehöhe sowie die Lage der Baufenster leisten einen Beitrag zur möglichst harmonischen Einbindung der neuen Gebäude in das Gelände.

Durch die Tatsache, dass die neue Baufläche direkt an eine bestehende Bebauung von Witzmannsberg anschließt ist eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben. Eine weitere Abmilderung des anthropogenen Einflusses ergibt sich durch die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche welche sich im Osten und Süden um das neue Baugebiet legt. Die Ausgleichsfläche wird als ortstypische und traditionelle Streuobstwiese ausgebildet.

### *Ergebnis:*

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschafts- und Stadtbild ist insgesamt, nach Abwägung der Bestandssituation im Vergleich zur neuen Bebauungsplanung, von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

### *Beschreibung:*

Im Untersuchungsgebiet sind weder Kulturdenkmäler und Bodendenkmäler gem. den einschlägigen Denkmalschutzgesetzen noch andere Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Sichtbeziehungen zu Denkmälern, welche störend auf diese einwirken könnten sind nicht gegeben.

### *Auswirkungen:*

Keine.

### *Ergebnis:*

Kultur- und sonstige Sachgüter i.S. des Umweltrechts sind nicht betroffen.

Um auch unvermutete Denkmäler zu schützen wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen dass alle bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend entweder dem Landratsamt Passau oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, zu melden sind.

## WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN VORGENANNTEN SCHUTZGÜTERN

Es sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Wirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

## **2.1 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG**

Die Bauleitplanung hat gemäß §1a Abs. 5 BauGB eine Verantwortung für den Klimaschutz und die Klimaanpassung. Sie ist zwar in erster Linie ein Instrument zur Ordnung der Bodennutzung, hat aber die Vorsorgeaufgabe, Klimaschutzaspekte in die Bauleitplanung und somit in die Abwägung einzubinden, sowohl durch Festsetzung von Maßnahmen die dem Klimaschutz dienen und somit dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel fördern.

Weiterhin soll die Bauleitplanung gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung, gewährleisten.

Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Auf der Bebauungsplanebene müssen sich die Festsetzungen aus der konkreten örtlichen Planungssituation als städtebaulich erforderlich erweisen.

Die nachfolgende Auflistung fasst die Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

- Gem. textlichen Festsetzungen sind die gesetzlichen Anforderungen der EnEV einzuhalten.
- Für jedes Gebäude wird die Nutzung der Sonnenenergie sowie Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen. Es wird empfohlen, dass die Beheizung der Gebäude mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen soll.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.
- Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten, die Verdunstung zu fördern und den Grundwasserhaushalt zu stärken, werden folgende Maßnahmen empfohlen:
  - Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Baugrundstücken
  - Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers
  - Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen
  - Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden und Gräben
- Durch die festgelegten neuen Pflanzungen entsteht eine CO<sub>2</sub>-absorbierende Wirkung mit Erhöhung der Verdunstung, Reduzierung der Luftfeuchtigkeit und der Windgeschwindigkeit. Schadstoffe werden gefiltert und somit die Luftqualität verbessert.

Vor dem Hintergrund der geplanten Festsetzungen und in Anbetracht der Lage des neuen Baugebietes sind in Bezug auf Klimaschutz und Klimaanpassung keine negativen Veränderungen zu erwarten.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung**

#### a) Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung entwickelt sich der Umweltzustand so wie in den vorgenannten Punkten zu den Schutzgütern aufgezeigt.

#### b) Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Grundstück weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, regelmäßig gedüngt und gemäht werden.

### **4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### 4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

##### SCHUTZGUT BODEN

Stellplätze, Wege u. Garagenzufahrten sind versickerungsfähig auszubilden.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 2,50 m, zu lagern. Die Oberflächen der Mieten sind zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen. Die Mutterbodenüberdeckung muss bei Rasen mind. 25 cm, bei Strauchpflanzungen 40 - 60 cm und bei Bäumen mind. 100 cm betragen.

##### SCHUTZGUT WASSER

#### *Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:*

Es wird darauf hingewiesen dass das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation nicht statthaft ist.

Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen, o.ä.) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. zu sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.

#### *Vermeidung von Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser:*

Folgende Maßnahmen für Entwässerungseinrichtungen werden empfohlen:

- Naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen.
- Dezentrale Regenwasserrückhaltung auf privaten Grundstücken.
- Breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers.
- Ableitung des Niederschlagswassers in offenen Rinnen, Mulden u. Gräben.
- Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in öffentlichen Grünflächen.

## SCHUTZGUT KLIMA/LUFTHYGIENE

Bau- und anlagebedingte Schadstoffemissionen und –immissionen sind nur innerhalb der gesetzlichen Rahmen und Vorschriften möglich.

## SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (FLORA UND FAUNA)

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen.

Die entsprechenden Bepflanzungen sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgelegt.

## SCHUTZGUT MENSCH

Für die Gebäude auf den Parzellen 1 und 13 sowie 24 - 30 gelten die Anforderungen an den baulichen Schallschutz entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 (11/1989) „Schallschutz im Hochbau“ (R'w,res für die Außenbauteile von 35 dB).

Nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind mit einer schalldämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die natürliche Lüftung nicht zur leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, der Ortsrandeingrünung und der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude bzw. der Erschließungsmaßnahme zu erfolgen.

Die Höhe der baulichen Entwicklung wird durch die Anzahl der Geschosse und die maximal zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

Durch die festgesetzte intensive Ein- und Umgrünung wird ein hoher Durchgrünungsgrad gewährleistet.

## SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Um auch unvermutete denkmalpflegerische Funde zu schützen, ist folgender Satz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.“

## 4.2 Ausgleich/Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Auf die vorgenannten Beschreibungen, die Auswirkungen, die Ergebnisse und die Maßnahmen zum Ausgleich wird hier verwiesen. Aufgrund der ermittelten Auswirkungen sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren.

Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet. Er teilt sich in mehrere Schritte auf:

### Schritt 1:

#### Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme ergeben sich folgende Einstufungen des Zustandes des Planungsgebietes nach Liste 1a-c.:

<b>Schutzgut</b>	<b>Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)</b>		<b>Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)</b>		<b>Bemerkung/ Bezeichnung</b>
	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	<i>unterer Wert</i>	<i>oberer Wert</i>	
Arten und Lebensräume			x		Intensiv genutztes Grünland. Die bestehenden Baum- und Strauchgruppen sind zu zwingend erhalten
Boden			x		anthropogen überprägter Boden als Grünland
Wasser			x		Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen
Klima/ Lufthygiene		x			Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild		x			ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaften

Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist auf Grund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die betreffende Fläche regelmäßig gedüngt und gemäht wird, und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in **Kategorie I**.

## Schritt 2:

### Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und der Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung (siehe u.s. Berechnung) handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ B**.

## Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

### Folgende versiegelbare Flächen sind betroffen:

Nettobaulandfläche	= 20.417 m <sup>2</sup>
Neue Planstraßen	= 2.231 m <sup>2</sup>
Beschränkt befahrbarer Fußweg	= 122 m <sup>2</sup>
Fußwege/Bürgersteig	= 641 m <sup>2</sup>
Summe	= 23.411 m <sup>2</sup>

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I/Typ B bei 0,2 – 0,5.

Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird auf Grund der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen und der Tatsache dass, gem. Berechnung zum Schutzgut Boden, maximal ca. 27 % der Gesamtfläche versiegelt werden könnten der Faktor von 0,35 angesetzt.

### Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$23.411 \text{ m}^2 \times 0,35 = 8.194 \text{ m}^2$$

**d.h.**  
**Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt gem. Leitfaden 8.194 m<sup>2</sup>.**

## Schritt 4:

### Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen ist es hier gewollt, dass der Ausgleich direkt auf innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Witzmannsberg Süd“ geschaffen wird.

Es wird deswegen im Bebauungsplan eine Fläche von ca. 8.399 m<sup>2</sup> als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgelegt.

Die festgelegte Fläche ist somit um ca. 205 m<sup>2</sup> größer als rechnerisch notwendig. (8.399 m<sup>2</sup> - 8.194 m<sup>2</sup>).



## Ausgleichsmaßnahmen

- a) Komplette Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Düngung.
- b) Die Fläche ist als reine Wiesenfläche auszubilden. Dabei darf die Wiesenfläche in den ersten drei Jahren 2-mal pro Jahr; ab dem vierten Jahr nur mehr einmal pro Jahr gemäht werden.
- c) Das planlich festgelegte Ausgleichsgrundstück ist in einer Größe von ca. 8.399 m<sup>2</sup> als Naturwiesenfläche mit eingestreuten Baum- und Obstpflanzungen Streuobstwiese auszubilden.
- d) Festsetzungen zu den neu anzupflanzenden Bäumen:
  - Zulässige Baumarten: Zulässig sind alle ortstypischen, heimischen Obstbäume.
  - Pflanzqualifikation: Hochstämme, 3 x v., m.B., STU 12/14 bzw. 14/16.
  - Pflanzdichte: Die Obstbäume sind versetzt in einem Abstand von ca. 15 m im gesamten festgelegten Ausgleichsbereich zu pflanzen.
  - Baumschutz: Die Bäume sind mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen.
  - Pflanzhinweis: Die Auswahl der Arten und Sorten hat entscheidenden Einfluss auf den späteren Pflegeaufwand. So benötigen z.B Süßkirschen und Walnuss nur sehr wenig Schnitt. Apfel, Birne und Zwetschge sind dagegen sehr schnittbedürftig.  
Typische Apfelbäume für Streuobstwiesen sind Gewürzluikenapfel, Maunzenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Winterrambur.  
Streuobstwiesen sind die traditionellen Formen des Obstbaues, bei denen Hochstämme verschiedener Obstarten und -sorten, Alters- und Größenklassen auf Grünland stehen und den Eindruck vermitteln, als ob die Bäume zufällig über die Wiese „gestreut“ seien.  
Streuobstwiesen prägen seit Jahrhunderten unsere Kulturlandschaft. Sie haben sehr viele gestalterische und ökologische Funktionen im Ortsbereich und in der Landschaft. Sie sind Lebensraum vieler auch vom Aussterben bedrohter Vogel- Käfer- und Schmetterlingsarten und bieten ihnen Nahrung, Nist- und Rastplatz. Eine wichtige Rolle spielt auch die Obstblüte als Bienenweide.

## **Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)**

Nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück ist der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Vor Erstellung des Bebauungsplanes wurden Seitens der Gemeinde Witzmannsberg Möglichkeiten für die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen gesucht. Trotz intensiver Beschäftigung mit möglichen Bauflächen ergab sich, dass nur das vorliegende Areal kurz- bzw. mittelfristig zur Verfügung stand. Weitere oder andere Möglichkeiten für die Ausweisung einer Wohnbebauung haben sich nicht ergeben.

Auf Grund der Lage direkt anschließend an die bestehende Bebauung von Witzmannsberg und der tatsächlichen Verfügbarkeit des Grundstückes bietet sich das betreffende Areal zur verbindlichen Bauleitplanung an.

Auf die im Anhang beiliegende „**Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg vom 30.9.2020**“ wird verwiesen.

## **6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

### Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Das Gesamtgebiet im näheren Umkreis des Bebauungsplanes wurde im Zuge der Bebauungsplanung bei mehreren Begehungen visuell eingehend untersucht. Für den vorliegenden Umweltbericht wurden noch einmal zur Vertiefung die naturschutzrelevant vorhandenen Elemente, sowie die möglichen Planungsauswirkungen des betroffenen Bereiches samt Nachbargrundstücken vor Ort untersucht.

### Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Zur Verfügung standen der "Leitfaden zur Eingriffsregelung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", der Regionalplan Donau-Wald (RP 12) und das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Ansonsten wurden die einschlägigen Regelwerke, sowie die Erfahrungen bei den Nachbarbebauungen und allgemeine objektive Beurteilungskriterien herangezogen.

### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der erforderlichen Informationen

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung und Bewertung der Unterlagen ergaben sich in erster Linie aufgrund der Tatsache, dass in der Bauleitplanung detaillierte bautechnische Fragen (Wahl des Bauverfahrens, Bauablauf, Bedarf u. Lage von Baustelleneinrichtungsflächen, Bauerschließung der Bauflächen, etc.) nicht festgesetzt werden, so dass systembedingt hier ein gewisses Informationsdefizit vorliegt. Insbesondere die baubedingten Beeinträchtigungen der Vorhaben konnten daher nur entsprechend der Bauerfahrung abgeschätzt werden.

## **7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die wichtige Eingrünung des Baugebietes im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche welche im Süden und im Osten innerhalb des Geltungsbereiches geplant ist, stützt sich auf die Wirksamkeit der Erstellung der Obstbäume als Streuobstwiese.

Im Rahmen des Monitoring ist zu überprüfen, ob die Pflanzungen ordentlich erstellt und gepflegt wurden. Dazu ist spätestens 4 Jahre nach der erfolgten Anpflanzung ein Ortstermin durchzuführen und eine Fotodokumentation zu erstellen.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

In Witzmannsberg bestehen aktuell keine größeren Brachen oder ähnliche Konversionspotenziale. Im gesamten Gemeindegebiet kann keine einzige Bauparzelle mehr angeboten werden. Bis Mitte des Jahres 2019 wurden alle bebaubaren Flächen im Innenbereich im gesamten Gemeindebereich ermittelt. Anschließend wurden alle Eigentümer angeschrieben und mittels Fragebogen befragt, ob sie bereit wären, die bebaubaren Flächen zu veräußern bzw. diese in naher Zukunft zu bebauen. Ziel dieser Aktion war es, mögliche Nachverdichtungsflächen im Innenbereich zu ermitteln und an mögliche Interessenten weiter zu vermitteln. Leider musste festgestellt werden, dass momentan kein einziger Grundstückseigentümer von freien Bauparzellen verkaufsbereit ist.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde Witzmannsberg sich dazu entschlossen nicht verfügbare Grundstücke welche bisher als WA-Flächen ausgewiesen sind im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplans mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes, wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen zurückzuführen und dafür das tatsächlich verfügbare Grundstück in Witzmannsberg Süd als WA-Fläche auszuweisen. Mit der Ausweisung dieses Baugebietes sollen sowohl junge ortsgebundene als auch neu hinzuziehende Personen die Chance auf ein Eigenheim haben.

Auf die im Anhang beiliegende „Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg vom 30.09.2020“ wird verwiesen.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen (Wald ist nicht betroffen) ist in den vorherigen Absätzen begründet.

Der hier gegenständliche Bereich eignet sich besonders für eine bauliche Entwicklung, da er bereits an einem erschlossenen Siedlungskörper anliegt. Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten gem. LEP 2013 (Ziel 3.3) ist bei der vorliegenden Planung somit gegeben. Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den betreffenden Bereich nicht bekannt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 40.688m<sup>2</sup>.

Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung soll im Plangebiet eine homogen anschließende Wohnbebauung mit moderater Dichte entstehen. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe und durch eine offene Bauweise soll sich die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in die vorhandene Topographie und Landschaft einfügen.

Ziele der Planung sind:

- Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur von Witzmannsberg
- Schaffung neuen Baurechts, unter Berücksichtigung einer ländlich angemessenen Bauweise
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung und Eingrünung des Planungsgebietes

Durch straßenbegleitende Baumpflanzungen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher innerhalb des Plangebiets und an den Bebauungsrändern wird eine angemessene Durch- und Umgrünung des neuen Wohngebietes erreicht.

Im Süden und im Osten begrenzt die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche das Allgemeine Wohngebiet und bindet das neue Baugebiet dadurch optimal in die Landschaft ein.

Die nördliche Bebauungsplanfläche welche an die bestehende Bebauung des Ortes Witzmannsberg angrenzt wird als Naturspielraum ausgewiesen. Hier kann sowohl für die jüngere als auch für die ältere Generation ein Treffpunkt geschaffen werden welcher bisher in Witzmannsberg fehlt.

Es werden insgesamt 30 neue Bauparzellen mit unterschiedlichen Größen geschaffen.

Aufgrund der Untersuchung aller Schutzgüter ermittelten und der Auswirkungen in Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um die negativen Folgen zu kompensieren. Für die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, angewendet.

Die derzeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche ist auf Grund der Untersuchung der Schutzgüter und der Tatsache, dass die Fläche regelmäßig gedüngt und gemäht wird, und somit die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser eine weitere Abwertung erfahren, zu bewerten in Kategorie I. Aufgrund der möglichen Versiegelung handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = Typ B.

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I/Typ B bei 0,2 – 0,5.

Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird auf Grund der festgelegten grünordnerischen Maßnahmen und der Tatsache dass, gem. Berechnung zum Schutzgut Boden, maximal ca. 27 % der Gesamtfläche versiegelt werden könnten der Faktor von 0,35 angesetzt.

Gemäß Berechnung ergibt sich eine Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche von 8.194 m<sup>2</sup>.

Aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gründen ist es hier gewollt, dass der Ausgleich direkt auf innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Witzmannsberg Süd“ geschaffen wird. Es wird deswegen im Bebauungsplan eine Fläche von ca. 8.399 m<sup>2</sup> als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgelegt und die Ausgleichsmaßnahmen bestimmt.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der städtebaulich und landschaftsplanerisch wichtigen Eingrünung, welche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zu erstellen ist, vor.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die wichtigen Gegebenheiten und Standortbedingungen dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind wichtige Neuordnungen und Festsetzungen im Bereich der Landschafts- und Städteplanung erforderlich.

### ZUSAMMENFASSENDE TABELLE

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

<i>Schutzgut</i>	<i>Bau- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Anlage- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Betriebs- bedingte Auswirkungen</i>	<i>Ergebnis be- zogen auf die Erheblichkeit</i>
<b>Boden</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>
<b>Grundwasser</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>
<b>Oberflächen- wasser</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>
<b>Klima Lufthygiene</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>
<b>Mensch</b>	<b>mittel</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>	<b>gering</b>
<b>Landschaft</b>	<b>mittel</b>	<b>mittel</b>	<b>mittel</b>	<b>mittel</b>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>keine</b>	<b>keine</b>	<b>keine</b>	<b>keine</b>

-----

### ANLAGEN:

1. Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Witzmannsberg vom 30.09.2020