

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung (WA, GRZ, GFZ, etc.) and corresponding planimetric regulations (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, etc.).

Table with 2 columns: Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität, Wasserversorgung, Grünordnung) and Sonstige Darstellungen und Festsetzungen (Mehrfamilienhaus, Baumfallbereich, etc.).

Table with 2 columns: Sonstige Darstellungen und Festsetzungen (WA, MFH, etc.) and Nutzungsabwägung (Nutzungsschablone, Bestimmung der Anzahl der Wohneinheiten, etc.).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Table with 2 columns: Art und Maß der baulichen Nutzung (WA, GRZ, GFZ) and text regulations (Nutzungsschablone, Bestimmung der Anzahl der Wohneinheiten, etc.).

Table with 2 columns: Rechtliche Festsetzungen (Beginn und Ende der Umsetzung, 0.7.10 Pflanzungen in Verkehrsgrünflächen, etc.) and 0.7 Festsetzungen Grünordnung / Grünzüge (0.7.1 Stellplätze / Garagenzufahrten und Hauszugang, etc.).

Table with 2 columns: 0.8 Pflanzabstand zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, 0.9 Baumfallbereich, 0.10 Entwässerung von Baulflächen, etc.

Table with 2 columns: 0.11 Schutz gegen Hang-Oberflächenwasser, 0.12 Denkmalschutz, 0.13 HINWEISE - ALLE GEMEIN, 0.14 HINWEISE - ÖKOLOGIE, etc.



Table with 2 columns: Frischrichtungen, Frischhöhe, Dachdeckung, Dachguben, 0.2.1 Anzahl der Wohneinheiten in den Wohngebäuden auf den Parzellen 7-9, 0.2.2 Baueingriffsbereich, 0.2.3 Kinderspielfläche, 0.3 Festsetzungen zum Schallschutz, 0.4 Garagen und Nebengebäude, 0.4.1 Gestaltung Wandhöhen, 0.4.2 Stauraum vor den Garagen, 0.4.3 Garagenstandort, 0.4.4 Anzahl der Stpl./Garagen, 0.5 Einfriedungen, 0.6 Geländeverhältnisse / Topografie.

Table with 2 columns: 0.6 Geländeverhältnisse / Topografie (continued), 0.7.6 Zwangend festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Straßen, 0.7.7 Quantität, 0.7.8 Erhalt bestehender Bäume und Baumgruppen, 0.7.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich, 0.8 Einmündungen/Kreuzungen von öffentlichen Straßen, 0.13.6 Bereitstellung der technischen Regelwerke, 0.13.7 Brandschutz, 0.13.8 Beschränkungen im Umgang mit Feuer innerhalb eines Abstandes von 100 m zu dem öffentlich zugänglichen Platz.

Table with 2 columns: 0.7.6 Zwangend festgesetzte Baumpflanzungen entlang der Straßen (continued), 0.7.7 Quantität (continued), 0.7.8 Erhalt bestehender Bäume und Baumgruppen (continued), 0.7.9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich (continued), 0.8 Einmündungen/Kreuzungen von öffentlichen Straßen (continued), 0.13.6 Bereitstellung der technischen Regelwerke (continued), 0.13.7 Brandschutz (continued), 0.13.8 Beschränkungen im Umgang mit Feuer innerhalb eines Abstandes von 100 m zu dem öffentlich zugänglichen Platz (continued).

Table with 2 columns: 0.13.6 Bereitstellung der technischen Regelwerke (continued), 0.13.7 Brandschutz (continued), 0.13.8 Beschränkungen im Umgang mit Feuer innerhalb eines Abstandes von 100 m zu dem öffentlich zugänglichen Platz (continued), 0.13.9 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken, 0.13.10 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken (continued), 0.13.11 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken (continued), 0.13.12 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken (continued), 0.13.13 Erschließungsleistungen, 0.13.14 Empfehlungen für Ausbaubereiche, 0.13.15 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.16 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.17 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.18 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.19 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.20 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen.

Table with 2 columns: 0.13.9 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken (continued), 0.13.10 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken (continued), 0.13.11 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken (continued), 0.13.12 Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken (continued), 0.13.13 Erschließungsleistungen (continued), 0.13.14 Empfehlungen für Ausbaubereiche (continued), 0.13.15 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen (continued), 0.13.16 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen (continued), 0.13.17 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen (continued), 0.13.18 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen (continued), 0.13.19 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen (continued), 0.13.20 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen (continued).

Table with 2 columns: 0.13.20 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen (continued), 0.13.21 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.22 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.23 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.24 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.25 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.26 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.27 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.28 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.29 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.30 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen.

Table with 2 columns: 0.13.30 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen (continued), 0.13.31 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.32 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.33 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.34 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.35 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.36 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.37 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.38 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.39 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen, 0.13.40 Hinweise in Bezug auf die Kreisstraßen.

BEBAUUNGS- UND GRÜNDUNGSORDNUNGSPLAN "WA Witzmannsberg Süd". Includes a map of the site, a table of project details (Entwurf, URBARBEREITUNG, URBARBEREITUNG, ENDAUSFERTIGUNG), and a table of responsible parties (GEMEINDE, LANDKREIS, REGIERUNGSBEZIRK, WITZMANNSBERG, PASSAU, NIEDERBAYERN).



Gemeinde: Witzmannsberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan "WA WITZMANNSBERG SÜD"

Begründung und Umweltbericht

Entwurf: 01.10.2020
Überarbeitung: 11.12.2024
Endausfertigung: 09.10.2025

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
 - B1) Flächennutzungsplan
 - B2) Bauverpflichtung
- 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

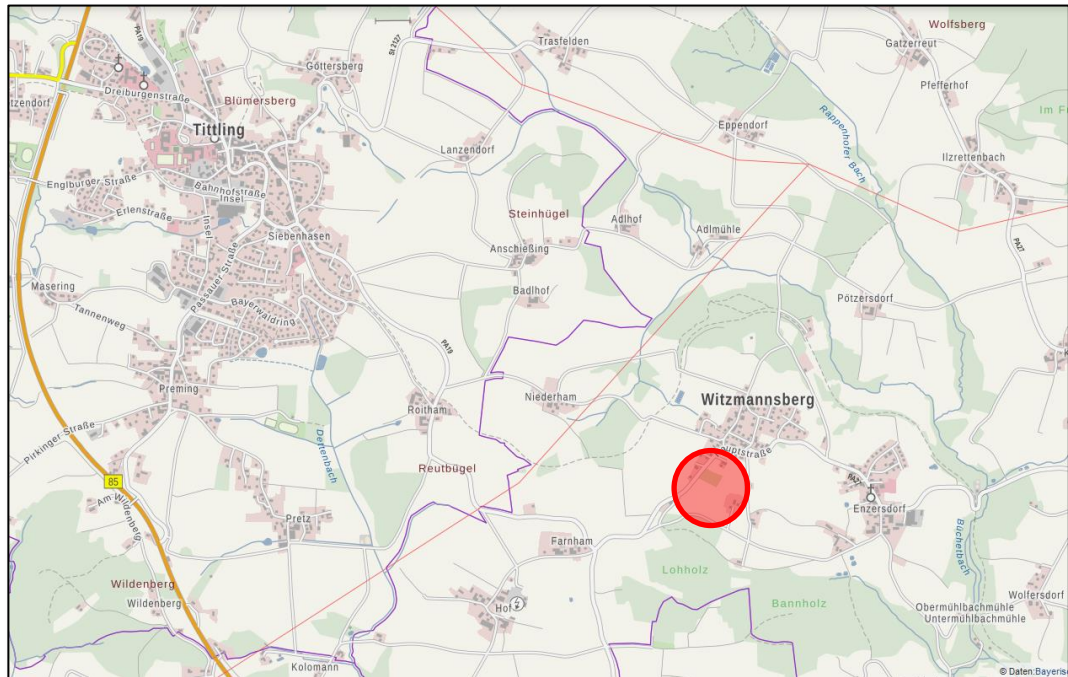
Anlage 1: Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Witzmannsberg v. 30.09.2020, ergänzt am 04.03.2024

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)



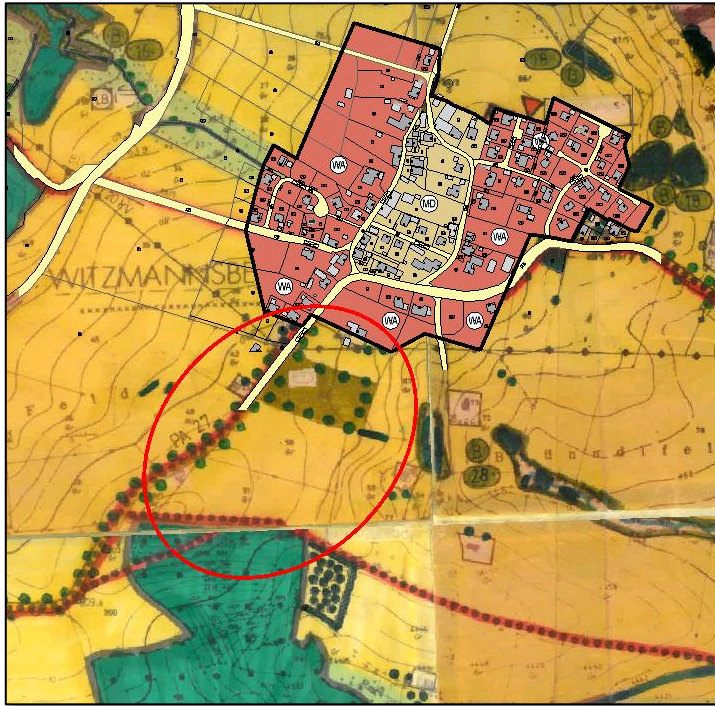
Auf Grund dieser Möglichkeit, direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung am Dorf Witzmannsberg neues Wohnbauland zu schaffen, hat der Gemeinderat von Witzmannsberg beschlossen, das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen und den Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ aufzustellen.

B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

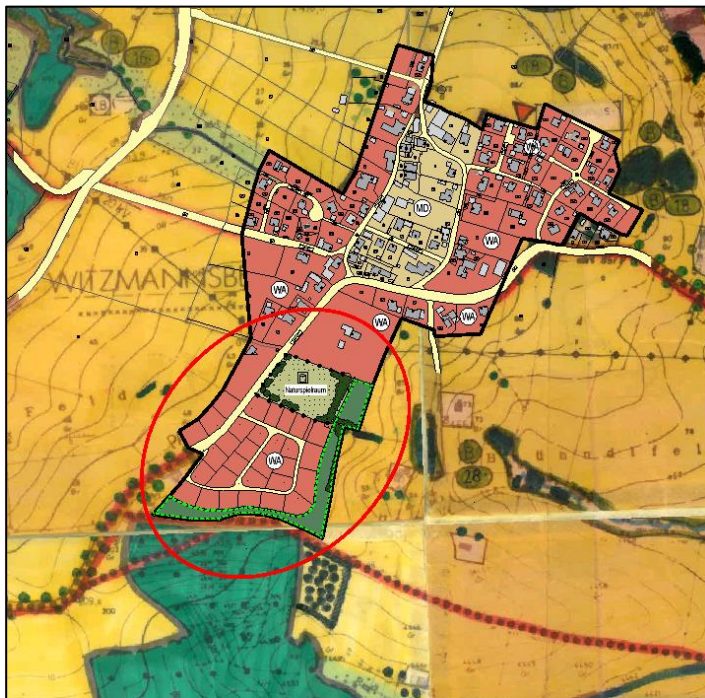
B1) Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes:

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, ergänzt am 04.03.2024, als Kompensation für die neue Baufläche „WA Witzmannsberg Süd“, bisher ausgewiesene, jedoch nicht verfügbare WA-Flächen wieder in landwirtschaftliche Nutzflächen rückgeführt.



**Landschaftsplan
Bestand**



**Landschaftsplan
Fortschreibung**

B2) Bauverpflichtung

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zulässig. Bei den einzelnen Bauvorhaben muss zwingend innerhalb von 5 Jahren nach notariellem Erwerb der Grundstücke mit dem Bau begonnen werden. Spätestens nach 7 Jahren ist die Bezugsfertigkeit der Wohneinheit(en) sicherzustellen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückauffassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers eingetragen, durch die das Grundstück durch Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an den Verkäufer, ersatzweise an die Gemeinde Witzmannsberg, zurückgegeben werden muss.

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.

Im Baugebiet Witzmannsberg-West sind 4 Parzellen noch nicht bebaut. Diese sind jedoch im Privatbesitz und können nicht erworben werden. Im Baugebiet Witzmannsberg-Ost sind bis auf eine Parzelle alle anderen Parzellen verkauft. Für die freie Parzelle gibt es schon mehrere Vormerkungen.

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 einzige 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, ergänzt am 04.03.2024, wird verwiesen.

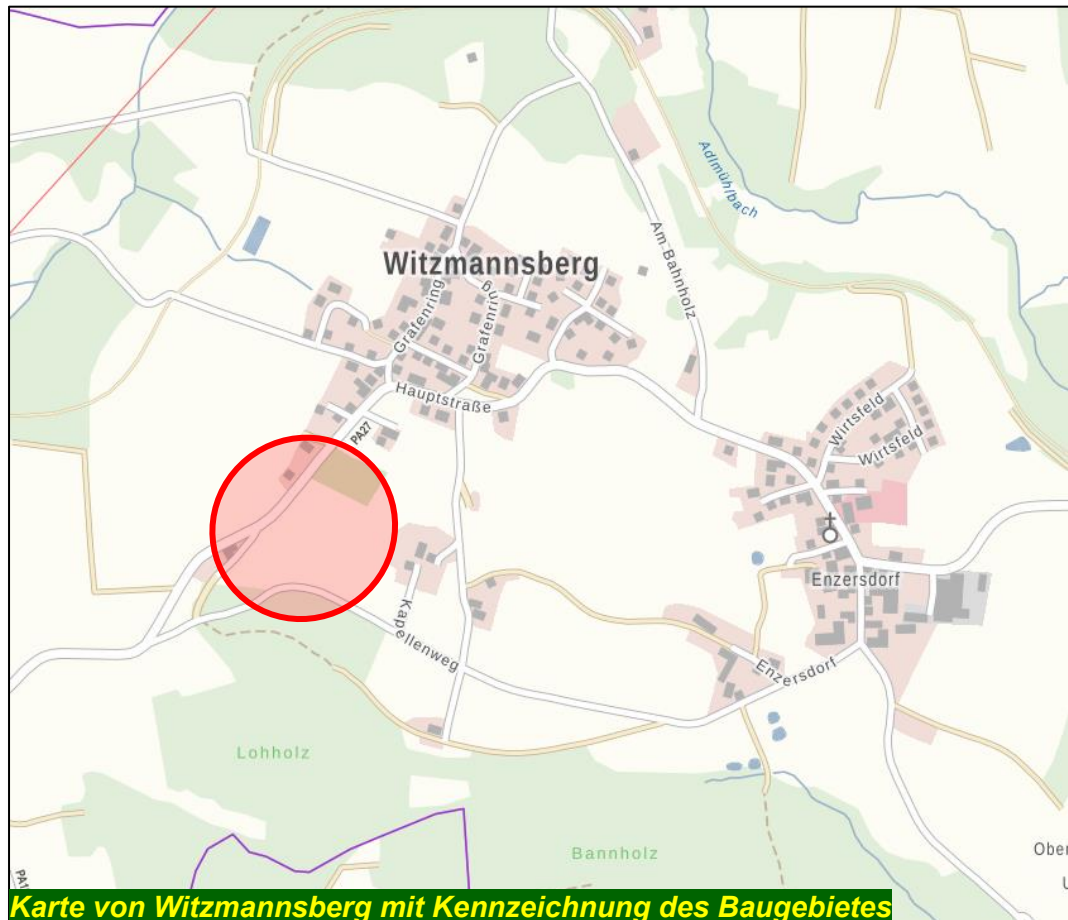
D. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

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 und soll insbesondere als Kinderspielplatz für die gesamte Ortschaft genutzt werden.



Auszug aus dem Bebauungsplanentwurf

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.

Öffentliche Gehwege / Fußwege werden gepflastert und mit Einfassungen ausgeführt. Diese werden wegen der höheren mechanischen Beständigkeit und Widerstand gegen Frost-Taumittel in Naturstein vorgesehen.

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.

Die Kabelverlegung für die Stromversorgung und Telefon erfolgt im Gehweg. Von der Telekom ist ein Ausbau mit Glasfaser FTTH mit einer Verlegung von speed-pipe Leerrohren vorgesehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

d) Wasserwirtschaft

- Wasserversorgung

Die geplante Trinkwasserleitung wird an das bestehende Wasserleitungsnetz der Gemeinde Witzmannsberg in der Hauptstraße angeschlossen. Das Baugebiet Witzmannsberg Süd befindet sich im Versorgungsgebiet der Wasserversorgung Bayerischer Wald (Zone HB Tittling I 530 müNN). Bis zum Baugebiet Witzmannsberg Süd wird das Wasser über zwei Druckerhöhungsanlagen im Wasserleitungsnetz der Gemeinde Witzmannsberg gefördert. Eine ordnungsgemäße Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist damit sichergestellt.

- Schmutz- und Oberflächenwasser:

Die Entwässerung des WA Witzmannsberg Süd erfolgt im Trennsystem. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal im Kapellenweg angeschlossen.

Das Oberflächenwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und zum bestehenden Retentionsteich, der im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Witzmannsberg Ost“ errichtet wurde, abgeleitet. Der bestehende Retentionsteich ist von einem Speichervolumen von 260 m³ auf ein Speichervolumen von 643 m³ zu vergrößern.

Für die vorhandene Oberflächenwassereinleitung (Bescheid Az.: 641/12-6000101 vom 11.11.2011) wurde wegen der Anpassung des Einzugsgebietes nach Abstimmung mit dem amtlichen Sachverständigen beim Wasserwirtschaftsamt Deggendorf eine Tektur beantragt. Die Überprüfung der qualitativen Gewässerbelastung wurde deshalb wie bei den ursprünglichen Antragsunterlagen nach dem Merkblatt M153 und nicht nach dem aktuell gültigen Regelwerk DWA-A 102-2 durchgeführt. Wegen dem geringen Anteil der bestehenden Kreisstraße am gesamten Einzugsgebiet kann ebenfalls nach Abstimmung mit dem amtlichen Sachverständigen auf eine Regenwasserbehandlung verzichtet werden.

Mit Datum vom 16.10.2024 wurde die „Hydraulische Berechnung zur Erweiterung des bestehenden Bescheides (Az.: 641/12-6000101 vom 11.11.2011) für die Einleitung von Oberflächenwasser in einen Wiesengraben zum „Waldenreuter Bach“ eingereicht.

Mit Bescheid vom 05.09.2025 wurde die Niederschlagseinleitung aus dem WA Witzmannsberg-Ost in einen namenlosen Wiesengraben (hier: Änderungsantrag zum Erlaubnisbescheid vom 11.11.2011 wegen Erweiterung des Baugebietes „WA Witzmannsberg-Süd“) positiv entschieden.

- Löschwasserversorgung

Zur Bereitstellung von Löschwasser ist die Errichtung einer Löschwasserzisterne im direkten Umfeld des Baugebietes Witzmannsberg Süd erforderlich.

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

Betroffene Flurnummern innerhalb des Geltungsbereiches

Folgende Flurnummern sind innerhalb des Geltungsbereiches betroffen:
51, 59, 59/1, 59/2, 60 sowie Teilflächen aus den Flurnummern: 49, 51/1, 203/1
Die Regenwasserrückhaltung befindet sich auf Flur-Nr.: 72.

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 = 0,35 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, wobei Reihenhäuser und Doppelhäuser sowie Grenzgaragen und/oder grenznahe Garagen zulässig sind.

Grenzabstände von Garagen und Carports:

Grenzabstände von Garagen und Carports bzw. Festsetzungen zu den Hanglagen werden in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan festgesetzt.

Baumfallbereich

Die im Plan eingetragenen Mindestabstände von Wohngebäuden zu den angrenzenden Waldflächen sind einzuhalten.

Garagen und Nebengebäude welche nicht dem Wohnen dienen sind zulässig sofern durch eine Statik nachgewiesen wird, dass das Gebäude und das Dach des Gebäudes einem Baumschlag widerstehen, so dass sich im Gebäude befindliche Personen nicht verletzt werden können.

Eine Haftung des angrenzenden Grundstücks- oder Baubesitzers wegen evtl. umfallender Bäume und daraus entstehender Schäden wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftungsfreistellung für den angrenzenden Waldbesitzer ist erforderlich.

Bauverpflichtung

Eine Bebauung der Grundstücke ist ausschließlich entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans zulässig.

Mit den einzelnen Bauvorhaben muss zwingend innerhalb von 5 Jahren nach notariellem Erwerb der Grundstücke mit dem Bau begonnen werden. Spätestens nach 7 Jahren ist die Bezugsfertigkeit der Wohneinheit(en) sicherzustellen.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung wird eine Rückkaufassungsvormerkung zu Gunsten des Verkäufers eingetragen, durch die das Grundstück durch Erstattung des ursprünglichen Kaufpreises ohne Kaufnebenkosten an den Verkäufer, ersatzweise an die Gemeinde Witzmannsberg, zurückgegeben werden muss.

Größen der Bauparzellen:







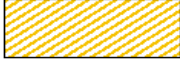




Parzelle 1	= ca. 796 m ²	Parzelle 21	= ca. 535 m ²
Parzelle 2	= ca. 703 m ²	Parzelle 22	= ca. 585 m ²
Parzelle 3	= ca. 642 m ²	Parzelle 23	= ca. 707 m ²
Parzelle 4	= ca. 605 m ²	Parzelle 24	= ca. 602 m ²
Parzelle 5	= ca. 661 m ²	Parzelle 25	= ca. 670 m ²
Parzelle 6	= ca. 849 m ²	Parzelle 26	= ca. 681 m ²
Parzelle 7	= ca. 954 m ²	Parzelle 27	= ca. 644 m ²
Parzelle 8	= ca. 762 m ²	Parzelle 28	= ca. 825 m ²
Parzelle 9	= ca. 807 m ²	Parzelle 29	= ca. 840 m ²
Parzelle 10	= ca. 622 m ²	Parzelle 30	= ca. 821 m ²
Parzelle 11	= ca. 530 m ²		
Parzelle 12	= ca. 531 m ²		
Parzelle 13	= ca. 747 m ²		
Parzelle 14	= ca. 493 m ²		
Parzelle 15	= ca. 634 m ²		
Parzelle 16	= ca. 599 m ²		
Parzelle 17	= ca. 602 m ²		
Parzelle 18	= ca. 660 m ²		
Parzelle 19	= ca. 637 m ²		
Parzelle 20	= ca. 450 m ²		

Parzellen gesamt = ca. 20.194 m²

Einzelflächen des gesamten Geltungsbereiches:



7.477 m ²		Naturspielraum
8.399 m ²		Ausgleichsfläche
837 m ²		straßenbegleitende Verkehrsgrünfläche
2.355 m ²		Neu Planstraßen
595 m ²		best. Kreisstraße
39 m ²		best. private Zufahrtsstraße
147 m ²		beschränkt befahrbare Fußweg
645 m ²		Fußweg / Bürgersteig
20.194 m ²		Nettobaulandfläche
40.688 m²		Gesamtfläche Geltungsbereich

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, ergänzt am 04.03.2024, 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.

Eine Baugrunduntersuchung hat bereits stattgefunden. Es wurden dabei keine Altlasten festgestellt.

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 $(17.671 \times 0,35 + 2.523 \times 0,4) / 20.194 \text{ m}^2$	= 7.194 m ²
Neue Planstraßen	= 2.355 m ²
Beschränkt befahrbarer Fußweg	= 147 m ²
Fußwege/Bürgersteig	= 645 m ²
Best. Kreisstraße	= 595 m ²
Best. private Zufahrtsstraße	= 39 m ²
<hr/>	
Summe	= 10.975 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches	= 40.688 m ²

Maximal versiegelbarer Flächenanteil $(10.975 / 40.688) = 0,269 = 27\%$

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 wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Planung durch das beauftragte Ing.-büro Wolf, Grafenau durchgeführt.

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 bei einer organischen Düngung eine temporäre Geruchsimmission für die Nachbarbebauungen und die betreffenden Grundstücke selbst möglich. Bei einer Düngung mit Mineraldünger oder Kalkdünger findet jedoch keine Geruchsimmission statt.

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.

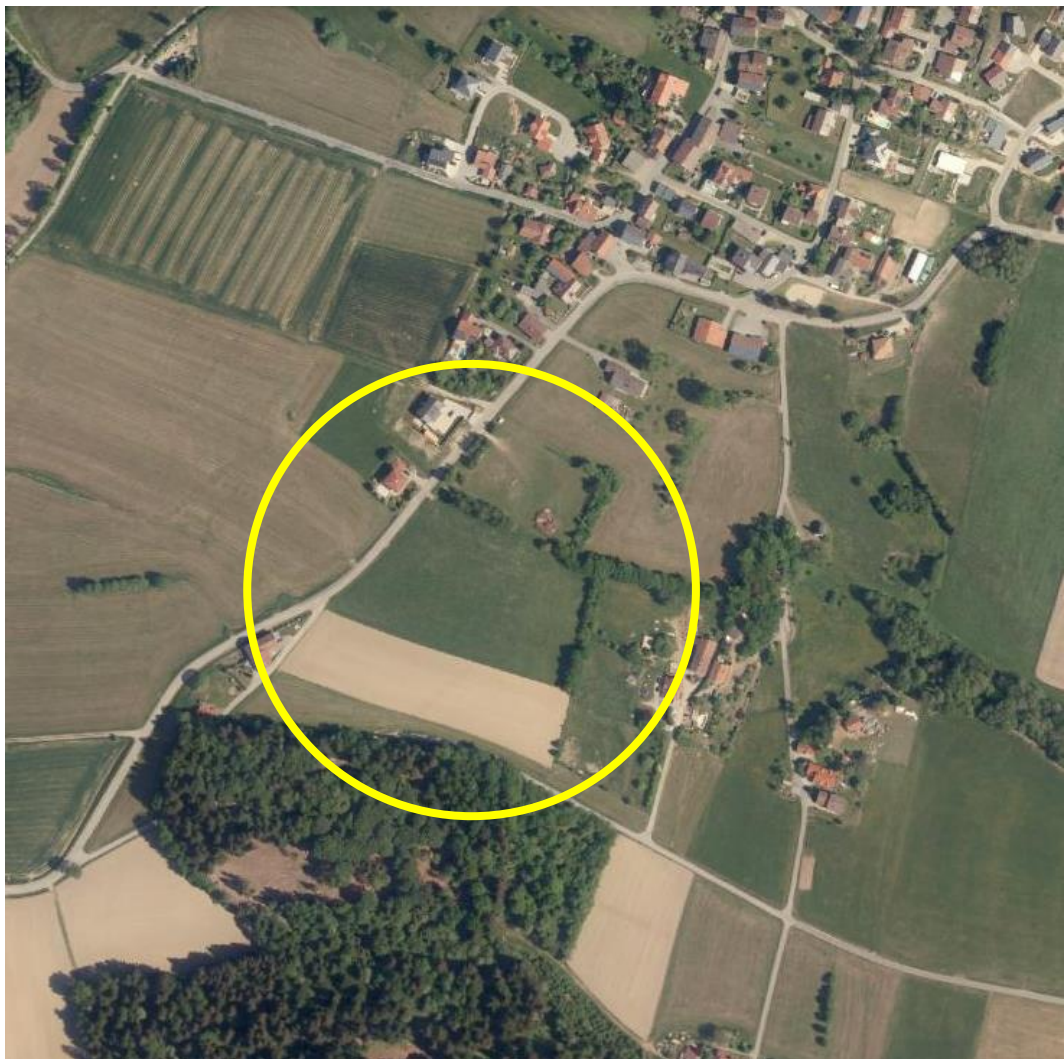
Lokale Luftströmungen, Windsysteme, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen können, durch die neue Bebauung der Grundstücke bedingt, im Makrobereich beeinträchtigt werden.

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 „Wiesen-Bolzplatz“ befindet im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke wenn mit organischen Düngern gedüngt wird, 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'_{w,res} 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 nur über die straßenabgewandte nordwestlichen Fassaden bei den Parzellen 28-30 bzw. über die südöstlichen Fassaden bei den Parzellen 1, 13 und 24-27 erfolgt.

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

Die landwirtschaftliche Düngung wird bei Bebauung des Areals eingestellt.

Der bestehende und ungestaltete „Wiesen-Bolzplatz“ im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird jetzt als gestalteter Naturspielraum ausgebildet und soll als Kinderspielplatz ein Treffpunkt für Kinder aller Altersgruppen sein.

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 CO₂-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.

Es wird empfohlen, bei allen erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

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.
- 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.

Es wird festgesetzt, dass bestehende Bäume und Baumgruppen im Bereich des Naturspielraumes und im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zwingend zu erhalten sind.

Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.

Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.

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 werden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan schallschutztechnische Festsetzungen getroffen.

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 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.:

<i>Schutzgut</i>	<i>Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)</i>		<i>Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)</i>		<i>Bemerkung/ Bezeichnung</i>
	<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 d. Auswirkungen des Eingriffs u. d. Weiterentwicklung der Planung

Aufgrund der möglichen Versiegelung (siehe u.s. Berechnung) handelt es sich nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren bei den Parzellen 1 - 6 und 10 -30 um ein Gebiet mit niedrigem bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ B**.

Bei den Parzellen 7 - 9 wird die GRZ auf 0,4 erhöht. Es handelt sich somit um ein Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad = **Typ A**.

Schritt 3: Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Folgende versiegelbare Flächen sind betroffen:

Nettobaulandfläche Typ B	= 17.671 m ²
Neue Planstraßen	= 2.355 m ²
Beschränkt befahrbarer Fußweg	= 147 m ²
Fußwege/Bürgersteig	= 645 m ²

Summe	= 20.818 m ²
-------	-------------------------

Nettobaulandfläche Typ A (= Parzellen 7 - 9)	= 2.523 m ²
--	------------------------

Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I/Typ A bei 0,3 – 0,6. und bei Typ B bei 0,2 – 0,5.

Für die Ermittlung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche wird ein Kompensationsfaktor von 0,35 angesetzt, bzw. für die 3 MFH - Grundstücke mit Typ A wird 0,40 angesetzt.

Begründung:

- Gem. Berechnung zum Schutzgut Boden können maximal ca. 27 % der Gesamtfläche versiegelt werden.
- In Pkt. 4 der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind umfangreiche Maßnahmen festgelegt.
- Es wird festgesetzt, dass bestehende Bäume und Baumgruppen im Bereich des Naturspielraumes und im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche zwingend zu erhalten sind.
- Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
- Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.
- Das Gesamtgebiet ist intensiv begrünt.
- 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.

Berechnung der notwendigen Ausgleichsfläche:

$$\begin{array}{rcl} 20.818 \text{ m}^2 \times 0,35 & = & 7.286 \text{ m}^2 \\ 2.523 \text{ m}^2 \times 0,40 & = & 1.009 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{Gesamt} \quad \quad \quad = \quad 8.295 \text{ m}^2$$

d.h.
Die Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche beträgt
gem. Leitfaden 8.295 m².

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 m² als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgelegt.

Die festgelegte Fläche ist somit um ca. 104 m² größer als rechnerisch notwendig. (8.399 m² - 8.295 m²).

Ausgleichsmaßnahmen

Auf der planlich dargestellten naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche sind folgende Maßnahmen zu treffen:

1. Komplette Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der Düngung sowie das Ausbringen von Pestiziden.
2. Die planlich gesamte dargestellte Ausgleichsfläche ist in einer Größe von ca. 8.399 m² als Naturwiesenfläche mit eingestreuten Baum- und Obstpflanzungen auszubilden.
 - Ansaat mit autochthonem Saatgut des Ursprungsgebiets 19; Bayerischer- und Oberpfälzer Wald. Alternativ Mähgutübertragungen in Rücksprache mit dem Landschaftspflegeverband.
Ein Nachweis über die Herkunft des Saatgutes oder der Mähgutübertragung ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen
 - Anschließend ist die Wiese extensiv zu pflegen, d. h. Verzicht von Dünge- und Pflanzschutzmittel.
3. Festschreibung einer extensiven Entwicklungs- und Unterhaltspflege.

Entwicklungspflege:

Vor einer Ansaat mit autochthonem Saatgut muss die Fläche aufgrund der intensiven Nutzung ausgehagert werden, um eine geeignetere Nährstoffversorgung herzustellen. Hierzu ist die bestehende Wiese in den ersten 2 Jahren mindestens 3-mal, besser 5-mal oder öfter ohne Schnittzeitpunkt mit Abtransport des Mähguts abzumähen.

Auf den Einsatz von Düngemitteln ist zu verzichten.

Nach der Aushagerung sind Offenbodenstellen auf ca. 50 % der Fläche herzustellen und darauf anschließend das autochthone Saatgut oder die Mähgutübertragung aufzubringen.

Nach der Ansaat ist die Wiesenfläche mindestens 2-mal jährlich ab dem 15.06. mit Abtransport des Mähguts zu mähen.

Auf eine einmalige jährliche Mahd kann erst nach einer entsprechenden Aushagerung und nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde umgestiegen werden. Die Obstbäume können zum Beginn der Aushagerung, oder auch erst nach dieser gepflanzt werden. Des Weiteren wird auf der Ausgleichsfläche eine jährlich wechselnde (Rotations-) Brache in Größe von 10-20 % der Wiesenfläche nach der Aushagerung sowie Erziehungsschnitte für die Obstbäume festgesetzt.

In den ersten 5 Jahren erfolgen die Erziehungsschnitte idealerweise jährlich, danach können größere zeitliche Abstände eingeplant werden.

Unterhaltspflege:

1-2-malige Mahd pro Jahr; 1. Mahd ab dem 15.06; 2. Mahd ab dem 01.09.

Das Mähgut ist abzuführen.

Auf die 2. Mahd sollte so oft als möglich verzichtet werden.

Entwicklungsziel der Ausgleichsmaßnahme ist extensives Grünland.

4. Es dürfen nur ortstypische und heimische Obstbaumarten verwendet werden.
Pflanzqualifikation: Hochstämme, 3 x v., m.B., STU 12/14 bzw. 14/16.
5. Die Obstbäume sind versetzt in einem Abstand von ca. 15 m (Mindestabstand jedoch 10 m) im gesamten festgelegten Ausgleichsbereich zu pflanzen.
6. Die Bäume sind mit einem Wildverbiss-Schutzzaun vor Verbiss zu schützen und nach 7 Jahren selbständig zu entfernen.
7. Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin ist nicht zulässig.
8. Gehölz-Ausfälle sind umgehend in Qualität und Quantität zu ersetzen.
9. Der Beginn der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Ausgleichsgrundstück hat spätestens 1 Jahr nach der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen zu erfolgen. Für die Umsetzung und die Pflege der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche ist die Gemeinde Witzmannsberg zuständig.

Rechtliche Festsetzungen

Beginn und Ende der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die gewollte Umsetzung und die Ausführung dokumentiert wird.

Die Ausgleichsflächen sind durch die Gemeinde Witzmannsberg an das Landesamt für Umwelt zu melden. (gem. Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

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 Schmetterlings-arten 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, ergänzt am 04.03.2024**“ 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 Bau Erfahrung 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, ergänzt am 04.03.2024“ 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. 40.688m².

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 kindgerechter Naturspielraum ausgebildet.

Es werden insgesamt 30 neue Bauparzellen mit unterschiedlichen Größen geschaffen. Davon sind 3 Bauparzellen für die Bebauung mit Mehrfamilienwohnhäusern gedacht.

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. Bei den Parzellen 7 - 9 handelt es sich um Typ A. Laut Leitfaden liegt der Kompensationsfaktor in Kategorie I/Typ A bei 0,3 - 0,6 und bei 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, bzw für die Parzellen Typ A 0,40 angesetzt. Gemäß Berechnung ergibt sich eine Größe der naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsfläche von 8.295 m².

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 m² 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>
Boden	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering
Oberflächen- wasser	gering	gering	gering	gering
Klima Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	mittel	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Anlage 1: Flächenbedarfsanalyse der Gemeinde Witzmannsberg v. 30.09.2020,
ergänzt am 04.03.2024

Gemeinde Witzmannsberg



Flächenbedarfsanalyse zur Entwicklung von Baugebieten in der Gemeinde Witzmannsberg

Gemeinde Witzmannsberg: 30.09.2020

Ergänzt am: 04.03.2024

1.1 Sachverhalts- und Gebietserläuterung Gemeindegebiet

Die Gemeinde Witzmannsberg hat aktuell ca. 1.500 Einwohner und liegt im Landkreis Passau an der nordöstlichen Grenze zum Landkreis Freyung-Grafenau westlich über der Ilz. Die Gemeinde Witzmannsberg liegt unweit der B85 und dem Autobahnzubringer zur A3. Unmittelbar ans Gemeindegebiet grenzen folgende Gemeinden:

im Landkreis Passau:

- Markt Tittling (Mitgliedsgemeinde der VG Tittling/Witzmannsberg)
- Gemeinde Neukirchen vorm Wald
- Markt Hutthurm

im Landkreis Freyung-Grafenau:

- Markt Perlesreut (VG Perlesreut/Fürsteneck)
- Gemeinde Fürsteneck (VG Perlesreut/Fürsteneck)

Die Gemeinde Witzmannsberg besteht aus den drei Ortsteilen Witzmannsberg, Rappenhof und Enzersdorf und hat eine Gesamtfläche von 18,74 km².

Das Schreiben des Bayerischen Staatsministers für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Hubert Aiwanger, vom 05.08.2019 beinhaltet auch schon die Aussage, dass ein standardisierter Bedarfsnachweis eingeführt werden soll. Leider kann zum jetzigen Zeitpunkt auf eine solche Möglichkeit noch nicht zugegriffen werden. Somit wird mit den nachfolgenden Darstellungen und Erläuterungen seitens der Gemeinde Witzmannsberg ein Bedarfsnachweis erbracht.

Einleitend und zur besseren Darstellung werden die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen nachfolgend aufgeführt:

Kindergarten:

- Kindergarten Rappenhof

Schule:

- Grundschule Enzersdorf

Feuerwehren:

- Freiwillige Feuerwehr Witzmannsberg
- Freiwillige Feuerwehr Rappenhof

1.2 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Die Gemeinde Witzmannsberg hat momentan eine Einwohnerzahl von 1.543 (Stand: 30.06.2023). Mit Hauptwohnung gemeldet sind 1.501 und mit Nebenwohnung 42. Betrachtet man die Einwohnerzahlen der letzten fünf Jahre, zeigt sich, dass Witzmannsberg der Ortsteil ist, in dem die Zahl der Einwohner am meisten gestiegen ist.

Tabelle Einwohnerzahlen

Jahr	Gesamt	Witzmannsberg inkl. aller Ortschaften	Rappenhof	Enzersdorf
2019	1.496	1.061	310	125
2020	1.514 (+ 18)	1.074 (+ 13)	312 (+ 2)	128 (+ 3)
2021	1.545 (+ 31)	1.102 (+ 28)	312 (+/- 0)	131 (+ 3)
2022	1.541 (- 4)	1.099 (- 3)	311 (- 1)	131 (+/- 0)
30.06.2023	1.543 (+ 2)	1.097 (- 2)	313 (+ 2)	133 (+ 2)
Veränderung auf 5 Jahre	+ 47	+ 36	+ 3	+ 8

Quelle: OK.EWO - Gemeinde Witzmannsberg

1.3 Bauantragszahlen

Die Zahl der Bauanträge ist in den letzten 10 Jahren relativ konstant. Auf Grund der allgemeinwirtschaftlichen Situation in der BRD mit den Preissteigerungen auf dem Bau-sektor sowie der fehlenden Baugrundstücke ist die Zahl der Baugenehmigungen leicht rückläufig.

Im Jahr 2018 wurde das letzte größere Baugebiet „Rappenhof-Haiderfeld“ mit 12 Parzellen ausgewiesen.

Es folgte im Jahre 2020 das kleinere Baugebiet „Witzmannsberg Ost“ (Erweiterung). Innerhalb weniger Monate waren alle Grundstücke wegen der hohen Nachfrage verkauft.

Jahr	Gesamt	Witzmannsberg inkl. aller Ortschaften	Rappenhof	Enzersdorf
2019	33	22	4	7
2020	21	15	5	1
2021	26	15	6	5
2022	18	13	4	1
2023	15	8	6	1
2024 Stand 01.04.	4	1	3	0

Quelle: Baubuch der Gemeinde Witzmannsberg

1.4 Nachfrage für Baugrundstücke im Ortsteil Witzmannsberg

Aktuell haben wir ca. 30 Anfragen für Baugrundstücke im Ortsteil Witzmannsberg. Alle Interessenten haben sich in die Interessensliste für das geplante, vorliegende Neubaugebiet „WA Witzmannsberg Süd“ eingetragen.

1.5 Ermittlung der Nachverdichtungspotenziale

Nachdem Ende des Jahres 2018 im gesamten Gemeindegebiet keine einzige Bauparzelle mehr angeboten werden konnten, wurde versucht über Nachverdichtungspotenziale bebaubare Grundstücke zu eruieren. Es wurden deswegen alle Eigentümer angeschrieben um zu klären ob ein Verkauf von Grundstücken möglich wäre.

Leider musste man als abschließendes Ergebnis festhalten, dass momentan tatsächlich kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist.

1.6 Ermittlung der Bedarfsgrößen

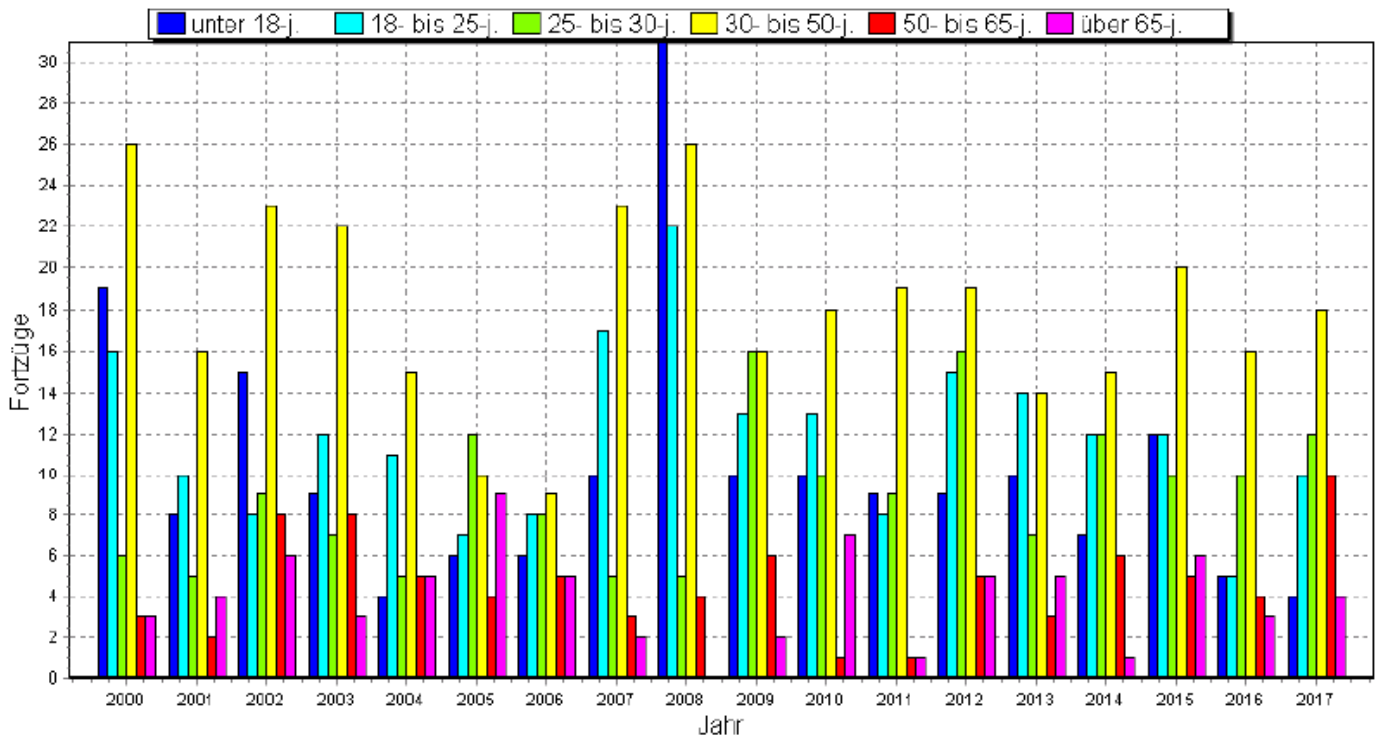
Die Gemeinde Witzmannsberg hat im Rahmen der Kindergartenbedarfsplanung ein Gutachten für die Einwohnerentwicklung im Winter 2019/2020 in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde vom Büro DEMOS-PLAN Passau erstellt.

Durch das Gutachten wurde bestätigt, dass sich der Trend des Anstiegs der Bevölkerungszahlen der vergangenen Jahre weiter fortsetzt. Die Gemeinde Witzmannsberg verzeichnet somit weitgehend (mit Ausnahme weniger Jahre) mehr Zu- als Wegzüge. Bei den Wegzügen ist die größte Personengruppe im Alter von 30 bis 50 Jahren, die zweitgrößte Personengruppe im Alter von 25 bis 30 Jahren, also die Personengruppe, die Familien gründen, Häuser bauen und im Ort verbleiben sollten.

Die Personengruppe von 50 bis 65 Jahren und älter ist momentan am stärksten vertreten. Bis 2030 soll es über 400 Einwohner im gesamten Gemeindegebiet geben, die 65 Jahre und älter sind.

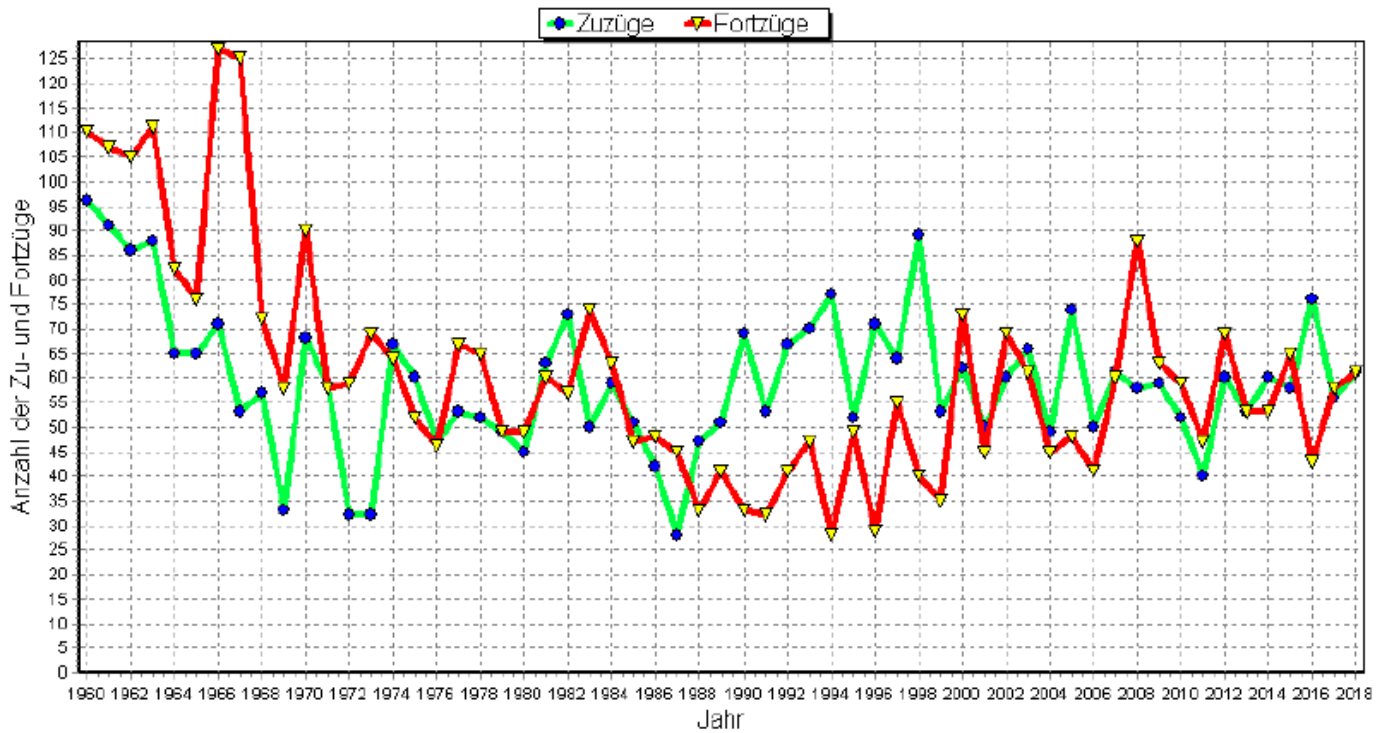
Des Weiteren wurde mit dem Gutachten festgestellt, dass die Zahl der beschäftigten Männer und Frauen in der Gemeinde Witzmannsberg von 552 (2015) auf 608 (2019), also um 56 Arbeitsplätze angestiegen ist. Somit gibt es auch eine größere Nachfrage an Wohnungen und Bauplätzen vor Ort.

Fortzüge nach Altersgruppen in der Gemeinde Witzmannsberg 2000 bis 2017



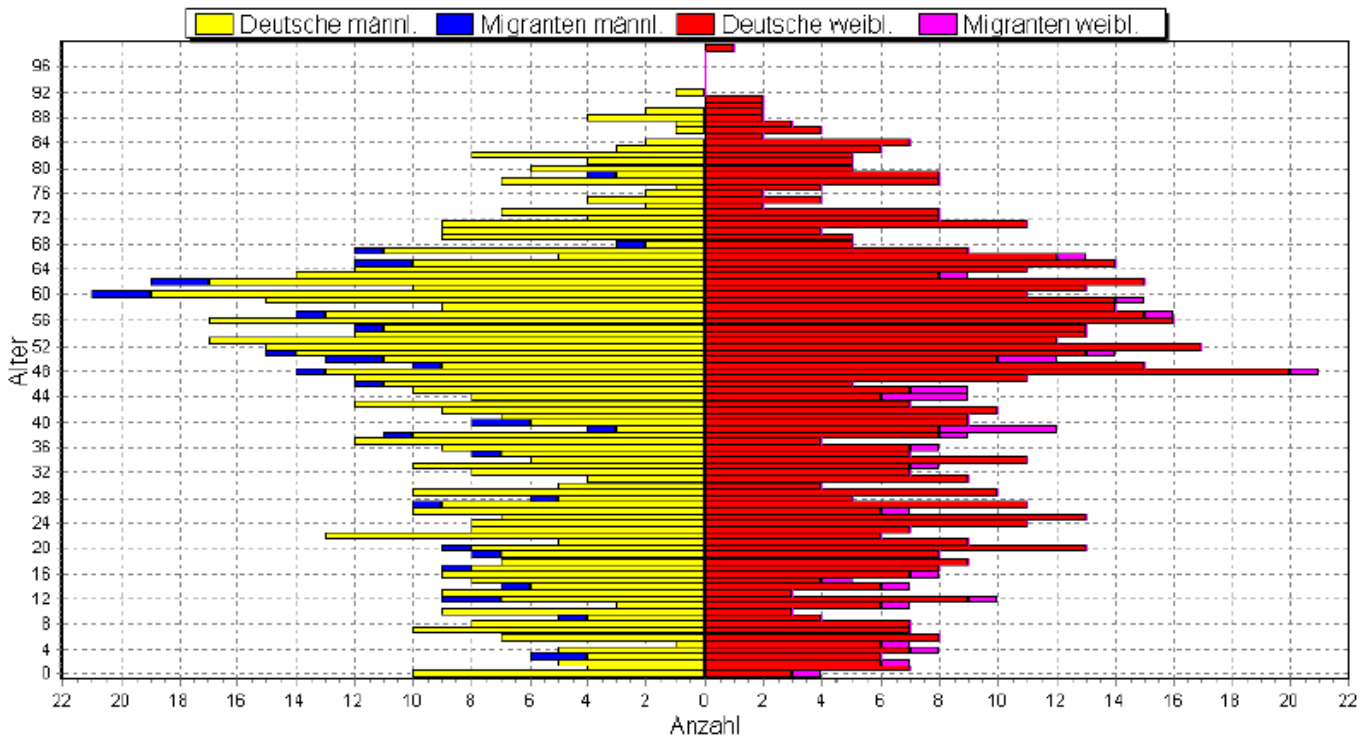
Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

Zuzüge und Fortzüge in der Gemeinde Witzmannsberg 1960 bis 2018



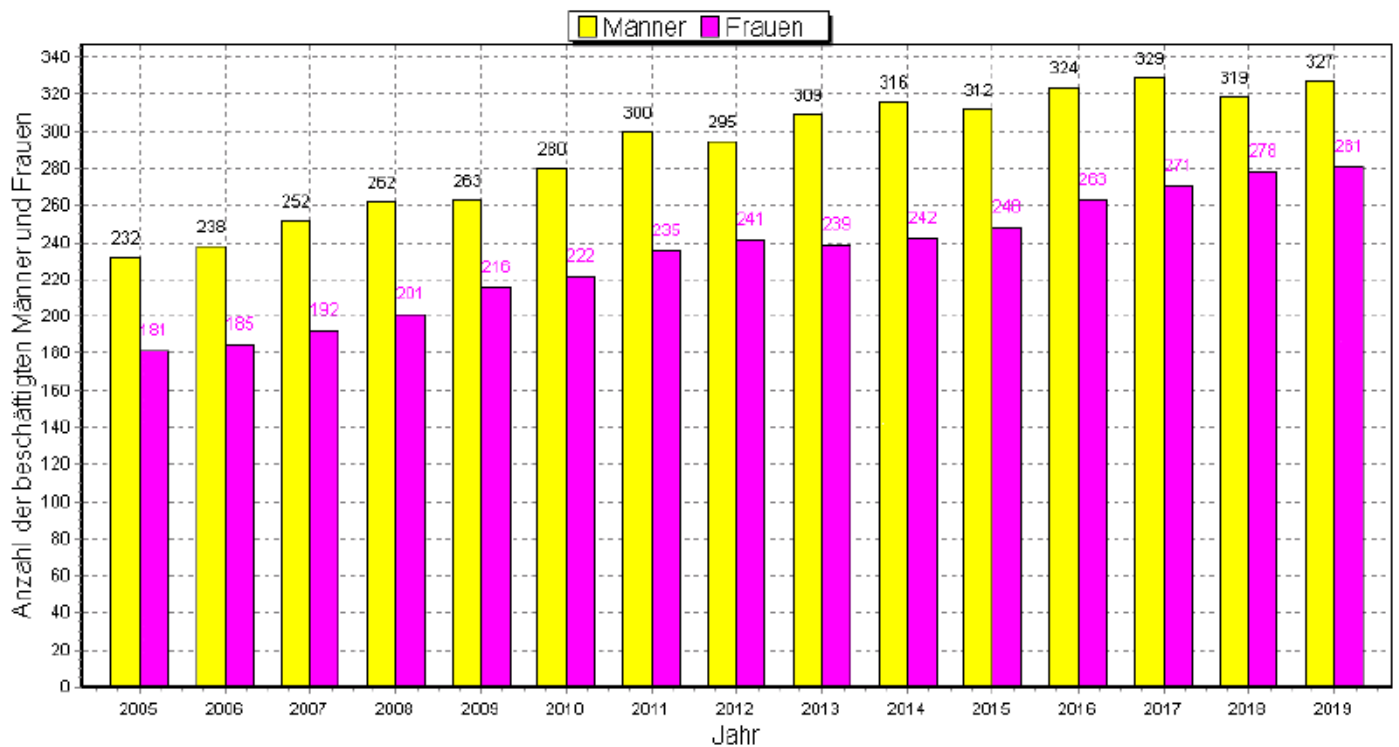
Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

Altersstruktur (Alterspyramide) in Witzmannsberg am 27.09.2019



Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

Anzahl der beschäftigten Männer und Frauen in der Gemeinde Witzmannsberg 2005 bis 2019



Quelle: Büro DEMOS-PLAN Passau

Veränderungen des Landschaftsplanes seit In-Kraft-Treten

Der aktuell gültige Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes der Gemeinde Witzmannsberg ist am 30.01.1989 in Kraft getreten.

Folgende Fortschreibungen wurden bisher gemacht.

Deckblatt Nr.	Inhalt	Änderungsdatum
1	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Allgemeinen Wohngebiet, Ortsabrundungssatzung „Witzmannsberg“	23.11.1994
2	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Allgemeinen Wohngebiet und einem Dorfgebiet, Bebauungsplan „Rappenhof-Hözlweg“	06.10.1999
3	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Dorfgebiet, Ortsabrundungssatzung „Ilzrettenbach“	22.03.2000
4	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Gewerbegebiet „GE Rappenhof“	29.12.2000
4	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Allgemeinen Wohngebiet Bebauungsplan „Witzmannsberg-West“	29.12.2000
4	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Gewerbegebiet „GE Enzersdorf“	29.12.2000
5	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Allgemeinen Wohngebiet, Bebauungsplan „Witzmannsberg Ost“	16.10.2009
6	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Dorfgebiet, Ortsabrundungssatzung „Trasfelden“	26.05.2009
7	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Sondergebiet „SO Photovoltaik Kafering“	Nicht rechtskräftig
8	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Gewerbegebiet „GE Enzersdorf“	18.09.2012

8	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Dorfgebiet, Ortsabrundungssatzung „Enzersdorf“	18.09.2012
9	Änderung von einer forstwirtschaftlichen Nutzfläche zum Gewerbegebiet „GE Enzersdorf“	23.12.2021
10	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu SO Solarpark Pötzersdorf	29.03.2023
11	wurde mit Dbl. Nr. 10 zusammengefasst	29.03.2023
12	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Allgemeines Wohngebiet Bebauungsplan „Witzmannsberg Süd	Aktuelles Bauleitplanverfahren
13	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu SO Solarpark Farnham	15.03.2023
14	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zum Dorfgebiet, Ortsabrundungssatzung Allmunzen	Aktuelles Bauleitplanverfahren
15	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu SO Solarpark Rappenhof	kurz vor der Rechtskraft
16	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einem Gewerbegebiet, GE(e) Rappenhof	wird gerade erarbeitet
17	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu SO Solarpark Wolfersdorf	Aktuelles Bauleitplanverfahren
18	Änderung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu SO Solarpark Enzersdorf	Aktuelles Bauleitplanverfahren

FLÄCHENBEDARFSANALYSE

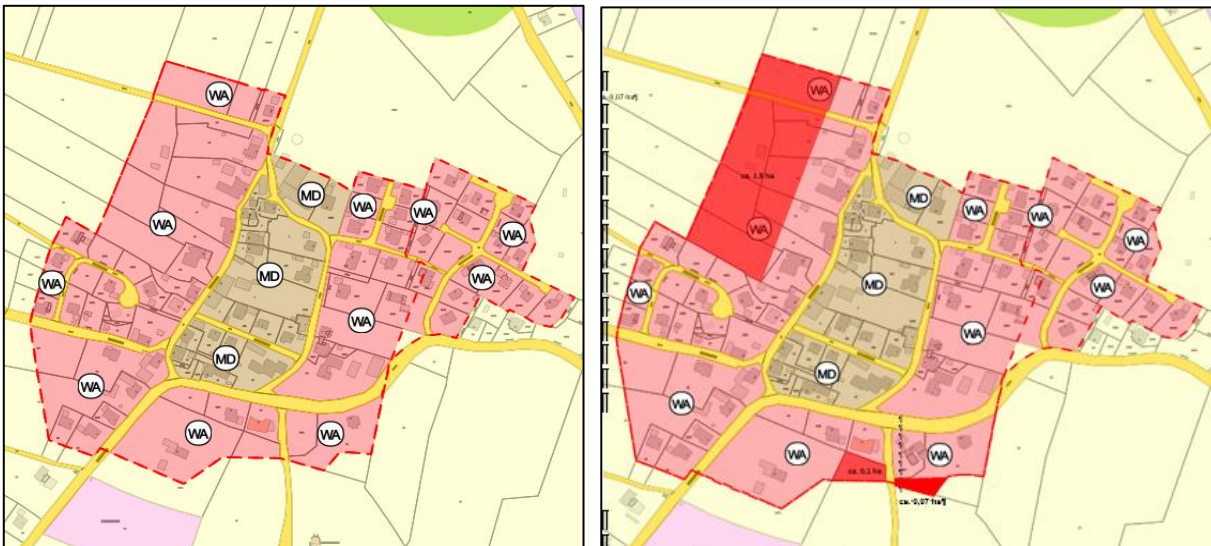
Die Gemeinde Witzmannsberg bemüht sich seit längerer Zeit um Flächen für ein allgemeines Wohngebiet (WA). Es erfolgte deswegen im Rahmen des Auslegungsverfahrens eine Überprüfung, welche allgemeinen Wohngebietsflächen im Gemeindegebiet aufgrund des Landschaftsplanes mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes und der daraus entwickelten Bebauungspläne vorhanden oder verfügbar sind.

Des Weiteren werden diejenigen Flächen bestimmt, welche langfristig nicht verfügbar sind und deswegen von WA-Flächen in landwirtschaftliche Nutzflächen zurückgeführt werden können.

Die Überprüfung führt zu folgendem Ergebnis:

Auflistung der Allgemeinen Wohngebietsflächen (WA) in der Gemeinde Witzmannsberg:

a) Allgemeines Wohngebiet (WA) in Witzmannsberg



Die Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) im Nordwesten des Ortsteiles Witzmannsberg ist langfristig nicht verfügbar und kann deswegen um ca. 1,5 ha verkleinert werden. (Im o.g. rechten Planauszug rot hinterlegte Fläche).

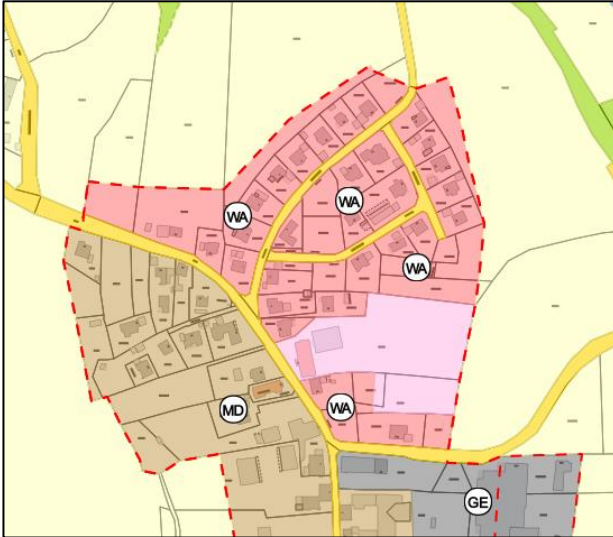
Auch die rot hinterlegten Trapeze im Süden können als WA-Fläche entfallen.

Diese Flächen haben eine Größe von ca. 0,1 ha + 0,07 ha = 0,17 ha.

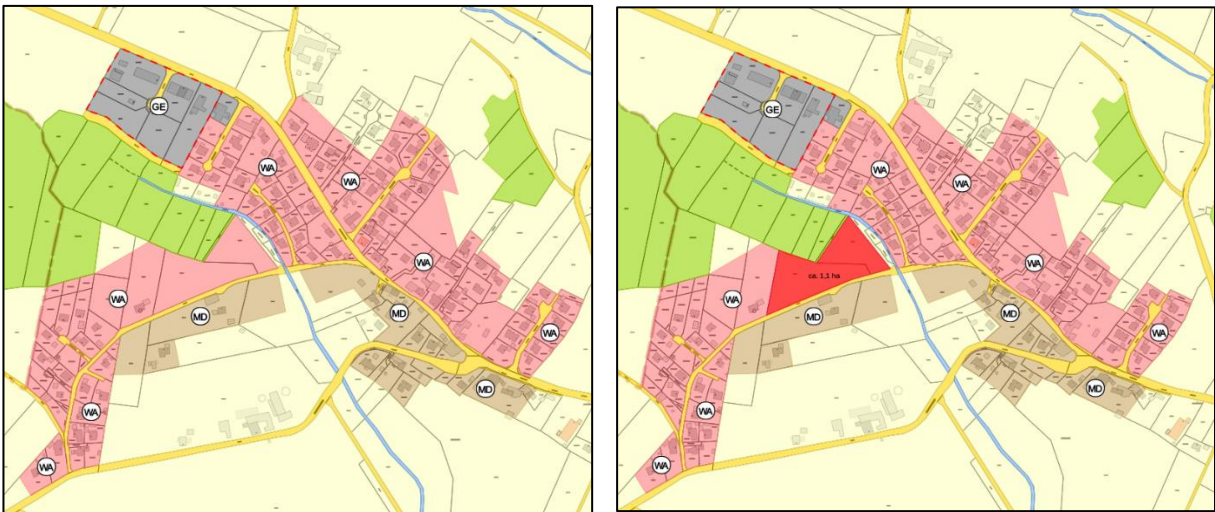
Im übrigen Bereich von Witzmannsberg können auf Grund von geplanten Bauabsichten keine weiteren WA-Flächen herausgenommen werden.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA) in Enzersdorf

Der Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes sieht in Enzersdorf eine ca. 6 ha große WA Fläche vor. Die Flächen sind größtenteils bereits bebaut. Über den Flächen liegen eine Ortsabrundungssatzung, sowie ein Bebauungsplan, eine Herausnahme von nicht bebauten Flächen ist rechtlich problematisch da bereits Beiträge errichtet wurden und eine Bebauung der Flächen in nächster Zeit vorgesehen ist.



c) Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) in Rappenhof



Im Ortsteil Rappenhof gibt es mehrere WA Flächen. Hier wird die WA-Fläche im mittleren Bereich mit ca. 1,1 ha wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, da sie langfristig nicht verfügbar sein wird.

Ansonsten bestehen Bauabsichten auf den nicht bebauten Grundstücken und Grundstücksteilen.

ABWÄGUNG DER PLANUNGSINHALTE UND DER VORAUSSCHAUENDEN SIEDLUNGSPOLITIK

Die Gemeinde Witzmannsberg hat sich intensiv mit der baulichen Entwicklung und der Bevölkerungsentwicklung in Witzmannsberg beschäftigt.

Um zu eruieren welche Baumöglichkeiten auf den im Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbauflächen bestehen, wurden alle bebaubaren Flächen im Gemeindebereich ermittelt und die Eigentümer angeschrieben sowie 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 baureif zu machen. Im Ergebnis stellte sich jedoch heraus, dass derzeit kein einziger Grundstückseigentümer verkaufsbereit ist.

Größere Brachen oder Konversionspotenziale bestehen in Witzmannsberg nicht.

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

Die Gemeinde versucht damit den eingeschlagenen Weg einer aktiveren Baulandpolitik weiterzugehen.

Die neuen WA-Flächen haben eine Größe von ca. 4,3 ha.

Diejenigen Flächen welche im rechtsgültigen Landschaftsplan zwar als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen jedoch nicht verfügbar sind, werden derzeit sowieso als landwirtschaftliche Flächen genutzt und werden wieder als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die Größe dieser Flächen beträgt in Summe ca. 2,77 ha.

Nach weiterer intensiver Prüfung kann die Gemeinde Witzmannsberg derzeit, keine weiteren ausgewiesenen WA- Flächen aus dem Landschaftsplan mit Rechtswirkung eines Flächennutzungsplanes herausnehmen und in eine landwirtschaftliche Nutzfläche umwandeln. Aufgrund dessen ist eine additive Vergrößerung der WA-Flächen um ca. 1,53 ha (4,3 ha - 2,77 ha) erforderlich.

Der Bedarf an Wohnraum ist dringend gegeben, da bereits nach Bekanntwerden des neuen Baugebietes „WA Witzmannsberg Süd“ , über 30 Vormerkungen von Bauinteressenten für dieses Baugebiet vorliegen.

Das letzte Baugebiet wurde im Jahre 2020 erschlossen und die Gemeinde kann derzeit keine weiteren Wohnbauflächen anbieten. Die Ausweisung des Baugebietes „WA Witzmannsberg Süd“ ist deshalb dringend erforderlich.

Im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird für das gesamte, östlich der Kreisstraße gelegene Baugebiet im Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ für die Parzellen 1 - 27, eine Bauverpflichtung zur Bebauung der Grundstücke innerhalb von 5 Jahren aufgenommen.

Das nördlich des Naturspielraumes gelegene Grundstück wurde im Flächennutzungsplan bereits als WA-Fläche aufgenommen und soll mittelfristig auch bebaut werden, so dass diese bauliche Lücke dann geschlossen werden kann.

Der Anforderung, dass auch Mehrfamilienhäuser in dem Gebiet zugelassen werden sollen, ist die Gemeinde dadurch nachgekommen dass auf den Parzellen 7-9 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 Wohneinheiten je Parzelle zulässig sind.

Bei allen anderen Parzellen sind bis zu 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig

Dies ist eine durchaus angemessene Mischung für das Bauen im ländlichen Bereich und erlaubt vor allem den Bau von Mehrfamilienhäusern und in allen Gebäuden und das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach.

Dies ist im ländlichen Bereich immer noch die oftmals prägende Wohnform und soll weiterhin forciert werden.

Bei Errichtung der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser können bis zu 18 Wohnungen für Singles, Rentner, Ein-Personenhaushalte, Alleinerziehende, etc. geschaffen werden. Diese Anzahl entspricht in Relation zur Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhausbebauung durchaus einer gesunden Mischung im Gesamtbereich und den Nachfragen auf dem Wohnungsmarkt.

Für die verantwortlichen Personen in der Gemeinde Witzmannsberg ist es überdies von enormer Wichtigkeit, dass die jungen Familien nicht deswegen aus Witzmannsberg wegziehen müssen weil kein Wohnbauland mehr zur Verfügung steht. Dies hätte langfristig verheerende negative Folgen für die Ortschaft und würde keiner vorausschauenden Siedlungspolitik entsprechen.

Eine abschnittsweise Bebauung in mehreren Bauabschnitten wird vom Gemeinderat durchaus in Erwägung gezogen und abhängig gemacht von den kurz- und mittelfristig Bauwilligen.

In Abwägung aller Belange ist das ausgewiesene Baugebiet „WA Witzmannsberg Süd“ eine nicht zu vernachlässigende und wichtige zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde welche für den Ort Witzmannsberg von entscheidender Bedeutung und Tragweite ist.
