

- b. Zu Ziff. 0.2 ist im ersten Absatz klarzustellen, was mit „Gebäude“ gemeint ist: nur Wohnhaus oder Gesamtgebäude z. B. mit Garage
- c. In Ziff. 0.2 ist bei Dachformen das „nur“ zu streichen, wenn beinahe alle üblichen Dachformen aufgeführt werden
- d. Da in Ziff. 0.3 die DIN 4109 zitiert wird, ist diese spätestens ab der Auslegung im Rathaus zur Einsicht bereitzuhalten; darauf ist im BP und in allen Bekanntmachungen hinzuweisen (auf die entsprechende Thematik wurde bereits mehrfach hingewiesen)
- e. Die schalltechnische Berechnung, die der Festsetzung 0.3 zugrunde liegt, ist beizulegen
- f. In Ziff. 0.3 sollte der letzte Satz lauten: „...“, sofern die natürliche Lüftung nicht nur über die straßenabgewandte nordwestliche Fassade bei den Parzellen 28-30 bzw. südöstliche Fassade bei den Parzellen 1, 13 und 24-27 erfolgt
- g. In Ziff. 0.6 sollte der Mindestabstand bei Mauersprüngen auf mind. 1,50 m erhöht und in diesem Bereich eine wirksame Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Büschen gefordert werden
- h. In Ziff. 0.6 sollte ergänzt werden, dass Stützmauern nur zulässig sind, wenn davor eine wirksame Bepflanzung mit heimischen Sträuchern und Büschen erfolgt
- i. In Ziff. 0.7.4 ist die Aufnahme der Nutzung als relevanter Bezugspunkt zu nennen, da nur dieser wegen der entsprechenden Anzeige überprüfbar ist
- j. Der Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers vorliegt
- k. Mit der Straßenverkehrsbehörde und dem Straßenbaulastträger sollte ehestmöglich über eine Reduzierung der Geschwindigkeit auf der PA 27 in diesem Bereich diskutiert werden; dies wäre für die Sicherheit und den Lärmschutz sinnvoll

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Emmer

15

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Verwaltungsgemeinschaft Pfling	Anl.
25. März 2021	
Dst.	

Eingang bei A7: 16.02.2021

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Witzmannsberg

Flächennutzungsplan :

mit Landschaftsplan :

Bebauungsplan WA Witzmannsberg- Süd

für das Gebiet _____

mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ja nein

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung:

Frist für die Stellungnahme

(§ 4 BauGB)

gem. Sg 61/ 62 LRA-PA :12.03.2021

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt-Passau, Abteilung 7 Städtebau

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

Claudia Ruderer, Domplatz 11, 94032 Passau
Tel.: 0851-397-201 Fax: 0851-397-327
Email: Claudia.Ruderer@landkreis-passau.de

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen :

Rechtsgrundlagen

BauGB, BauNVO, PlanZV

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 12 geändert. Auf die Stellungnahme hierzu wird hingewiesen.

Gegen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus fachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, wenn noch nachfolgendes berücksichtigt wird:

1. Die angedachte Fläche liegt exponiert und hat aufgrund der Hanglage Fernwirkung. Daher ist es wichtig einen kompakten nicht vom Ortsteil losgelösten Siedlungskörper zu schaffen. Der Naturspielraum birgt die Gefahr, dass das Baugebiet abgesetzt vom Ortsteil wirkt. Dadurch wäre es sinnvoll den Bereich der Gesamtfläche von 4,3 ha nicht nur im Flächennutzungsplan darzustellen, sondern auch im Bebauungsplan dementsprechend auszuweisen.
2. Es wird aufgrund der Größe des Baugebiets empfohlen das Ganze in Abschnitte zu entwickeln und das Erschließungssystem dementsprechend zu gestalten. Somit hat die Gemeinde die Möglichkeit bedarfsgerecht Bauland in Abschnitten zur Verfügung zu stellen.
3. Die Baugrundstücke sollen mit einem Baugesamt belegt werden. Dadurch kann Spekulation entgegengewirkt werden und es ist sichergestellt, dass in absehbarer Zeit ein kompakter Siedlungskörper entsteht. In der Begründung ist hierzu keine Aussage zu finden.
4. Bei den Parzellen 7-9 soll zudem die Anzahl an Wohneinheiten z.B. 6 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt werden. Ansonsten wäre eine Riegelbebauung möglich, da die Baugrenzen auch durchgehen. Diese ist von der Gemeinde vermutlich nicht beabsichtigt.
5. Die Baugrenzen sind sehr groß. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Reduktion der Baugrenzen zu prüfen.
6. Es wird empfohlen einen Bautyp festzusetzen. Es soll nicht nur das max. zulässige Maß festgesetzt werden, sondern auch das Mindestmaß, z.B. keine Bungalows festgesetzt werden.
7. Die Absicht, die Dachform nahezu völlig freizustellen, ohne Rücksicht auf die Baukultur, wird fachlich bedauert. Durch die städtebauliche Gestaltung soll das Orts- und Landschaftsbildes baukulturell erhalten bleiben.
8. Die Firstrichtung sollte auf der Längsseite des Gebäudes festgesetzt werden.
9. Es wird empfohlen eine einheitliche Dachfarbe festzusetzen.
10. Grelle Farben sollen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
11. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50m zulässig. Es wird empfohlen, die Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände mit einer Höhe von max. 1,00m festzusetzen.
12. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen von Stützmauern überwunden werden. Dieser Absatz sollte unbedingt aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden, da z.B. bei 3 aufeinanderfolgenden Stützmauern eine Höhe von 4,50m überbrückt werden kann.

Durch die Anordnung von Stützmauern wird je nach Bauvorhaben/Baugrundstück eine unterschiedliche Situation geschaffen. Dies führt zu keiner einheitlichen, harmonischem städtebaulichen Bebauung, da z.B. ein Bauvorhaben, welches das Urgelände nahezu erhält,

neben einem auf Stützmauern sitzendem Bungalow liegt. Vor allem aufgrund der exponierten Lage mit Fernwirkung führt dies zu keinem homogenen Erscheinungsbild.

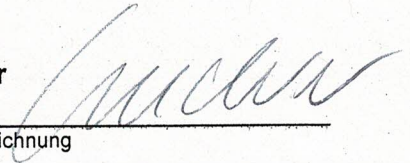
13. Betonsteine zur Geländemodellierung sollen unzulässig sein.
14. Stützmauern >0,5m sollen lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig sein.
15. Die Stellplätze zwischen den Parzellen 9 und 10 können aufgrund der geringen Breite von 4,00m nicht angefahren werden. Die Stellplätze im Bereich der Parzellen 7-9 funktionieren aufgrund der Straßenbreite auch nicht. Es ist eine Straßenbreite von mind. 6m für Senkrechtparker notwendig. Zudem wird bedauert, dass sich die Stellplätze entlang der Straße aneinanderreihen. Nach 3-4 Stellplätzen sollte eine Bepflanzung eingefügt werden.
16. In den Baugrenzen dürfen keine möglichen Stellplätze festgesetzt werden, da die Festsetzungen sich widersprechen würden.
17. Bei den neu zu pflanzenden Bäumen soll aufgenommen werden, dass es sich bei der Lage um einen Vorschlag handelt.
18. Anstelle von „privater Grünfläche“ soll aufgenommen werden „Fläche gärtnerisch anzulegen“
19. Schotterflächen sollen unzulässig sein.
20. Bei Einfriedungen und Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gewährleisten.

Passau, 12. März 2021

Ort, Datum

Claudia Ruderer
Baurätin

Unterschrift, Dienstbezeichnung



1 P

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

6

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
25. März 2021	

Witzmannsberg

Flächennutzungsplan

mit Landschaftsplan

Bebauungsplan

für das Gebiet **WA Witzmannsberg Süd**

mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ja nein

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme **12.03.2021** (§ 4 BauGB)

Frist: 1 Monat

2. Träger öffentlicher Belange

Landratsamt Passau, Sachgebiet 53 Wasserrecht, Domplatz 11, 94032 Passau, 0851/397-393

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel.Nr.)

2.1 Keine Äußerung

2.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Der Bebauungsplanentwurf enthält keinerlei Ausführungen, wie die Abwasserbeseitigung im Einzelnen für das Gebiet Witzmannsberg-Süd erfolgen soll.

Hierzu sind nähere Angaben lt. beiliegendem Formblatt notwendig. Erst dann kann eine Stellungnahme abgegeben werden.

Eine evtl. nach § 8 WHG erforderliche Erlaubnis ist umgehend vom Träger der Entwässerungseinrichtung (entweder Gemeinde oder privater Bauherr) beim Landratsamt Passau unter Vorlage der hierzu notwendigen Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) zu beantragen.

Rechtsgrundlagen

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Landratsamt Passau, 23.02.2021

Ort, Datum



i. A. Edholzer, Verw.Fachw.

Ad

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

6.1.4

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

An das
Sachgebiet 61

im Hause

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
25. März 2021	
Est.	

1. Gemeinde

Witzmannsberg

1.1 Flächennutzungsplan - mit Landschaftsplan

1.2. Bebauungsplan WA Witzmannsberg Süd
für das Gebiet

mit Grünordnungsplan

dient der Deckung dringenden Wohnbedarfes ja nein

1.3. Erlaß einer Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB

1.4. Erlaß einer Satzung nach §35 Abs. 6 BauGB

1.5. Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB)

Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. Träger öffentlicher Belange

2.1 Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Technischer Umweltschutz

Hr. Baumgartner

Landratsamt Passau

Domplatz 11

94032 Passau Tel. Nr. 0851/397-301

Email: thomas.baumgartner@landkreis-passau.de

2.2

 Keine Äußerung

2.3

 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

 Einwendungen

 Rechtsgrundlagen

§ 50 BImSchG, § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB, LEP B XIII Zi. 2 und 3

 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen, Befreiungen)

2.5

 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage


Sachkomplex Lärmschutz und Luftreinhaltung (i.V. mit Nr. 2.4)

Im Hinblick auf den Immissionsschutz sind zum einen die Verkehrslärmimmissionen, hervorgerufen von der Kreisstraße PA27, zu betrachten. Auf Nachfrage zur zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf dem hier betroffenen Abschnitt teilte die Gemeinde mit, dass diese derzeit zwar noch bei 100 km/h liegt. Jedoch werde die zul. Geschwindigkeit bei Realisierung der Planung auf 50 km/h verringert. Unter dieser Voraussetzung bestehen v. h. keine Bedenken gegen die vorliegende Planung mit Baugrenzen mit mind. 15 m Abstand zur Straßenmitte.

Daneben ist der im Norden des Plangebiets dargestellte „Naturspielraum“ näher zu betrachten. Der Entwurfsverfasser teilte hierzu auf Nachfrage zur geplanten Nutzung mit, dass diese noch nicht abschließend feststehe. Aus diesem Grund kann v. h. auch keine abschließende Bewertung erfolgen. Voraussichtlich sei ein Kinderspielplatz geplant. Hierzu kann mitgeteilt werden, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind und dass bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden dürfen (vgl. § 22 Abs. 1a BImSchG). Eine Nutzung als Kinderspielplatz wäre damit positiv zu bewerten. Sollte jedoch eine allgemeine Sport-/Freizeitanlage (Bolzplatz, Sportpark, o. ä).

entstehen, wären möglicherweise schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärmimmissionen an den geplanten Wohngebäuden nicht auszuschließen. Eine derartige Nutzung wäre auf ihre schalltechnische Verträglichkeit detailliert zu prüfen.

Passau, den 19.02.2021


.....
Baumgartner, Umweltingenieur

1e



Landratsamt * Tittlinger Straße 32 * 94034 Passau

Sachgebiet 61
Herr Emmer

im Hause

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
25. März 2021	
Dst.	

Passau, 02.03.2021

Bearbeiter/in : Herr Hebel
 Abt./Sg. : 241
 Telefon : 0851/397 8614
 Telefax : 0851/397 8601
 Zimmer : I.04
 e-Mail : herbert.hebel@landkreis-passau.de

Gz. – Bitte bei Rückantwort angeben:
SG 61.0.01/BP – 7/2021

**Vollzug des BauGB;
 Aufstellung eines Bebauungsplans „WA Witzmannsberg-Süd“ durch die Gemein-
 de Witzmannsberg im Parallelverfahren**

LPA
**Beteiligung der Kreisstraßenverwaltung als Träger öffentlicher Belange
 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplans „WA Witzmannsberg-Süd“ durch die Gemeinde Witzmannsberg im Parallelverfahren nimmt die Kreisstraßenverwaltung wie folgt Stellung:

1. Überörtliches Straßennetz

Das geplante Baugebiet liegt derzeit unmittelbar an der freien Strecke der Kreisstraße PA 27 (Abschnitt 120). Die Gemeinde Witzmannsberg beabsichtigt einen Antrag zur Versetzung der Grenze der Ortsdurchfahrt (Station 5.405) entsprechend der geplanten Bebauung zu stellen.

2. Planungen der Kreisstraßenverwaltung (Art. 35 BayStrWG)

Planungen der Kreisstraßenverwaltung werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.



Dienstgebäude

Tittlinger Str. 32
94034 Passau

Vermittlung +49 851 397-8600

Telefax +49 851 397 8601

E-Mail

poststelle@landkreis-passau.de

(nicht für rechtswirksame Erklärungen und Rechtsbehelfe)

Öffnungszeiten:

Bankverbindungen

Sparkasse Passau

IBAN: DE86 7405 0000 0000 0000 67

BIC: BYLADEM1PAS



3. Verkehrsbelastung

Bei der Verkehrszählung 2015 wurden auf der Kreisstraße PA 27 ca. 461 Kfz/Tag, davon 31 Fahrzeuge des Güterverkehrs gezählt.

4. Lärmschutz

Der von der Kreisstraße auf das nächstliegende Gebäude wirkende Verkehrslärm kann die gemäß DIN 18005 anzustrebenden „schalltechnischen Orientierungswerte“ überschreiten. Das Sachgebiet Technischer Umweltschutz ist daher zu hören.

5. Einwendungen der Kreisstraßenverwaltung

5.1 Anbaubeschränkungen (Art. 23 und 24 BayStrWG)

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten (freie Strecke) sind entlang der Kreisstraße die Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten.

Von der Anbaubeschränkung sind alle baulichen Anlagen, einschließlich Verkehrsflächen, Stellplätze, Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs, Stützmauern, Lärmschutzwände etc. betroffen.

5.2 Einmündungen und Kreuzungen von öffentlichen Straßen (Art. 31 u. 32 BayStrWG)

Die geplante Zufahrt, (Planstraße A) bei Flur-Nr. 59 und 60, ist mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.

5.3 Privatzufahrten (Art. 19 BayStrWG)

Die Privatzufahrten der Parzellen 26 bis 30 entlang der Strecke der Kreisstraße werden zugelassen.

5.4 Sichtfelder (Richtlinien für die Anlage von Landstraßen, RAL)

Das erforderliche Sichtdreieck bei der Einmündung der Gemeindestraße ist von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberfläche der Kreisstraße ragen.

Einzelne Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den Einmündungen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 200 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße (100 km/h)
- 70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße (50 km/h, neue OD)
- 10 m im Zuge der Planstraße A

Im Bereich der Privatzufahrten sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

- 200 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße (100 km/h)
- 70 m beiderseits im Zuge der Kreisstraße (50 km/h, neue OD)
- 3 m im Zuge der Privatzufahrt

5.5 Anpflanzungen (Art. 30 BayStrWG)

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,5 m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten. Innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt der Mindestabstand bei 4,5 m.

Zu Neubepflanzungen des Straßenkörpers ist nur der Träger der Straßenbaulast befugt.

Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstraßenverwaltung im Einzelfall.

5.6 Oberflächenwasser (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwasser aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

Derzeit entwässert die Kreisstraße breitflächig ins Bankett. Durch die geplante Bebauung wird die Entwässerung nachteilig verändert, daher ist von der Gemeinde ein gleichwertiger Ersatz zu ermöglichen. Die geplante Oberflächenentwässerung aus diesem Gesamtgebiet ist frühzeitig mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen, dabei wird ein Gesamtkonzept (Wasserrechtsverfahren) der geplanten Entwässerung durch die Gemeinde notwendig.

Bei Beachtung der vorgenannten Punkte bestehen gegen die Aufstellung eines Bebauungsplans „WA Witzmannsberg-Süd“ durch die Gemeinde Witzmannsberg im Parallelverfahren keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen



Hebel
Leiter der Kreisstraßenverwaltung

1c

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetz)

Wichtiger Hinweis:
Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

1. Gemeinde:

Stadt Markt Gemeinde	Witzmannsberg	25. März 2021	mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/>	Flächennutzungsplan		
<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsplan		
	für das Gebiet WA Witzmannsberg Süd		
<input checked="" type="checkbox"/>	mit Grünordnungsplan		
	dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/>	Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan		
<input type="checkbox"/>	Sonstige Satzung		
<input type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§4 BauGB)		
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)		

2. Träger öffentlicher Belange:

Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Passau Domplatz 11, 94032 Passau	
Marie-Therese Ragger, Tel.: 0851/397-445, Fax: 0851/397-90445 eMail: naturschutzbehoerde@landkreis-passau.de	
2.1	<input type="checkbox"/> Keine Äußerung
2.2	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegenüber der Planung keine grundsätzlichen Bedenken, bezüglich der textlichen Festsetzungen und Berechnung des Ausgleichsbedarfs jedoch Nachforderungen.

In den textlichen Festsetzungen ist für alle grünordnerischen Maßnahmen festzuhalten, dass Gehölz-Ausfälle umgehend in entsprechender Qualität und Quantität zu ersetzen sind. Wildverbiss-Schutzzäune sind anzubringen und nach max. 7 Jahren selbstständig zu entfernen. Aufgrund der naturschutzfachlich höheren Wertigkeit sind Hochstamm- Obstbäume, Halbstämmen vorzuziehen. Deshalb ist in den textlichen Festsetzungen unter 0.7.4 mitzubringen, dass sich die Pflanzungen auf Hochstämme konzentrieren.

Unter 0.7.6 ist die Pflanzung von fremdländischen Arten (u. a. auch Thuja) textlich auszuschließen.

Unter 0.7.7 ist neben der Düngung auch das Ausbringen von Pestiziden zu unterlassen. Um die Biodiversität auf der Ausgleichsfläche entsprechend zu fördern ist innerhalb des Streuobstbestandes die Wiesenflächen-Pflege auf eine sinnvolle extensive Nutzung anzupassen. Dies beinhaltet die Festlegung des jährlichen Schnittzeitpunkts; zwei Mahden; erste Mahd nicht vor dem 15.06. und die zweite Mahd je nach Aufwuchs der Vegetation (c.a. acht Wochen nach der ersten Mahd). Der Pflanzabstand der Obstbaumarten ist mit ca. 15m festgesetzt. Damit die Hochstamm-Bäume richtig anwachsen können, ist ein Mindestpflanzabstand von 10m festzulegen. Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche zur freien Landschaft hin ist zu unterlassen.

Zur Berechnung des Kompensationsfaktors wird für alle Flächen der Typ B herangezogen. Dies ist für drei Bereiche des geplanten Wohngebiets zutreffend, nicht aber für den östlichen Bereich des Wohngebiets der eine GRZ von 0.4 aufweist. Somit ist für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für diesen Bereich, gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der Typ A zu wählen. Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wird ein Kompensationsfaktor von 0.35 gewählt. Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird aufgrund des intensiv genutzten Grünlands in den unteren Wert der Kategorie II eingeteilt. Bei einer Ortseinsicht am 09.03.2021 wurde auf der Fläche mitunter Spitzwegerich festgestellt, welcher durchaus auch auf extensiveren Flächen vorkommt. Gemäß Leitfaden ist innerhalb der Faktorenspanne der höchste Kompensationsfaktor zu wählen. Eine Senkung des Faktors ist nur durch umfangreiche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen möglich. Da in der Planung grundsätzlich Vermeidungsmaßnahmen genannt werden, kann der Kompensationsfaktor aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf 0.4 (für Flächen des Typs B) bzw. auf 0.5 (für die Fläche des Typs A) gesenkt werden. Soll der Kompensationsfaktor niedriger angesetzt werden sind zusätzliche Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Z. B. im Bereich Schutzgut Arten und Lebensräume kann eine Festlegung des Abstandes (von 15 cm) zwischen Boden und Zaun oder das Verbot des Anbringens von Sockelmauern die Durchgängigkeit für Kleinsäuger fördern. Der Erhalt der bestehenden Baumgruppen und Einzelbäumen kann in diesem Bereich ebenso festgesetzt werden.

Die Zuständigkeiten hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen sind zu klären (textlich festzusetzen), sprich wer für die Umsetzung und Pflege verantwortlich ist.

Die Planung ist im Hinblick auf die naturschutzfachlichen Einwendungen zu überarbeiten.

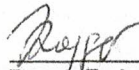
Rechtsgrundlagen

BauGB
BNatSchG
BayNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

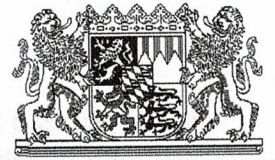
2.5. Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlagen

Passau, 11.03.21



Ragger
Ragger, Fachreferentin für Naturschutz und Landschaftspflege

Regierung von Niederbayern



Regierung von Niederbayern - Postfach - 84023 Landshut

Per E-Mail
Gemeinde Witzmannsberg
Marktplatz 10
94104 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
18. März 2021	
Dst.	IL 13

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

05.02.2021

Unser Zeichen (bitte angeben)
Sachbearbeiterin/Sachbearbeiter
RNB-24-8314.1.6-38-13-3

Herr Schmauß

Telefon
E-Mail

+49 871 808-1814

Juergen.Schmauss@reg-nb.bayern.de

Telefax

+49 871 808 - 1002

Landshut,

17.03.2021

Gemeinde Witzmannsberg, Landkreis Passau Aufstellung des Bebauungsplanes "WA Witzmannsberg Süd" Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Witzmannsberg beabsichtigt mit dem genannten Bebauungsplan und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung am Hauptort der Gemeinde zu schaffen. Hierzu wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB nach sich ziehen, Grundsätze der Raumordnung, die zu berücksichtigen sind:

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Nach LEP 3.1 (Grundsatz) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Hauptgebäude	Regierungsplatz 540	84028 Landshut	Telefon	E-Mail	Besuchszeiten
Ämtergebäude	Gestütstraße 10	84028 Landshut	+49 871 808-01	poststelle@reg-nb.bayern.de	Mo-Do: 08:30 - 11:45 Uhr 14:00 - 15:30 Uhr
Münchner Tor	Innere Münchener Straße 2	84028 Landshut	Telefax	Internet	Fr: 08:30 - 11:45 Uhr oder nach Vereinbarung
Lurzenhof	Am Lurzenhof 3	84036 Landshut	+49 871 808-1002	www.regierung.niederbayern.bayern.de	
Öffentliche Verkehrsmittel					
zum Hauptgebäude	☒ 2, 3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Regierungsplatz / Maximilianstraße)		zum Münchner Tor	☒ 1, 7, 10 (Haltestelle Grätzberg / Griesenwiese)
zum Ämtergebäude	☒ 3, 5, 6, 7, 14	(Haltestelle Amtsgericht / Hauptfriedhof)		zum Lurzenhof	☒ 3, 14 (Haltestelle Am Lurzenhof)

Nach LEP 3.2 (Ziel) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Nach LEP 3.3 (Ziel) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Nach Regionalplan Donau-Wald B II 1.3 (Grundsatz) sollen die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Nach RP Donau-Wald B II 1.4 (Grundsatz) ist es von besonderer Bedeutung, dass der Nachfrage nach Siedlungsflächen durch eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik Rechnung getragen wird.

Bewertung der Planung

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik hat die Bevölkerung in Witzmannsberg in den letzten Jahren etwas zugenommen. Zwischen 2013 und 2018 konnte eine Zunahme von 18 Einwohnern, was gut 1,2% entspricht, verzeichnet werden (vgl. Statistik Kommunal).

Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik von einem Rückgang von -1,9% zwischen 2017 bis 2031 aus (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungszahlen der letzten Jahre erlauben aber auch den Schluss, dass die Bevölkerungsvorausberechnung die tatsächliche Entwicklung möglicherweise etwas unterschätzt.

Für die gemeindliche Entwicklung sehr wichtig ist, dass nicht nur die absolute Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Verschiebungen in den Altersgruppen berücksichtigt wird. Hier muss sich, dass in Witzmannsberg mit einer starken Alterung der Bevölkerung in den nächsten Jahren gerechnet werden muss. So soll die Bevölkerungsgruppe der 65-jährigen und Älteren um 54,8% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umfasste Gruppe der 18-bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um über 16% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein, da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).

Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur stellt sich daher die Frage, ob ein Planungskonzept, das ausschließlich auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft voll gerecht werden kann (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten (z.B. verwitwete Senioren)) und der zunehmende Bedarf an Wohnungen (steigende Zahl der Haushalte z.B. Singles oder Alleinerziehende) gedeckt werden kann (vgl. LEP 3.1).

Die Gemeinde ist daher klug beraten, rechtzeitig auf diese Entwicklungen zu reagieren und vor allem die veränderten Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt, die mit dem demographischen Wandel einhergehen, in den Blick zu nehmen. Das Modell „Einfamilienhaus“, das im ländlichen Raum sehr häufig anzutreffen ist und auch nach wie vor nachgefragt wird, wird aber den Anforderungen des demographischen Wandels immer weniger gerecht. Es sollte daher zumindest bei einem Teil der Grundstücke auch die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnungsbau zu betreiben. Momentane Nachfrage nach Baugrundstücken und der sich aus dem demographischen Wandel ergebende tatsächliche Bedarf sind nicht notwendigerweise identisch!

Im Rahmen der Stellungnahmen zu früheren Wohngebietsausweisungen wurde auf die vielfältigen Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan hingewiesen. Es ist daher sehr zu begrüßen, dass sich die Gemeinde nun entschlossen hat, planerische Konsequenzen zu ziehen und Flächen, die nicht verfügbar zu machen sind, im Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Die Gemeinde wird ausdrücklich ermuntert, den eingeschlagenen Weg einer aktiveren Baulandpolitik weiterzugehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird der Marktgemeinde dringend geraten, für neue Baugebiete generell eine Bauverpflichtung aufzunehmen, um sicherzustellen, dass keine über Jahre und Jahrzehnte lückenhafte Bebauung entsteht und Spekulationsflächen zurückgehalten werden können (vgl. Regionalplan Donau Wald B II 1.4). Es hat sich herausgestellt, dass eine Bauverpflichtung ein wirksames Instrument der Innenentwicklung ist. Leider finden sich in den Planunterlagen hierzu keine Informationen.

Im Flächennutzungsplan ist eine direkte Anbindung des Plangebietes an die bestehende Siedlungseinheit vorgesehen. Der Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ spart hingegen den Bereich nördlich des „Naturspielraums“ aus. Insofern besteht die Gefahr, dass eine städtebauliche Zäsur zwischen der geplanten Siedlung und der Bebauung an der Hauptstraße verbleiben wird. Aus hiesiger Sicht ist es im Sinne von LEP 3.3 erforderlich, diese „Lücke“ ebenfalls planerisch zu erfassen, um eine Entwicklung „von Innen nach Außen“ sicherzustellen und die Anbindung an den Ort herzustellen.

Der Bebauungsplan soll insgesamt 30 Parzellen umfassen, was angesichts der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen und der Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren relativ hoch erscheint. Wenn man eine Belegungsdichte von vier Personen je Parzelle annimmt, wäre mit einer Bevölkerungszunahme um 120 Einwohner zu rechnen. Ein Bedarf in dieser Größenordnung ergibt sich aus der abgelaufenen Bevölkerungsentwicklung und der Bevölkerungsvorberechnung nicht. Aus hiesiger Sicht wäre daher eine Erschließung zu wählen, die eine Untergliederung in Bauabschnitte nach dem städtebaulichen Entwicklungsleitbild „von Innen nach Außen“ ermöglicht. Zusammen mit einer Bauverpflichtung könnte so das Entstehen eines möglichst kompakten Siedlungskörpers als bedarfsgerechte, organische und abschnittsweise Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden (vgl. LEP 3.1).

Die geplanten Grundstücksgrößen sind erfreulich wenig großzügig dimensioniert und dürften daher auch für weniger zahlungskräftige Personen in Frage kommen. Aus hiesiger Sicht sollte das städtebauliche Konzept aber auf Teilflächen nochmals überdacht werden und zumindest auf einigen Parzellen die Möglichkeit für Wohnungsbau geschaffen werden, um auch Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt eine Chance zu geben, die sich kein eigenes Haus leisten können bzw. „nur“ eine Wohnung suchen (z.B. junge Paare, Alleinerziehende, alleinlebende Senioren).

Positiv zu werten ist auch das ausgeprägte grünordnerische Konzept, das – wenn es auch so umgesetzt wird – eine attraktive Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes mit sich bringen und das Rückgrat für ein qualitativvolles Baugebiet bilden wird (vgl. RP 12 B II 1.3). Voraussetzung dafür ist aber, dass die Pflanzverpflichtungen entsprechend eingehalten werden.

Zusammenfassung

Die Planung soll die Rahmenbedingungen für die wohnbauliche Weiterentwicklung am Rand des Hauptortes der Gemeinde schaffen. Aus hiesiger Sicht ist die Planung – wie oben dargelegt – an einigen Stellen noch zu optimieren, um eine vollständige Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung sicherzustellen.

Hinweise

Statistik Kommunal kann hier eingesehen werden:

https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2019/09275160.pdf

Der Demographie-Spiegel kann hier eingesehen werden:

https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/demographische_profile/09275160.pdf

Mit freundlichen Grüßen

gez. Schmauß
Regierungsdirektor



WWA Deggendorf - Postfach 20 61 - 94460 Deggendorf

Verwaltungsgemeinschaft Tittling
Marktplatz 10
94104 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
12. März 2021	
Dst.	

Ihre Nachricht
05.02.2021

Unser Zeichen
4-4622-PA-160-6365/2021

Bearbeitung +49 (851) 5906-37
Josef Halser

Datum
11.03.2021

Vollzug der Baugesetze;
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB;
Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Witzmannsberg Süd;
Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 12;

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange erteilen wir folgende fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Altlasten

Über Altlasten und Schadensfälle im Bereich des o.g. Bebauungsplanes liegen uns keine Erkenntnisse vor.

Hinsichtlich etwaig vorhandener Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der boden- und altlastenbezogenen Pflichten wird ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises empfohlen.

Es wird empfohlen, bei evtl. 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 bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.



Abwasserentsorgung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils geltenden Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten das Niederschlagswasser ortsnah versickert oder – falls dies nachweisbar nicht möglich ist – im Trennsystem abgeleitet wird.

Die durch die Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermengen und –frachten sind zu ermitteln. Es ist nachzuweisen, dass die bestehenden Abwasseranlagen (Kläranlagen, Mischwasserentlastungsanlagen, Niederschlagswassereinleitungen und –versickerungsanlagen, Kanalisation) ausreichend bemessen sind bzw. es ist darzulegen, welche Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertigzustellen sind (§ 60 WHG). Werden hierfür zusätzliche Flächen benötigt, so sind diese im Bauleitplan vorzusehen und auszuweisen.

Das Baugebiet soll lt. Begründung in Übereinstimmung mit § 55 Abs.2 WHG im Trennsystem entwässert werden. Nähere Angaben hierzu liegen bisher nicht vor.

Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage eines prüfbaren Bauentwurfs möglich, mit dem die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung aufgezeigt und nachgewiesen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Josef Halser

Regionaler Planungsverband DONAU-WALD

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Regionaler Planungsverband Donau-Wald Postfach 0463 94304 Straubing

Gemeinde Witzmannsberg
Marktplatz 10
94104 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
22. März 2021	
Dst.	

Straubing, 18.03.2021

Leutnerstraße 15
94315 Straubing
Telefon 09421/973-182 oder 135
Telefax 09421/973-177

www.region-donau-wald.de
planungsverband@region-donau-wald.de

AZ.-Nr. 41 - RPV
(Diese Nummer bitte bei Beantwortung angeben.)

Aufstellung des Bebauungsplanes „WA Witzmannsberg Süd“

Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. ~~43~~ 12

Ihre E-Mail vom 05.02.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeinde Witzmannsberg beabsichtigt mit dem genannten Bebauungsplan und der parallel dazu im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes mit Deckblatt Nr. 12 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere wohnbauliche Entwicklung am Hauptort der Gemeinde zu schaffen. Hierzu wird zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Nach den Zahlen der amtlichen Statistik hat die Bevölkerung in Witzmannsberg in den letzten Jahren etwas zugenommen. Zwischen 2013 und 2018 konnte eine Zunahme von 18 Einwohnern, was gut 1,2% entspricht, verzeichnet werden (vgl. Statistik Kommunal).

Für die Zukunft geht die Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamtes für Statistik von einem Rückgang von -1,9% zwischen 2017 bis 2031 aus (vgl. Demographie-Spiegel). Die Bevölkerungszahlen der letzten Jahre erlauben aber auch den Schluss, dass die Bevölkerungsvorausberechnung die tatsächliche Entwicklung möglicherweise etwas unterschätzt.

Für die gemeindliche Entwicklung sehr wichtig ist, dass nicht nur die absolute Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Verschiebungen in den Altersgruppen berücksichtigt wird. Hier zeigt sich, dass in Witzmannsberg mit einer starken Alterung der Bevölkerung in den nächsten Dekaden gerechnet werden muss. So soll die Bevölkerungsgruppe der 65-jährigen und Älteren um 54,8% zunehmen. Die von den Gemeinden bei der Ausweisung von Baugebieten häufig umworbene Gruppe der 18-bis unter 40-Jährigen („junge Familien“) soll hingegen um über 16% abnehmen. Durch die Ausweisung von Wohnbauland für junge Familien den Entwicklungen des demographischen Wandels entgegen steuern zu wollen, kann keine nachhaltige Strategie sein,

Verbandsmitglieder: Stadt Passau, Stadt Straubing, Landkreis Deggendorf, Landkreis Freyung-Grafenau, Landkreis Passau, Landkreis Regen, Landkreis Straubing-Bogen, die kreisangehörigen Gemeinden der Region Donau-Wald

Bankverbindung: Sparkasse Niederbayern-Mitte
IBAN: DE5674250000000040675
BIC: BYLADEM1SRG

da damit die - schon abgelaufene und weiter fortschreitende - Alterung der Gesellschaft nicht aufgehalten werden kann (vgl. LEP 3.1).

Eine Auseinandersetzung mit dem absehbaren und schon abgelaufenen demographischen Wandel (Alterung, Zunahme von Einpersonenhaushalten, Alleinerziehende...) und den daraus resultierenden geänderten Bedürfnissen auf dem Wohnungsmarkt ist in den Planunterlagen nicht enthalten. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Altersstruktur stellt sich daher die Frage, ob ein Planungskonzept, das ausschließlich auf eine Einzel- und Doppelhausbebauung setzt, den Wohnbedürfnissen einer alternden Gesellschaft voll gerecht werden kann (steigender Bedarf von barrierefreiem Wohnraum und kleineren Einheiten (z.B. verwitwete Senioren) und der zunehmende Bedarf an Wohnungen (steigende Zahl der Haushalte z.B. Singles oder Alleinerziehende) gedeckt werden kann (vgl. LEP 3.1).

Die Gemeinde ist daher klug beraten, rechtzeitig auf diese Entwicklungen zu reagieren und vor allem die veränderten Bedürfnisse auf dem Wohnungsmarkt, die mit dem demographischen Wandel einhergehen, in den Blick zu nehmen. Das Modell „Einfamilienhaus“, das im ländlichen Raum sehr häufig anzutreffen ist und auch nach wie vor nachgefragt wird, wird aber den Anforderungen des demographischen Wandels immer weniger gerecht. Es sollte daher zumindest auf einem Teil der Grundstücke auch die Möglichkeit geschaffen werden, Wohnungsbau zu betreiben. Momentane Nachfrage nach Baugrundstücken und der sich aus dem demographischen Wandel ergebende tatsächliche Bedarf sind nicht notwendigerweise identisch!

Im Rahmen der Stellungnahmen zu früheren Wohngebietsausweisungen wurde auf die vielfältigen Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan hingewiesen. Es ist daher sehr zu begrüßen, dass sich die Gemeinde nun entschlossen hat, planerische Konsequenzen zu ziehen und Flächen, die nicht verfügbar zu machen sind, im Flächennutzungsplan zurückzunehmen. Die Gemeinde wird ausdrücklich ermuntert, den eingeschlagenen Weg einer aktiveren Baulandpolitik weiterzugehen.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wird der Marktgemeinde dringend geraten, für neue Baugebiete generell eine Bauverpflichtung aufzunehmen, um sicherzustellen, dass keine über Jahre und Jahrzehnte lückenhafte Bebauung entsteht und Spekulationsflächen zurückgehalten werden können (vgl. Regionalplan Donau Wald B II 1.4). Es hat sich herausgestellt, dass eine Bauverpflichtung ein wirksames Instrument der Innenentwicklung ist. Leider finden sich in den Planunterlagen hierzu keine Informationen.

Im Flächennutzungsplan ist eine direkte Anbindung des Plangebietes an die bestehende Siedlungseinheit vorgesehen. Der Bebauungsplan „WA Witzmannsberg Süd“ spart hingegen den Bereich nördlich des „Naturspielraums“ aus. Insofern besteht die Gefahr, dass eine städtebauliche Zäsur zwischen der geplanten Siedlung und der Bebauung an der Hauptstraße verbleiben wird. Aus hiesiger Sicht ist es im Sinne von LEP 3.3 erforderlich, diese „Lücke“ ebenfalls planerisch zu erfassen, um eine Entwicklung „von Innen nach Außen“ sicherzustellen und die Anbindung an den Ort herzustellen.

Der Bebauungsplan soll insgesamt 30 Parzellen umfassen, was angesichts der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen und der Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren relativ hoch erscheint. Wenn man eine Belegungsdichte von vier Personen je Parzelle annimmt, wäre mit einer Bevölkerungszunahme um 120 Einwohner zu rechnen. Ein Bedarf in dieser Größenordnung ergibt sich aus der abgelaufenen Bevölkerungsentwicklung und der Bevölkerungsvorberechnung nicht. Aus hiesiger Sicht wäre daher eine Erschließung zu wählen, die eine Untergliederung in Bauabschnitte nach dem städtebaulichen Entwicklungsleitbild „von Innen nach Außen“ ermöglicht. Zusammen mit einer Bauverpflichtung könnte so das Entstehen eines möglichst kompakten Siedlungskörpers als bedarfsgerechte, organische und abschnittsweise Weiterentwicklung des Ortes erreicht werden (vgl. LEP 3.1).

Die geplanten Grundstücksgrößen sind erfreulich wenig großzügig dimensioniert und dürften daher auch für weniger zahlungskräftige Personen in Frage kommen. Aus hiesiger Sicht sollte

das städtebauliche Konzept aber auf Teilflächen nochmals überdacht werden und zumindest auf einigen Parzellen die Möglichkeit für Wohnungsbau geschaffen werden, um auch Nachfragern auf dem Wohnungsmarkt eine Chance zu geben, die sich kein eigenes Haus leisten können bzw. „nur“ eine Wohnung suchen (z.B. junge Paare, Alleinerziehende, alleinlebende Senioren).

Positiv zu werten ist auch das ausgeprägte grünordnerische Konzept, das – wenn es auch so umgesetzt wird – eine attraktive Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes mit sich bringen und das Rückgrat für ein qualitativvolles Baugebiet bilden wird (vgl. RP 12 B II 1.3). Voraussetzung dafür ist aber, dass die Pflanzverpflichtungen entsprechend eingehalten werden.

Die Planung soll die Rahmenbedingungen für die wohnbauliche Weiterentwicklung am Rand des Hauptortes der Gemeinde schaffen. Aus hiesiger Sicht ist die Planung – wie oben dargelegt – an einigen Stellen noch zu optimieren, um eine vollständige Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung sicherzustellen

Mit freundlichen Grüßen



Achatz, Verwaltungsrat
Geschäftsführer



Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster
Innstraße 71, 94036 Passau

Verwaltungsgemeinschaft Tittling Marktplatz 10 94104 Tittling	Verwaltungsgemeinschaft Tittling 12. März 2021	Anl.
Dst.		

Name
Andreas Überreiter
Josef Kiefl (Forst)
Telefon
0851/9593 467
Telefax
0851/9593 424
E-Mail
andreas.ueberreiter@aelf-pa.bayern.de
josef.kiefl@aelf-pa.bayern.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
05.02.2021, Herr Lorenz

Bitte bei Antwort angeben
Geschäftszeichen
L2.2-4610-27-12-2

Passau-Rothalmünster
12.03.2021

Bauleitplanverfahren - Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Bebauungs- und Grünordnungsplan WA Witzmannsberg Süd Stellungnahme des AELF Passau-Rothalmünster

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Passau-Rothalmünster nimmt zum o.g. Verfahren wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Es wird begrüßt, dass in den textlichen Hinweisen Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und Emissionen aus landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücken berücksichtigt wurden.

In der Begründung bzw. im Umweltbericht (Kapitel H) des Flächennutzungsplanes Deckblatt Nr. 12, sind aus landwirtschaftlicher Sicht folgende fachlich falsche Formulierungen enthalten:

Schutzgut Klima/Lufthygiene: (2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung): (S. 15)

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

Bei einer Düngung mit Mineraldünger oder Kalkdünger findet keine Geruchsimmission statt. Lediglich bei einer organischen Düngung ist eine temporären Geruchsimmission möglich.

Seite 1 von 2

Schutzgut Mensch: S. 17:

„Das Grundstück und die Nachbarbebauungen werden in erster Linie tangiert von der Geruchsbelästigung bei der Düngung der landwirtschaftlichen Grundstücke [...]“

„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.“

Die Beschreibung der „Auswirkungen“ suggeriert, dass eine anthropogene, dichte Bebauung eine höhere Erholungswirkung aufweise als eine landwirtschaftlich geprägte Feldflur ohne Bebauung und mit ggf. temporären Geruchsimmissionen durch Wirtschaftsdüngerausbringung.

Laut Anlage 1 BauGB (zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c) ist eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, Bestandteil eines Umweltberichts.

Die oben genannten Aussagen sollten daher auf die konkrete Fläche bezogen begründet, umformuliert oder ersatzlos gestrichen werden.

Bereich Forsten:

Im Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Witzmannsberg Süd“ wurde das Thema „Baumfallproblematik aus angrenzenden Waldgrundstücken“ vorbildlich abgearbeitet:

In der Plandarstellung wurde der Baumfallbereich mit einer Tiefe von 25 m eindeutig gekennzeichnet.

In den Textlichen Festsetzungen „0.9 Baumfallbereich“ wurde klar zum Ausdruck gebracht, dass Wohngebäude innerhalb des Baumfallbereichs nicht zulässig sind und was zu beachten ist, falls Nebengebäude in diesem Bereich errichtet werden sollen.

Aus forstfachlicher Sicht besteht mit dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans „WA Witzmannsberg Süd“ insgesamt Einverständnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Andreas Überreiter

Bayernwerk Netz GmbH · Bahnhofstraße 3 · 94474 Vilshofen

Verwaltungsgemeinschaft Tittling
Marktplatz 10
94104 Tittling

Verwaltungsgemeinschaft Tittling	Anl.
08. Feb. 2021	
Dst.	

Bauleitplanung " WA Witzmannsberg Süd "

Zu Ihrem Schreiben vom 08. Februar 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu oben genanntem Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger 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. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungssträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Bayernwerk Netz GmbH

DNbNVh
Kundencenter Vilshofen
Bahnhofstraße 3
94474 Vilshofen

Ihr Ansprechpartner

Neubauer Christian
T 08541 916465
F
christian.neubauer@bayernwerk.de

Unser Zeichen CN

www.bayernwerk-netz.de

Datum

08. Februar 2021

Sitz Regensburg
Amtsgericht Regensburg
HRB 9476
Lilienthalstraße 7
93049 Regensburg
USt-IdNr. DE814365771

Geschäftsführer:

Dr. Joachim Kabs
Robert Pflügl
Peter Thomas

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Datum

08. Februar 2021

Beachten Sie bitte die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

Freundliche Grüße

**Christian
Neubauer**

Digital signiert von Christian Neubauer
DN: cn=Christian Neubauer, o=DE,
ou=E.ON SE,
email=christian.neubauer@bayerwerk.de
Datum: 2021.02.08 09:09:02 +01'00'

Nico Lorenz

Von:	Verwaltungsgemeinschaft	Anl.
Gesendet:	Tittling	
An:		
Betreff:	10. Feb. 2021	Q
Anlagen:	Dst T 13	

Reiss, Maria <Maria.Reiss@awg.de>
 Dienstag, 9. Februar 2021 14:58
 Nico Lorenz
 Stellungnahme TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den Bauleitplanverfahren
 Änderung Landschaftsplan (FNP) mit DB 12 und Bebauungs- und
 Grünordnungsplan WA Witzmannsberg Süd
 Anfahrt mit Abfallsammelfahrzeug.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung teilen wir Ihnen mit, dass gegen die von Ihnen oben genannten Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Hinsichtlich der vorgelegten Planunterlagen weisen wir jedoch darauf hin, dass die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen (RASt 06) zur Benutzung durch moderne 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (nach § 16 DGUV Vorschrift 43) zu beachten sind.

So müssen Fahrbahnen als Anliegerstraßen oder -wege ohne Begegnungsverkehr bei geradem Straßenverlauf grundsätzlich eine Breite von **mindestens 3,55 m** aufweisen. Diese Zahl ergibt sich aus der nach StVZO zulässigen Fahrzeugbreite von 2,55 m und einem seitlichen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Dieser Abstand wird sowohl in der Sicherheitstechnik als auch im Verkehrsrecht als Mindestmaß angesehen.

In Kurvenbereichen, sowie an Ein- und Ausfahrten, sind die Straßen so zu bemessen, dass mindestens die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt sind (Fahrzeuglänge 10 m).

Bei Sackstraßen sind grundsätzlich Wendeplatten mit einem Durchmesser von **mind. 18 m** vorzusehen. In **begründeten Ausnahmefällen** können geeignete Wendehämmer eingerichtet werden. Diese sind so anzulegen, dass nur ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Auch entsprechende Freihaltezonen an den Außenseiten von Wendeanlagen für Fahrzeugüberhänge sind zu berücksichtigen. Diese können bei Wendeplatten bis zu 2 m und bei Wendehämmern an den Heckseiten der Fahrzeuge bis zu 2,7 m betragen.

Bei den **neu geplanten** Erschließungsstraßen sehen wir in den Kurvenbereichen erhebliche Probleme bezüglich der Anfahbarkeit. Die zusätzlich neben der Fahrbahn ausgewiesenen Fußwege werden auch als „Bürgersteig“ bezeichnet, so dass davon auszugehen ist, dass es sich nicht um befahrbare Seitenstreifen handelt. Im Einzelnen (siehe auch beigefügte Übersicht):

Planstraße D

Der Kurvenbereich (Parzelle 24) und damit die gesamte Planstraße ist selbst bei einem als ebenerdig, befahrbaren Seitenstreifen angelegten „Bürgersteig“ **nicht befahrbar**. Die Abfallbehälter sind an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbare Straße zur Leerung bereitzustellen. Hier: Abzweigung Planstraße B / C / D (sofern B und C befahrbar) und/oder Kreisstraße PA 27 (Hauptstraße).

Abzweigung Planstraße A / C / B

Ein Befahren in beide Richtungen wäre nur möglich, wenn im Kurvenbereich der „Bürgersteig“ als ebenerdig, befahrbarer Seitenstreifen angelegt wird.

Abzweigung Planstraße B / C

Ein Befahren Richtungen wäre nur möglich, wenn im Kurvenbereich (Parzelle 17) der „Bürgersteig“ als ebenerdig, befahrbarer Seitenstreifen angelegt wird. Durch die extreme Spitzkurve ist selbst dies noch grenzwertig.

Planstraße B

Die Planstraße ist ebenfalls nur befahrbar, wenn im Kurvenbereich (Parzelle 16) der „Bürgersteig“ als ebenerdig, befahrbarer Seitenstreifen angelegt wird.

Für eine Direktentsorgung sind demzufolge die Kurvenbereiche der neuen Erschließungsstraßen unter ausreichender Berücksichtigung der Schleppkurven der Abfallsammelfahrzeuge noch anzupassen.

Erfolgt keine Anpassung, müssten sämtliche Abfallbehälter an der nächstgelegenen, mit dem Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straße zur Leerung bereitgestellt werden. Hier: Kreisstraße PA 27 (Hauptstraße).

Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Maria Reiss

ZAW Donau-Wald
Sonderaufgaben
Gerhard-Neumüller-Weg 1
94532 Außernzell
Telefon: 09903/920-423
Telefax: 09903/920-956
E-Mail: maria.reiss@awg.de
Internet: www.awg.de



Anfahrt mit Abfallsammelfahrzeug

